

PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH UNTUK PELEBARAN DI JALAN KI AGENG GRIBIG MADYOPURO KOTA MALANG

Nadhifa¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang

Email : nadhifadila99@gmail.com

ABSTRACT

Basically, development really needs land, but the available state land to meet human needs and survival is increasingly limited, because some of it has become property rights or has been controlled by the community itself. Therefore, the government's legal action in fulfilling the development of public facilities can be done through the release of rights. Land acquisition is an activity to provide land by giving fair and proper compensation to the owner of the land. In writing this journal, Jasa Marga requires land, while land that will be used as land acquisition for development for public purposes is land belonging to residents along Ki Ageng Gribig street, Madyopuro, Malang City. Along the road, it is widened to 3 meters right and 3 meters left because along the road it is often jammed, especially as it will be built as the exit for the Mapan (Malang-Pandaan) toll road.

Keywords: *land acquisition, dispute resolution.*

ABSTRAK

Pada dasarnya pembangunan itu sangat membutuhkan tanah, namun tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan dan kelangsungan hidup manusia semakin terbatas, karena sebagian telah menjadi hak milik atau telah dikuasai oleh masyarakat sendiri. Maka dari itu upaya hukum dari pemerintah dalam memenuhi pembangunan untuk fasilitas umum dapat dilakukan melalui pembebasan hak. Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemilik tanah tersebut. Pada penulisan jurnal ini yang memerlukan tanah adalah pihak Jasa Marga sedangkan tanah yang akan dijadikan sebagai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah tanah milik warga yang berada di sepanjang jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang. Sepanjang jalan tersebut dilebarkan menjadi kanan 3 meter dan kiri 3 meter dikarenakan sepanjang jalan tersebut sering macet apalagi akan dibangun sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan).

Kata kunci: Pengadaan tanah, penyelesaian sengketa.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Pembangunan untuk kepentingan umum dengan tujuan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat menjadi salah satu dasar filosofis bagi pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah, karena pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan di segala bidang. Tetapi ketersediaan tanah semakin terbatas, sehingga pelaksanaan pengadaan tanah menjadi terhambat, dan berdampak pada pelaksanaan pembangunan tidak dapat dilakukan tepat waktu sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, termasuk pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya.⁴

Tanah diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang mempunyai tujuan untuk dimanfaatkan. Namun, diberikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna apabila penggunaannya terbatas hanya pada tanah yang ada di permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun pasti juga membutuhkan keperluan yang ada di permukaan bumi yaitu air atau ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu yang ada di bumi namun yang berada di bawah bumi serta ruang yang ada di atasnya termasuk hak-hak dari pemilik tanah tersebut.⁵ Hak penguasaan atas tanah yang berada di jalan raya Madyopuro tidak memiliki kejelasan pemilik tanah tersebut namun di atas tanah telah berdiri bangunan yang digunakan untuk usaha. Ketika jalan raya Madyopuro yang memang terkenal dengan keramaian kendaraan atau yang biasa disebut dengan macet maka pemerintah mempunyai inisiatif untuk melakukan pelebaran jalan yang mana dahulu nya jalan itu satu jalur dijadikan dua arah yang menyebabkan kemacetan namun saat ini sudah dijadikan dua jalur untuk dua arah, namun untuk pelebaran jalan itu tidak berjalan mulus karena terhalang oleh satu rumah yang menyebabkan pelebaran jalan raya terhambat.

Konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsi hukum adat, yaitu komunalistik religious yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak

⁴ Isnaeni, D, (2020), Konsep Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara

⁵ Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan. hlm.18

atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi komunalistik religious ini dapat terbaca pada pasal 1 ayat (2) UUPA: “seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”⁶

Kasus-kasus yang berkaitan dengan tanah dalam hal sengketa tanah sampai saat ini tidak akan surut dikarenakan jumlah penduduk yang ada di Indonesia memang tidak sedikit dan tanah dipergunakan untuk tempat tinggal manusia, semakin banyaknya aktifitas manusia dengan sesama sehingga dapat menimbulkan beberapa konflik sengketa tanah. Meningkatnya jumlah penduduk Indonesia dan lahan yang tidak mungkin diperluas maka menimbulkan gesekan-gesekan kepentingan berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penyelesaian terhadap sengketa pertanahan tersebut menjadi sebuah kunci untuk menghindari masalah atau pertikaian dengan masyarakat yang ada di sekitar tanah yang bersengketa tersebut.

Perolehan tanah untuk kepentingan umum menggunakan dasar hukum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tidak menggunakan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya. Pemberlakuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dalam memperoleh tanah untuk kepentingan umum dapat menggunakan asas *lex posteriori de rogat legi priori*, yaitu undang-undang yang baru dapat berlaku dan undang-undang yang lama dapat dikesampingkan.⁷ Berdasarkan asas ini, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengesampingkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 sebagai landasan hukum perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Hak penguasaan atas tanah dapat juga diartikan sebagai penguasaan yuridis dilandasi hak, artinya penguasaan atas tanah tersebut telah dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan pada pihak yang menguasai tanahnya tersebut. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang apabila telah diberikan kewenangan menguasai tanah secara fisik namun bukan penguasaan fisiknya ini dilakukan oleh pihak lain. Misalnya apabila tanah disewakan kepada orang lain maka pemilik tanah ini tidak mempunyai kewenangan penguasaan tanah secara fisik dikarenakan tanah yang telah dimiliki tersebut telah disewakan kepada orang lain maka yang berhak menguasai tanah secara fisik adalah pihak yang menyewa tanah tersebut. Dalam hal ini

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *hukum pendaftaran tanah dan hak tanggungan* hlm. 2

⁷ Hartono Hadisoeparto, (1982), *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Liberty. hlm. 30.

pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya apabila telah disepakati waktu berakhir sewa menyewa.⁸

Hak penguasaan atas tanah yang berada di jalan raya Madyopuro tidak memiliki kejelasan pemilik tanah tersebut namun diatas tanah telah berdiri bangunan yang digunakan untuk usaha. Ketika jalan raya Madyopuro yang memang terkenal dengan keramaian kendaraan atau yang biasa disebut dengan macet maka pemerintah mempunyai inisiatif untuk melakukan pelebaran jalan yang mana dahulu nya jalan itu satu jalur dijadikan dua arah yang menyebabkan kemacetan namun saat ini sudah dijadikan dua jalur untuk dua arah, namun untuk pelebaran jalan itu tidak berjalan mulus karena terhalang oleh satu rumah yang menyebabkan pelebaran jalan raya terhambat.

Dari segi sosial dapat juga pemilik tanah melakukan pelanggaran dikarenakan tanah yang dimiliki untuk kepentingan umum dan masyarakat. Apabila pelebaran jalan tersebut terhambat hanya karena satu orang saja maka dapat merugikan orang banyak dan menurut pendapat penulis bisa saja dikenakan sanksi sosial dari warga sekitar. Adapun, alasan jalan raya Madyopuro dilebarkan karena telah dibangun jalan tol dan jalan raya Madyopuro terkena exit tol tersebut. Maka dari itu yang awalnya jalan tersebut 1 ruas menjadi 2 ruas supaya menghindari padatnya kendaraan atau macet.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah disebutkan di atas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut: Apa yang melatar belakangi terjadinya sengketa dalam pengadaan tanah di jalan Ki Ageng Gribig Madyopuro Kota Malang? Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki Ageng Gribig di Madyopuro Kota Malang? Bagaimana akibat hukum setelah dilakukan pelebaran jalan Ki Ageng Gribig di Madyopuro Kota Malang?

Tujuan penelitian yaitu Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pengadaan tanah untuk pelebaran jalan raya di Madyopuro Kota Malang, untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa dalam pengadaan tanah di Madyopuro Kota Malang, untuk mengetahui akibat hukum setelah dilakukan pelebaran jalan raya di Madyopuro Kota Malang. Manfaat yang diberikan dari penelitian yaitu untuk penulis mengembangkan daya penalaran dan membentuk pola pikir yang dinamis bagi penulis dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum., hasil penulisan ini

⁸ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 23

diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah Kota Malang dalam penyelesaian masalah pengadaan tanah untuk yang akan datang.

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum yuridis empiris, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis ketentuan hukum yang berlaku serta yang terjadi dalam kehidupan masyarakat melalui wawancara. Sedangkan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis.

PEMBAHASAN

Latar belakang terjadinya sengketa dalam pengadaan tanah di Jalan Ki Ageng Gribig.

Sepanjang jalan Ki Ageng Gribig rata-rata digunakan sebagai usaha dan perkantoran dikarenakan lokasi yang strategis karena sebagai jalan penghubung antara Kota Malang dan Kabupaten Malang. Jalan tersebut memiliki panjang 3 km dengan jumlah penduduk kurang lebih 1000 orang. Namun yang terkena dampak pelebaran jalan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) sepanjang 1 km dengan jumlah 50 rumah yang terkena pelebaran jalan raya tersebut. Meskipun sepanjang jalan tersebut digunakan sebagai usaha namun kepemilikan tanah tersebut jelas yaitu sertifikat hak milik (SHM) bukan hak guna usaha (HGU). Oleh karena itu, pada saat diumumkan akan terkena dampak pelebaran jalan sebagai exit tol Mapan (Malang-Pandaan) masyarakat di sepanjang jalan tersebut sangat tidak setuju karena juga menjadi dampak buruk terhadap usahanya tersebut apalagi jika ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah Kota Malang tidak sebanding dengan dampak kerugian akibat pelebaran jalan raya tersebut. Contohnya, warung ataupun rumah makan yang berada di jalan Ki Ageng Gribig mempunyai lahan parkir yang luas sehingga dapat digunakan untuk parkir mobil ataupun sepeda motor namun, apabila terkena pelebaran jalan raya otomatis lahan parkir yang dimiliki oleh warung ataupun rumah makan tersebut menjadi sempit atau bahkan tidak bisa digunakan untuk parkir mobil tetapi hanya cukup untuk parkir sepeda motor saja. Dan apabila ada mobil yang berhenti di pinggir jalan akan menyebabkan kemacetan di sepanjang jalan Ki Ageng Gribig. Namun, dari dampak negatif tersebut adapun dampak positifnya dengan di bangun pelebaran jalan raya tersebut kemacetan yang setiap jam tertentu seperti pagi hari ketika semua orang memulai aktivitasnya ataupun sore hari ketika semua orang selesai menjalankan aktivitasnya di sepanjang jalan Ki Ageng Gribig dapat dipastikan selalu terjadi penumpukan kendaraan atau yang biasa disebut dengan macet. Namun, pihak pemerintah Kota Malang harus segera mengambil tindakan dengan secepat mungkin supaya pembangunan tol tersebut segera rampung dan tidak ada hambatan.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa dalam pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki Ageng Gribig mempunyai 3 faktor utama:

1. Faktor yuridis

Pemilik rumah tersebut mempunyai sertipikat hak milik.

Sengketa yang terjadi di Jalan Ki Ageng Gribig sudah berjalan beberapa tahun hingga saat ini belum terselesaikan dikarenakan pemilik lahan tanah tersebut memang sudah memiliki seftipikat hak milik yang selanjutnya akan dibuat pelebaran jalan, sepanjang jalan Ki Ageng Gribig tersebut hanya satu rumah itu saja yang tidak bisa terselesaikan dan terealisasikan padahal untuk rumah warga di sekitar lahan tersebut juga sudah tuntas yang digunakan sebagai exit tol Mapan (Madyopuro-Pandaan) yang mana apabila wilayah tersebut akan dibangun jalan tol maka pemerintah kota tersebut harus segera melakukan tindakan untuk daerahnya yang terkena dampak tol tersebut yaitu dengan cara melebarkan jalan yang berdekatan dengan jalur arus lalu lintas exit tol supaya tidak terjadi penumpukan kendaraan atau yang bisa disebut dengan macet.

2. Faktor Psikologis

Pemilik rumah mempunyai saudara kandung yang bekerja di Dinas Pekerja Umum.

Karena pemilik rumah tersebut memiliki saudara sedarah yang bekerja di Dinas Pekerja Umum maka pemilik rumah ini tidak mau dikalahkan oleh Pemerintah Kota Malang yang pada dasarnya pemilik rumah ini merasa benar dan tidak melanggar peraturan. Maka dari itu, pemerintah ini tidak bisa melakukan tindakan dikarenakan ada yang menghalangi untuk menyelesaikan sengketa pelebaran jalan di Ki Ageng Gribig ini.

3. Faktor Ekonomi

Karena pemilik rumah tersebut merasa mendapatkan keuntungan yang banyak dari usahanya tersebut maka pemilik rumah tidak mau dipindahkan ke tempat lain dengan alasan usaha yang telah dirintis oleh orang tuanya sudah lama tidak boleh dipindahkan begitu saja. Dan apabila dipangkas maka lahan untuk usahanya tersebut menjadi sempit padahal usaha tersebut memang seharusnya membutuhkan lahan yang cukup luas. Karena yang dipangkas 3 meter maka kemungkinan besar akan berpengaruh pada usahanya tersebut.

Prosedur Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro Kota Malang.

Penyelesaian sengketa di Indonesia terbagi menjadi dua macam yang pertama adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) dan yang kedua penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi). Biasanya pada perkara perdata maupun agraria ada baiknya apabila ada sengketa diselesaikan melalui non litigasi atau yang dilakukan di luar persidangan sehingga tidak membutuhkan waktu yang lama dan biaya pun tidak mahal seperti yang dilakukan melalui jalur litigasi. Tetapi pada perkara pidana tidak bisa menggunakan jalur non litigasi kebanyakan menggunakan litigasi dikarenakan kalau menggunakan litigasi tidak bisa memberikan putusan yang adil kepada para pihak.

Adapun penyelesaian sengketa secara non litigasi terbagi menjadi beberapa macam yaitu, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa atau kuasanya secara langsung, tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah. Para pihak yang bersengketa yang secara langsung melakukan perundingan atau tawar-menawar sehingga menghasilkan suatu kesepakatan bersama. Para pihak yang bersengketa telah berdiskusi atau bermusyawarah sedemikian rupa sehingga pada akhirnya kepentingan-kepentingan dan hak-haknya terakomodasi menjadi kepentingan/kebutuhan bersama para pihak yang bersengketa. Pada umumnya kesepakatan bersama tersebut dituangkan secara tertulis. Sedangkan mediasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersikap netral dan tidak berpihak kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa. Dan pihak ketiga di dalam mediasi disebut dengan mediator bertugas sebagai penengah antara pihak kesatu dan pihak kedua untuk menyelesaikan masalahnya dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Kemudian, konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa alternative yang melibatkan seorang pihak ketiga atau lebih, dimana pihak ketiga diikutseratakan untuk menyelesaikan sengketa seseorang yang secara profesional sudah dapat dibuktikan keahliannya. Konsiliator dalam proses konsiliasi memiliki peran yang sangat penting yaitu mempunyai kewajiban menyampaikan pendapatnya mengenai persoalan dari masalah atau sengketa yang dihadapi, bagaimana cara penyelesaian terbaik, apa keuntungan dan kerugian yang didapat oleh para pihak, serta akibat hukumnya para pihak. Meskipun konsiliator memiliki hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapatnya secara terbuka dan tidak memihak kepada salah satu pihak

dalam sengketa, konsiliator tidak berhak untuk membuat putusan dalam sengketa untuk dan atas nama para pihak. Jadi, dalam hal ini konsiliator sebenarnya bersifat pasif terhadap putusan yang akan diambil atau hasil akhir proses konsiliasi ini. Semua hasil akhir dalam proses konsiliasi ini akan diambil sepenuhnya oleh para pihak dalam sengketa yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan diantara para pihak.

Pada penyelesaian sengketa untuk pelebaran jalan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) yang dilakukan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang yaitu sepanjang 3 km yang terdapat kurang lebih 1000 penduduk namun yang dilebarkan untuk pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) terdapat 50 rumah. Untuk menyelesaikan sengketa ini awalnya menggunakan jalur non litigasi atau yang biasa disebut dengan penyelesaian sengketa di luar persidangan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada pasal 6 disebutkan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Dari 50 rumah tersebut ada 10 pemilik rumah yang dapat diselesaikan dengan cara musyawarah saja namun tetapi panitia pengadaan tanah juga menemukan beberapa kendala yang pertama karena warga Madyopuro tersebut tidak ada yang setuju sama sekali untuk dibangun pelebaran jalan raya akan tetapi ketika ganti rugi dari Pemerintah Kota Malang dinaikkan maka terdapat 10 orang yang setuju dengan cara musyawarah tersebut. Kemudian tersisa 40 orang yang belum setuju, lalu panitia pengadaan tanah ini menggunakan dengan cara musyawarah kembali yang mengumpulkan 40 orang tersebut namun dari hasil musyawarah ini yang dapat disetujui hanya 5 orang saja. Kemudian tersisa 35 rumah yang belum lolos akan tetapi panitia pengadaan tanah tidak menggunakan cara musyawarah tersebut tetapi menggunakan dengan cara negosiasi antara warga dan pemerintah hanya menghasilkan 25 rumah yang setuju yang lainnya pun masih belum bisa lolos. Kemudian mengadakan dengan cara negosiasi antara warga dan pemerintah ketika menggunakan cara negosiasi ini hanya ada 14 orang yang setuju dan masih ada 1 rumah yang masih bertahan dan akhirnya di bawa ke pengadilan dan hingga saat ini masih dalam proses di Pengadilan Negeri Kota Malang karena dengan cara non litigasi tidak dapat menemukan hasil maka menggunakan cara litigasi. Dengan jumlah ganti kerugian 198 juta diberikan oleh 1 rumah itu saja dengan luas lahan 7 meter yang harus dibebaskan karena melebihi bahu jalan. Kemudian pihak Pemerintah Kota Malang juga memberikan batas waktu selama 7 hari untuk menyelesaikan dan membongkar

bangunannya tersebut. Apabila dalam waktu 7 hari tidak dirobohkan dan diselesaikan maka Pemerintah Kota Malang menggunakan upaya paksa terhadap pemilik rumah tersebut, dan uang ganti kerugian sudah dititipkan kepada Pengadilan Negeri Kota Malang.

Akibat hukum setelah dilakukan pelebaran jalan di Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang.

Setelah dilakukan pelebaran jalan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang sepanjang 1 km dengan jumlah 50 rumah dengan panjang pelebaran jalan 3 m dari kanan dan kiri jalan. Kemudian setelah dilebarkan jalan tersebut untuk digunakan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) yang semula hak atas tanah tersebut dikuasai oleh para pemilik rumah itu sendiri setelah dilakukan pelebaran jalan tersebut status tanah tersebut menjadi hak pakai yang dikuasai oleh Dinas Perhubungan Kota Malang. Kemudian untuk masyarakat yang terkena dampak pelebaran jalan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) dan yang telah diberikan ganti rugi oleh Pemerintah Kota Malang berupa pengganti mereka sudah menempati di lokasi lain yang bukan ditentukan oleh panitia pengadaan tanah maupun oleh Pemerintah Kota Malang karena ganti kerugian yang diberikan bukan berupa tanah pengganti. Namun ada 1 rumah yang tetap berdiri dengan kokoh di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang tersebut karena memang pemilik rumah tersebut hingga saat ini tidak ada kecocokan mengenai ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah Kota Malang.

Setelah dilakukan pelebaran jalan di Jalan Ki Ageng Gribig Madyopuro tersebut pemilik bangunan serta usaha tersebut mendapatkan sanksi sosial dari masyarakat yaitu dengan cara dibongkar secara paksa oleh Pemerintah Kota Malang tanahnya yang melebihi batas dan tidak mau digusur secara baik-baik. Namun, tidak seluruhnya yang dikembalikan batas ke pihak Badan Pertanahan Kota Malang tetapi hanya setengah dari lebihnya batas tersebut. Dan hingga saat ini bangunan dan tempat usaha tersebut masih tetap berdiri kokoh. Namun, pemerintah Kota Malang memberikan waktu kepada pemiliknya selama 7 hari apabila tidak segera di bereskan, maka pemerintah Kota Malang akan menggusur secara paksa dan tentunya dengan menggunakan ketentuan yang tidak melawan hukum.

Sebelum membangun atau merenovasi rumah sebaiknya pemilik rumah wajib mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk mendirikan, memperbaiki, menambah, mengubah atau merenovasi suatu bangunan. Di dalamnya juga sudah termasuk izin kelayakan membangun bangunan. Jadi, apabila akan

mendirikan atau membangun rumah maka harus memastikan untuk mengurus IMB rumah tinggal dan bangunan baru. IMB diatur dalam Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2001 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. IMB bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang teratur, nyaman, dan sesuai peruntukan tanah, dengan memiliki IMB pada sebuah bangunan diharapkan tercipta keserasian dan keseimbangan antara lingkungan dan bangunan. Jika sebuah bangunan tidak dilengkapi oleh IMB disebabkan karena kelalaian pemilik bangunan tersebut maka dapat diancam dibongkar oleh pemerintah setempat. Di dalam surat Izin Mendirikan Bangunan tentunya ada surat pernyataan melepaskan hak atas tanah apabila akan digunakan sebagai fungsi sosial sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yaitu “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial” dan pasal 18 berbunyi “ untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.” Dari surat pernyataan yang telah disetujui oleh pemilik bangunan dengan pemerintah sehingga surat izin mendirikan bangunan diterbitkan berarti pemilik rumah tersebut sudah bersedia menyerahkan tanahnya beserta bangunan apabila di kemudian hari tanah beserta bangunan dibutuhkan untuk kepentingan umum seperti pengadaan tanah untuk pelebaran jalan yang di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro Kota Malang.

Pemilik tanah beserta bangunan yang hingga saat ini masih dalam proses pengadilan sudah memiliki surat izin mendirikan bangunan tersebut tetapi ketika pemerintah meminta hak atas tanahnya tersebut dicabut untuk kepentingan sosial tidak diserahkan maka pemilik rumah tersebut dapat dikatakan telah mengingkari surat pernyataan melepaskan hak atas tanah yang telah disetujuinya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil penelitian terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Latar belakang terjadinya sengketa pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang adalah karena sepanjang jalan tersebut digunakan sebagai usaha dan perkantoran maka pemilik bangunan yang terdampak pelebaran jalan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) sulit untuk dibebaskan dan ada beberapa faktor penyebabnya yaitu: faktor yuridis, faktor psikologis, dan faktor ekonomi.

- b. Prosedur penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang menggunakan dengan cara non litigasi dan litigasi. Non litigasinya yaitu: musyawarah dan negosiasi dan hanya 1 rumah yang masih dalam proses litigasi.
- c. Akibat hukum setelah dilakukan pelebaran jalan di Jalan Ki Ageng Gribig, Madyopuro, Kota Malang adalah yang bersengketa hingga saat ini mendapatkan sanksi sosial dari masyarakat.

Saran

1. Seharusnya Pemerintah Kota Malang dapat menyelesaikan seluruh pengadaan tanah yang digunakan sebagai pintu keluar tol Mapan (Malang-Pandaan) dengan adil karena semua warga yang terdampak tersebut sama-sama memiliki hak atas tanah tersebut dengan status hak milik.
2. Seharusnya apabila dari 50 rumah tersebut yang 49 rumah dapat diselesaikan dengan cara non litigasi harusnya untuk 1 rumah tersebut juga harus bisa diselesaikan dengan cara non litigasi.
3. Seharusnya apabila dalam waktu 7 hari pemilik rumah tersebut masih belum merobohkan bangunannya tersebut maka Pemerintah Kota Malang harus lebih tegas lagi untuk menindaklanjuti sengketa ini karena sengketa ini sudah bertahun-tahun belum terselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan. hlm.18

I Ketut Oka Setiawan, *hukum pendaftaran tanah dan hak tanggungan*

Hartono Hadisoeparto, (1982), *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Liberty

Urip Santoso, (2016), *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.

Jurnal

Isnaeni, D, (2020), *Konsep Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*