

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PEMBERIAN GANTI KERUGIAN AKIBAT PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JAMBI-RENGAT**

TUGAS AKHIR

**Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**

**MEI PANCA PENTA SILALAH
B10019191**

Pembimbing:

**Dr. Rosmidah, S.H., M.H.
Pahlefi, S.H., M.Kn., C.Me.**

**JAMBI
2023**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul **“Pemberian Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat”**.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Ayah Manginar Silalahi dan Ibu Sonti Ria Siahaan yang sangat penulis sayangi yang telah membesarkan, mengasuh penulis dengan sangat baik serta memberikan dukungan yang tiada henti sehingga penulis dapat segera menyelesaikan skripsi ini dan lulus pada gelar sarjana hukum. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, arahan dan bimbingan, khususnya yang terhormat:

- 1) Bapak Dr. H. Usman, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah menyediakan berbagai sarana dan prasarana pembelajaran.
- 2) Ibu Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum Wakil Dekan Bidang Akademik, Kerjasama dan Sistem Informasi Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- 3) Bapak Dr. H. Umar, S.H., M.H Wakil Dekan Bidang Umum, Perencanaan dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- 4) Bapak Dr. A. Zarkasi, S.H., M. Hum Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah membantu penulis dalam bidang kemahasiswaan.

- 5) Bapak Akbar Kurnia Putra, S.H., M.H. Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan bantuan dalam bidang kemahasiswaan.
- 6) Bapak Prof. Dr. Helmi, S.H., M.H. Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
- 7) Bapak Dr. Muhammad Amin Qodri, S.H., LL.M. Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah membantu penulis dari awal pengajuan judul skripsi sampai Skripsi dan Mengurus SK Definitif.
- 8) Ibu Dr. Rosmidah, S.H., M.H. Pembimbing I dan Bapak Pahlefi, S.H., M.Kn., C.Me. Pembimbing II yang telah mengarahkan dan memberikan bimbingan kepada penulis.
- 9) Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah senantiasa mengajar dan mendidik penulis, semoga jasa bapak ibi dosen menjadi berkah selama-lamanya.
- 10) Bapak dan Ibu Staff Tata Usaha yang membantu penulis dalam administrasi dan pemanfaatan fasilitas di Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- 11) Kakak dan abang penulis yang selalu memberi dukungan, arahan dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 12) Sahabat penulis Mebytarellt yang memberi semangat juga menjadi tempat berbagi cerita selama perkuliahan.

13) Seluruh teman-teman UKMKG Universitas Jambi, semoga selalu menjadi tempat dan wadah bertumbuh dalam iman dan kasih.

14) Kepada semua teman-teman seperjuangan yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang selalu membantu dan saling memotivasi satu sama lain.

Penulis menyadari Skripsi yang sederhana ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat kedepannya.

Jambi, 20 November 2023
Penulis

Mei Panca Penta Silalahi
NIM. B10019191

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah dan upaya yang dilakukan untuk penyelesaian ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat. Adapun permasalahannya 1) Bagaimana bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah 2) Bagaimana upaya yang dilakukan masyarakat untuk penyelesaian ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Hukum Empiris, dengan data primer dari masyarakat pemilik tanah yang terkena dampak proyek pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat dan data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku serta literatur lainnya. Hasil penelitian ini yaitu: 1) Ganti kerugian yang diterima masyarakat yang terkena dampak proyek jalan Tol Jambi-Rengat disepakati berbentuk uang, meskipun masyarakat sudah menyetujui kesepakatan itu jumlah uang tersebut sampai saat ini tidak diberikan dari pihak LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara) kepada masyarakat sebagai pemilik tanah 2) Upaya yang dilakukan masyarakat untuk menyelesaikan pemberian ganti rugi pengadaan tanah dilakukan melalui pendekatan non-litigasi dengan melaksanakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan dengan penilaian yang adil. Bagi masyarakat yang belum menerima ganti rugi atau merasa keberatan, mereka dapat menghadap Kepala Desa, KJPP, atau tim penilai. Selanjutnya, tim penilai akan menyampaikan keberatan masyarakat tersebut kepada Gubernur. Setelah sudah tercapai, tindakan selanjutnya dapat melibatkan penyediaan anggaran ganti kerugian dari pihak LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara), kemudian diteruskan dengan memberikan uang tersebut ke masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: *Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Pembangunan Jalan Tol.*

ABSTRACT

This study aims to determine the form of compensation given to land owners and the efforts made to settle compensation due to land acquisition for the construction of the Jambi-Rengat toll road. The problem is 1) What is the form of compensation given to land owners 2) How are the efforts made by the community to settle compensation due to land acquisition for the construction of the Jambi-Rengat Toll Road. This research uses Empirical Law research method, with primary data from land-owning communities affected by the Jambi-Rengat toll road construction project and secondary data from laws and regulations, books and other literature. The results of this study are: 1) The compensation received by the community affected by the Jambi-Rengat toll road project is agreed in the form of money, even though the community has agreed to the agreement the amount of money until now has not been given from the LMAN (State Asset Management Institution) to the community as land owners 2) Efforts made by the community to complete the provision of compensation for land acquisition are carried out through a non-litigation approach by implementing Deliberation to reach agreement with fair assessment. For people who have not received compensation or have objected, they can go to the Village Head, KJPP, or the assessment team. Next, the assessment team will convey the community's objections to the Governor. Once it has been achieved, the next action can involve providing a compensation budget from the LMAN (State Asset Management Agency), then continued by giving the money to the community as land rights holders.

Keywords: *Compensation, Lan Acquisition, Consctruction.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Landasan Teoritis.....	11
G. Originalitas Penelitian.....	13
H. Metode Penelitian.....	16
I. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DAN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL JAMBI- RENGAT	

A. Ganti Kerugian.....	22
B. Pengadaan Tanah.....	28
BAB III PEMBERIAN GANTI KERUGIAN AKIBAT PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JAMBI-RENGAT	
A. Bentuk Ganti Kerugian.....	44
B. Upaya Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian.....	55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN (Hasil Uji Turnitin Maksimal 30%, dsb.)	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat.....	50
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah dipandang sebagai suatu harta yang memiliki sifat permanen yang dapat disimpan untuk kehidupan masa depan.¹ Pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia karena merupakan tempat manusia hidup, tumbuh dan berkembang, sekaligus tempat manusia meninggal dunia dan dimakamkan.² Tanah berperan sebagai sumber daya alam yang terus-menerus bisa dimanfaatkan oleh Masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan mereka sejalan dengan meningkatnya aktifitas manusia. Dalam hal kepemilikan, penguasaan, dan perlindungan tanah, setiap individu diwajibkan untuk memiliki peran.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), secara tegas mengatur bahwa: "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Implementasi dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang kemudian lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang dikenal dengan istilah UUPA. Menurut Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa:

¹ Birman Simamora, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai", *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 17, No. 1, Universitas Lancak Kuning, Riau, 2017, hal. 171.

² Elita Rahmi, *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*, Unpad Press, Bandung, 2011, hal. 5.

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.

UUPA adalah peraturan perundang-undangan yang mengelola ranah agraria, meliputi aspek tanah, air, ruang angkasa, serta sumber daya alam lainnya. Meskipun demikian, tanah diatur lebih ketat di bawah UUPA jika dibandingkan dengan sumber daya alam lainnya. Dengan demikian, UUPA juga telah memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan atas tanah.

Kepastian hukum yang dimaksudkan berkaitan dengan hak atas tanah adalah undang-undang yang mencakup regulasi-regulasi kepemilikan dan penguasaan. Defenisi “dikuasai” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 bukan berarti seluruh kekayaan alam adalah milik negara, tetapi lebih tepatnya makna ini menunjukkan bahwa negara sebagai suatu organisasi terbesar memiliki tanggung jawab dan wewenang untuk mengatur semua aspek penggunaan dan pemanfaatan tanah.³

Tanah memiliki ikatan yang tidak hanya dekat dengan eksistensi dan kelangsungan hidup individu didalam lingkungannya, melainkan juga memiliki nilai ekonomi yang dapat berfungsi sebagai sumber daya untuk mendukung kehidupan manusia di masa yang akan datang.⁴ Oleh karena itu, tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi, namun juga mengandung aspek spiritual selain digunakan sebagai tempat tinggal atau sumber penghasilan bagi individu dalam

³ Nurul Inzani, “Ganti Rugi Hak Atas Tanah dalam Rangka Pembangunan Gor Barombong”, Skripsi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2019, hal. 2.

⁴ Elita Rahmi, *loc. Cit.*

mencari nafkah. Saat ini, keberadaan tanah sangat diperlukan bagi proses pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Menerapkan implementasi kebijakan pengadaan tanah, khususnya pada masa reformasi merupakan Tindakan pemerintah dalam rangka mewujudkan upaya percepatan pembangunan serta peningkatan sarana dan prasarana.⁵ Kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat sebagai pemilik tanah atau pemilik tanah merupakan dua aspek dari isu pengadaan tanah yang harus selalu dijaga keseimbangannya. Pihak yang berkuasa atau pemerintah dan warga masyarakat harus saling memperhatikan dan mematuhi hukum yang mengatur akibat atau dampak dari kegiatan tersebut.

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, proses pembangunan dilakukan untuk kepentingan umum yang diharapkan mampu mendukung kesejahteraan masyarakat guna dengan meningkatkan standar hidup mereka. Dalam hal pengadaan tanah, asas kemanusiaan, demokratis, dan berkeadilan harus diutamakan guna menjamin terselenggaranya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁶ Persoalan yang dihadapi berkaitan dengan fakta bahwa ketersediaan tanah tidak sejalan dengan pertumbuhan kebutuhan manusia yang terus berkembang untuk berbagai keperluan.⁷ Keadaan ini menjadi sumber permasalahan karena meskipun jumlah tanah yang tersedia

⁵ Ervan Hari Sudana, dkk, "Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Notary Law Journal*, Vol.1, No.1, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 2022, hal. 51.

⁶ Nurul Inzani, *loc. Cit.*

⁷ Diyan Isnaeni, "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasai Negara", *Jurnal Universitas Islam Malang*, Universitas Islam Malang, Malang, Vol. 3, No. 1, 2020, hal. 94.

tidak sesuai dengan kebutuhan, nilai tanah tetap tinggi karena permintaan yang ada. Jika terkait dengan pertumbuhan populasi dan aspek pembangunan, ini dapat menyebabkan stagnasi.

Sebagai contoh nyata dari konflik tanah adalah situasi ketika pemerintah membutuhkan tanah yang dimiliki oleh warga untuk keperluan pembangunan. Di satu sisi, pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan, sedangkan di sisi lain, penduduk setempat memanfaatkan tanah sebagai sarana mata pencaharian dan tempat tinggal, hal ini yang mengakibatkan permasalahan pemindahan hak atas tanah menjadi sangat pelik.⁸

Selain memiliki nilai ekonomi, dalam Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal ini menunjukkan bahwa tanah tersebut dengan rela dikorbankan untuk kepentingan umum bukan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Prinsip fungsi sosial ini bertujuan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan masyarakat yang diharapkan mampu mewujudkan keadilan dan kesejahteraan kolektif.⁹ Kemudian, hal ini berkembang menjadi alat pendukung proses pembebasan tanah dalam rangka mendahulukan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi dalam hal pemanfaatan tanah atau pun penggunaan tanah. Secara teori, konsep ini diimplementasikan melalui musyawarah antara pihak yang

⁸ Agus Suntoro, “Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM”, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 5, No. 1, 2019, hal. 14.

⁹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung, Alumni, 1984, hal. 21.

membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah dalam situasi dimana tanah tersebut diperlukan untuk pembangunan.¹⁰

Pemerintah membentuk mekanisme pengadaan tanah kepentingan umum untuk mengatasi masalah ini, yang kemudian diatur lebih spesifik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan ketentuan Pasal 1 Angka 2 yang bunyinya “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Langkah ini memberikan payung hukum di mana pemerintah dapat memperoleh tanah rakyat berdasarkan hak milik, dengan harapan memperlancar proses pembangunan. Meskipun demikian, pemerintah perlu menjamin kompensasi yang adil kepada pemilik hak atas tanah, untuk memastikan kesejahteraan masyarakat saat tanah dilepaskan untuk kepentingan bersama. Dengan kata lain, perkembangan harus dipandu dengan memastikan ketiadaan dampak negatif pada masyarakat.¹¹

Masalah pembebasan tanah sangat rentan terhadap pengelolaannya karena mempengaruhi hajat hidup orang banyak. Mengingat kebutuhan pemerintah akan tanah untuk tujuan pembangunan dapat dipahami bahwa ketersediaan tanah

¹⁰ Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2016, hal. 376.

¹¹ Rahayu Subekti, *Ibid.*, hal. 377

publik terbatas¹², oleh sebab itu satu-satunya alternatif adalah merelakan penggunaan tanah publik. UUPA secara khusus mengatur mengenai pelepasan hak atas tanah, sementara peraturan lain mengatur tentang pengadaan tanah¹³, oleh karena itu masalah pembebasan tanah jangan disamakan dengan pelepasan hak kepemilikan tanah. Apabila telah kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian atas perolehan tanah tersebut tercapai, pembayaran ganti kerugian tersebut harus dilakukan secara langsung oleh instansi yang memegang tanggung jawab atas pelepasan hak atas tanah tersebut di hadapan sekurang-kurangnya empat orang anggota.

Masalah ganti rugi menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pengadaan tanah. Masyarakat seringkali merasa tidak puas dengan penilaian harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan hidup lebih lanjut, masalah ganti kerugian merupakan masalah yang biasanya menghambat pembebasan tanah.¹⁴

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah ditegaskan lebih jauh dasarnya yaitu bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Dari

¹² Jarot Widya Muliawan. "Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 In Land Acquisition". *Jurnal Hukum Peratun*. Tahun 2018, hal. 165.

¹³ Rahayu Subekti, *Op. Cit.*, hal 378

¹⁴ Dian Tuti Utami, "Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Makassar)", Skripsi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2019, hal. 7.

sekian banyak asas haruslah asas keadilan diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada Ketentuan Umum Angka 2 dan Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kalimat “Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” yang terdapat dalam Angka 2 dan Angka 10 ini belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya.

Salah satu masalah yang menarik perhatian penulis saat ini ialah belum selesainya ganti kerugian hak atas tanah dalam rangka pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat yang dimulai sejak tahun 2021 pembangunan jalan Tol tersebut sampai saat ini belum bisa dikatakan rampung sepenuhnya. Pembangunan jalan Tol tersebut meliputi jalan yang akan digunakan sebagai akses menuju Jambi ke Riau.

Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat dibangun diatas tanah seluas 190 Km dengan estimasi biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 58, 697 Triliun, dimana sebagian tanah dimiliki oleh Pemerintah Provinsi, dan sebagian lainnya adalah milik masyarakat yang diperoleh melalui proses pengadaan tanah. Informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi bahwa Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat melewati 3 Kabupaten yaitu: Kabupaten Muaro Jambi, Tanjung Jabung Barat dan Indragiri Hulu.¹⁵

¹⁵ Wawancara dengan Dat. J. Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

Dari 3 kabupaten tersebut yang menjadi lokasi penelitian ini adalah Kabupaten Muaro Jambi. Namun pada wilayah Muaro Jambi, terdapat 5 (lima) desa yang dilintasi oleh jalan Tol Jambi-Rengat. 2 (dua) dari lima desa tersebut, yaitu Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung, dipilih sebagai lokasi penelitian karena kedua desa tersebut belum menerima ganti kerugian, sehingga dilakukanlah penyuluhan terkait perencanaan tersebut, hasilnya warga tersebut setuju terkait proses pengadaan tanah tersebut. Menurut data yang diperoleh peneliti saat melakukan penelitian ada 11 orang dari Desa Rantau Majo dan 10 orang dari Desa Gerunggung yang terkena dampak peroyek jalan Tol dengan jumlah luas tanah masing-masing warga berbeda-beda.

Ada beberapa kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah yang dikeluarkan dalam bentuk peraturan-peraturan yang memiliki dasar hukum yang jelas yang mengatur tentang pengadaan tanah dan ganti kerugian, karena pelaksanaan ganti kerugian juga merupakan simbol disepakatinya penyerahan tanah tersebut sehingga pada saat pemberian ganti rugi masyarakat yang akan diberikan ganti rugi juga menyerahkan bukti penguasaan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada Instansi yang memerlukan tanah. Meskipun begitu, pembayaran ganti kerugian terkait pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat masih belum selesai hingga saat ini.

Berdasarkan penjelasan di atas maka peneliti tertarik untuk mengetahui bagaimana bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat serta bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk penyelesaian ganti kerugian akibat

pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol di Jambi-Rengat. Maka dari itu penulis mengangkat judul penelitian “Pemberian Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka adapun rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana bentuk Ganti Kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan masyarakat untuk penyelesaian ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, adapun tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat.
2. Untuk menganalisis upaya yang dilakukan masyarakat untuk penyelesaian ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka manfaat dari penelitian ini antara lain:

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum khususnya

hukum perdata berkaitan dengan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah.

- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dalam penerapan pemberian ganti kerugian yang layak dan sesuai peraturan perundang-undangan.

E. Kerangka Konseptual

Penulis memberikan definisi dari beberapa istilah yang ada untuk memberikan gambaran yang jelas dan menghindari interpretasi yang berbeda dari istilah yang digunakan dalam penelitian ini dengan memberikan batasan dan konsep terkait judul ini, yaitu sebagai berikut:

1. Ganti Kerugian

Ganti rugi merupakan bentuk penggantian berupa uang maupun barang kepada individu sebagai pengganti kerugian yang mereka alami, dan digunakan untuk kepentingan orang banyak.¹⁶ Berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

2. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki

¹⁶ Putu Apriliani Kumalasari dan I Ketut Sudiarta, “Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 3, Universitas Udayana, Denpasar, 2020, hal. 310.

hak. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus digunakan untuk kepentingan umum.¹⁷

3. Pembangunan Jalan Tol

Pembangunan jalan Tol adalah kegiatan yang dilakukan untuk menambah ruang pada sisi kanan dan sisi kiri jalan, dibangun sebagai infrastruktur jalan dengan perancangan khusus transportasi, biasanya menghubungkan kota-kota atau wilayah-wilayah dengan standar desain dan keamanan yang tinggi.

F. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum oleh Satjito Rahardjo. Perlindungan hukum yang artinya adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila wajib memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga masyarakatnya tanpa membedakan gender, ras dan suku. Perlindungan hukum ini akan membentuk pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, baik dalam individu ataupun sebagai makhluk sosial dengan tujuan mencapai kesejahteraan bersama.

¹⁷ Luh Nyoman Diah Sri Prabandari dan I Wayan Arthanaya, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 No. 1, Universitas Warmadewa, Denpasar, 2021, hal. 2.

Perlindungan yang peneliti bahas berkaitan dengan kebijakan pemerintah yang mengambil tanah milik masyarakat untuk keperluan pembangunan jalan, sehingga tetap memberikan ganti kerugian kepada masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2. Teori Keadilan

Gustav Radbuch mengemukakan adanya 3 cita dalam hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Cita hukum keadilan mensyaratkan bahwa keadilan selalu diutamakan dalam hukum. Tujuan hukum adalah untuk mencapai kesetaraan dalam masyarakat melalui keadilan. Masalah keadilan (kesebandingan), adalah masalah yang kompleks dan merupakan masalah yang sering terjadi di hampir setiap masyarakat, termasuk Indonesia.¹⁸

Menurut John Rawls, secara bersamaan harus ada unsur keadilan substantif (*justice*) dan keadilan prosedural (*fairness*) agar tercapai keadilan. Keadilan prosedural lebih menitikberatkan pada keadilan yang telah dicemari hukum berupa hak dan kewajiban, sedangkan keadilan substantif diartikan sebagai keadilan yang benar-benar diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Keadilan yang peneliti bahas adalah terkait dengan tujuan utama hukum. Tujuan hukum, yaitu masyarakat yang adil dan makmur, adil dalam kemakmuran dan makmur dalam keadilan dapat mencapai keadilan.¹⁹

¹⁸ Seorjono Soekanto. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. CV.Rajawali. Jakarta. 1980. hal. 169.

¹⁹ Jarot Widya Muliawan, "Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 In Land Acquisition", *Jurnal Hukum Peratun*, Vol. 1, No. 2, 2018, hal. 166.

Akibatnya, prinsip keadilan harus dimasukkan dan dipatuhi ketika menetapkan standar hukum.

G. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian adalah untuk menunjukkan posisi penelitian dan menghindari duplikasi. Orisinalitas penelitian ini dapat dilakukan dengan membandingkan penelitian ini terhadap penelitian sebelumnya pada topik yang serupa.

1. Rahmani Fitria E.Y. Universitas Diponegoro Semarang. 2009. Tesis. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Tahap I-III Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Studi Di Kota Semarang).

Hasil Penelitian: Penyebab tertundaannya proses pemberian ganti rugi adalah disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, banyak penduduk merasa bahwa jumlah ganti rugi yang diajukan terlalu rendah, dan ini menjadi alasan utama belum tercapainya kesepakatan. Selain itu, sejumlah warga juga menginginkan pengukuran ulang nilai properti mereka sebagai bagian dari proses penilaian. Selanjutnya, adanya tanah yang dimiliki oleh Perhutani yang juga terkena dampak dari pengadaan lahan ini menambah kompleksitas situasi. Proses perizinan untuk menggunakan tanah ini memerlukan waktu yang tidak dapat dihindari. Tidak hanya itu, keberadaan Kantor Kelurahan dan Balai Kelurahan yang terkena pengadaan lahan juga ikut memperlambat proses ini. Mencari lokasi pengganti yang sesuai dan memindahkan seluruh infrastruktur dan kegiatan yang ada dalam kantor-kantor tersebut

memerlukan waktu dan perencanaan yang teliti. Dengan demikian, beberapa faktor tersebut secara bersama-sama menyebabkan penundaan dalam pemberian ganti rugi dan pengadaan lahan ini.

Tesis ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan metode penelitian analisis data kualitatif.

2. Syam Wirahma. 2018. Skripsi. Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang.

Hasil Penelitian: Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan pandangan masyarakat yang beragam dalam konteks pelaksanaan kompensasi dalam proses pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin. Penelitian ini memiliki potensi untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang tantangan dan peluang dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin, yang pada gilirannya dapat membantu meningkatkan keadilan dan pemahaman bersama antara masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat.

3. Muhamad Roni. STPN. 2017. Skripsi. Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pejagan Pemalang di Kabupaten Tegal.

Hasil Penelitian: Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Pejagan-Pemalang mengalami tantangan akibat adanya pemilik tanah yang tidak setuju dengan besaran ganti kerugian yang diajukan dan mengajukan keberatan melalui Pengadilan Negeri. Beberapa faktor yang menyebabkan pemilik tanah keberatan dengan besaran ganti kerugian adalah sebagai berikut:

- (1) Tidak Sesuai dengan Harga Pasar. Pemilik tanah merasa keberatan dengan harga yang ditawarkan karena dianggap tidak mencerminkan nilai pasar sebenarnya.
- (2) Penilaian Harga Tanaman. Pemilik tanah merasa tidak puas dengan penilaian harga tanaman yang ada di lahan mereka.
- (3) Tanah Sisa dan Akses Jalan. Sebagian pemilik tanah yang memiliki tanah sisa setelah pembangunan jalan Tol merasa bahwa tanah tersebut tidak memiliki akses jalan lagi dan meminta kompensasi ganti rugi.
- (4) Penggunaan Tanah untuk dijadikan tempat Usaha. Beberapa pemilik tanah menggunakannya untuk usaha selain tempat tinggal, sehingga mereka merasa bahwa besaran ganti kerugian yang diajukan terlalu rendah karena tidak mempertimbangkan potensi ekonomi tanah tersebut.
- (5) Fisik Bangunan dan Usia. Pemilik tanah dengan bangunan besar merasa tidak puas dengan penilaian harga bangunan karena dianggap tidak mempertimbangkan ukuran dan usia bangunan dengan baik.

Analisis terhadap poin-poin yang tertera dalam penelitian di tersebut mengindikasikan bahwa terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian ini. Persamaanya adalah sama-sama mengulas tentang pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian sebelumnya menganalisis kendala dan pelaksanaan prinsip keadilan dalam memberikan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perbedaanya mencakup tahun penelitian, lokasi penelitian, dan pendekatan penelitian. Perbedaan lainnya melibatkan fokus penelitian ini mengkaji tentang

bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat dan upaya yang dilakukan untuk penyelesaian pemberian ganti kerugian pengadaan tanah Jambi-Rengat.

H. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah sumber yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi. Dalam wilayah Muaro Jambi, terdapat 5 (lima) desa yang dilintasi oleh jalan Tol Jambi-Rengat. 2 (dua) dari lima desa tersebut, yaitu Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung, dipilih sebagai lokasi penelitian karena kedua desa tersebut belum menerima ganti kerugian.

2. Tipe/Pendekatan Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis empiris, atau jenis penelitian hukum sosiologis yang juga dapat disebut sebagai penelitian lapangan. Tujuannya untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan apa yang sebenarnya terjadi dalam masyarakat.²⁰ Atau kajian yang dilakukan terhadap situasi aktual atau situasi yang benar-benar terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk menemukan informasi dan fakta yang diperlukan, setelah pengumpulan data yang diperlukan, masalah diidentifikasi, yang pada akhirnya mengarah pada penyelesaiannya.²¹

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian yang penulis gunakan berbentuk deskriptif,

15. ²⁰ Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal.

²¹ Bambang Waluyo, *loc. Cit.*

yang bertujuan untuk menganalisis fakta sosial dengan memberikan bantuan hukum untuk menjelaskannya, atau sebaliknya dengan memberikan bantuan hukum untuk menjelaskan fakta sosial yang ada dan berkembang di masyarakat.

4. Populasi dan Sample Penelitian

- a. Populasi adalah sekelompok individu yang memenuhi persyaratan kriteria tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.²²

Informasi yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi 5 Desa yaitu:

1. Desa Tantan 50 orang dengan total 173 bidang
2. Desa Gerunggung 10 orang dengan total 31 bidang
3. Desa Rantau Majo 11 orang dengan total 79 bidang
4. Desa Bukit Baling 65 orang dengan total 297 bidang
5. Desa Suko Awin Jaya 43 orang dengan total 137 bidang²³

Dalam penelitian ini, peneliti menetapkan batasan populasi yang mencakup 11 orang dari Desa Rantau Majo dan 10 orang dari Desa Gerunggung yang belum menerima ganti kerugian.

- b. Sampel merupakan proses pemilihan sebagian populasi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi sebagian subjek penelitian. Sampel yang telah dipilih kemudian menjadi responden penelitian ialah:

²² Ishaq, "*Metode Penelitian Hukum*", Cetakan Pertama. Alfabeta. Jambi, 2016, hal. 72.

²³ Wawancara dengan Dat. J. Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

- 1) 10 orang warga yang terkena pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat di Desa Gerunggung
- 2) 11 orang warga yang terkena pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat di Desa Rantau Majo

5. Sumber Data

Sumber data adalah cara peneliti mengumpulkan data dengan menggunakan suatu metode agar metode penelitian dapat berjalan dengan baik. Dalam penelitian ini data yang digunakan peneliti berupa:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini merujuk pada informasi atau data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya oleh peneliti sendiri yang meliputi obeservasi, survei, dan wawancara.²⁴ Proses wawancara penelitian ini dilaksanakan dengan terstruktur dengan pihak yang terkait. Sementara itu, dalam melakukan wawancara dengan warga yang terdampak proyek jalan Tol Jambi-Rengat, peneliti menggunakan pendekatan wawancara tidak terstruktur. Dalam wawancara ini, waktu dan urutan pertanyaan tidak dibatasi, namun tetap berfokus pada inti permasalahan yang relevan dengan tujuan wawancara.

Ada pun narasumber dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dat J. Ginting, sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

²⁴ Meray Hendrik Mezak, "Jenis Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", *Jurnal Law Review*, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Vol. V, No. 3, 2006, hal. 87.

- 2) Rismawati, sebagai Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Muaro Jambi
- 3) Ismail, sebagai Kasubsi Pemerintahan di Kantor Kecamatan Sekernan Muaro Jambi
- 4) Shokip Sukiarno, sebagai sekretaris Desa Gerunggung
- 5) Pahari, sebagai Kepala Desa Ranta Majo
- 6) 11 Warga desa Rantau Majo dan 10 warga Desa Gerunggung

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian hukum empiris merujuk pada informasi atau data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada atau telah dikumpulkan sebelumnya oleh pihak lain atau peneliti lain. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku, majalah, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan hasil penelitian sebagai bahan pendukung yang dikumpulkan melalui metode penelitian kepustakaan.²⁵

6. Pengolahan dan Analisis data

Metode analisis data ialah deskriptif/kualitatif yang juga dikenal dengan pendekatan data primer dan sekunder digunakan untuk mengolah data. Penulis melakukan kegiatan untuk menentukan isi atau makna dari kaidah hukum yang dijadikan acuan dalam memecahkan permasalahan hukum yang menjadi pokok kajian, dan secara deskriptif meliputi isi dan struktur hukum

²⁵ Hari Sutra Disemadi, "Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum", *Journal of Judicial Review*, Universitas Internasional Batam, Batam, Vol. 24, No. 2, 2022, hal. 292.

positif.²⁶

I. Sistematika Penulisan

Penulis membagi sistem penulisan yang digunakan dalam penelitian ini menjadi 4 (empat) bab. Dalam sistematika pembahasan ini, penulis menjelaskan secara singkat urutan pembahasan dari awal hingga akhir untuk memudahkan pembaca memahami pokok-pokok pikiran dalam makalah ini:

BAB I Pendahuluan, berisi tentang gambaran atau uraian yang hendak penelitian ini bahas yang dibagi menjadi beberapa sub bab terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori dan metode penelitian.

BAB II Tinjauan Umum, berisikan 4 sub bab meliputi, tinjauan umum ganti kerugian sub bab ini terdiri dari beberapa bagian meliputi pengertian ganti kerugian, aspek-aspek ganti kerugian, asas-asas ganti rugi, bentuk dan besar ganti rugi. Selanjutnya mengenai pengadaan tanah, dengan sub bab nya meliputi pengertian tanah, fungsi tanah, pengertian pengadaan tanah, dasar hukum pengadaan tanah, asas-asas hukum pengadaan tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, berisi tentang uraian hasil penelitian yang dilakukan peneliti sekaligus pembahasannya. Terdiri dari bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat dan

²⁶ Zainuddin Ali, "*Metode Penelitian Hukum*", Cetakan Kesepuluh. Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 107.

upaya yang dilakukan untuk penyelesaian pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan di jalan Tol Jambi-Rengat.

BAB IV Penutup, berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti dan diikuti saran dari peneliti yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mencari solusi atas permasalahan yang ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG GANTI KERUGIAN, PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL

A. Ganti Kerugian

a) Pengertian Ganti Kerugian

Ganti rugi merupakan penggantian atas uang maupun barang kepada seseorang terhadap kerugian yang dialami dan digunakan untuk kepentingan orang banyak.²⁷ Berdasarkan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa ganti kerugian ada penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki hak dalam proses pengadaan tanah.

Dalam mencermati arti dari ganti rugi, ada beberapa komponen yang harus diperhatikan, yaitu ganti rugi berupa jenis tanah, bangunan, tanaman, dan lain-lain, mengganti kerugian yang bersifat fisik dan non-fisik, mendapatkan kesinambungan umur pakai yang diinginkan sebelum diajukan ke proyek pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut.²⁸

²⁷ Putu Apriliani Kumalasari dan I Ketut Sudiarta, "Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 3 Universitas Udayana, Denpasar, 2020, hal. 310.

²⁸ Rahayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Yustisia*, Universitas Sebelas Maret, Solo, Vol. 5, No. 2, 2016, hal. 382.

Pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah seringkali menjadi penghambat proses pembangunan nilai ganti kerugian adalah salah satu perspektif penting bagi pemilik tanah. Masalah ganti kerugian menyangkut standar dalam setiap tindakan pengamanan tanah, baik melalui proses pembebasan tanah, pencabutan hak, pengadaan tanah, maupun pengadaan tanah dengan berbagai cara lain. Pengadaan tanah demi pembangunan hanya dapat dilakukan jika pemegang hak atas tanah memberikan persetujuan mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan.²⁹

b) Aspek-Aspek Ganti Rugi

1) Kesebandingan

Kesebandingan antara hak yang hilang dan penggantinya harus disesuaikan, sebanding dan adil sesuai dengan peraturan dan hal-hal yang ditentukan dalam asal keadilan dalam pengadaan tanah.

2) Layak

Ganti rugi yang layak adalah ganti rugi yang adil atau ganti rugi harus diganti dengan kesamaan atau sesuai dengan hak yang telah hilang.

3) Dasar Perhitungan (Perhitungan Cermat)

Perhitungan cermat, termasuk didalamnya penggunaan waktu, nilai dan derajat.³⁰

²⁹ Fitra Restu Suryaningrum, “Problematisasi Konsinyasi sebagai Mekanisme dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan)”, *Privat Law*, Vol. 10 No. 2. Universitas Sebelas Maret, Solo, 2022, hal. 259.

³⁰ Ervan Hari Sudana, “Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 1, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 2022, hal. 58.

c) Asas-Asas Ganti Rugi

Dalam kehidupan manusia, terdapat suatu panggilan etika untuk membentuk kehidupan bersama yang positif. Demi mencapai tujuan ini, diperlukan pedoman dalam pembentukan sistem hukum agar sejalan dengan cita-cita hidup dan kebutuhan hidup. Asas-asas hukum adalah nilai-nilai dan moralitas Masyarakat. Asas-asas hukum menghubungkan peraturan hukum dengan tujuan sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas-asas hukum masih memiliki karakteristik yang abstrak dan umum kedalam perilaku konkret, namun dijadikan sebagai panduan dalam bertingkah laku. Menurut Ediwarman asas-asas ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

1. Asas Itikad Baik
Asas ini membutuhkan keselarasan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus didasarkan dengan itikad baik dari kedua pihak.
2. Asas Keseimbangan
Asas ini membutuhkan keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi untuk kesejahteraan bersama dengan keadaan yang nyata.
3. Asas Kepatutan
Penentuan nilai ganti kerugian harus sesuai dengan nilai asli tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
4. Asas Kepastian Hukum
Ketentuan-ketentuan mengenai ganti kerugian harus sesuai dengan undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah.
5. Asas Kesejahteraan
Asas ini adalah bentuk keamanan terhadap individu yang menyerahkan tanah dari system ekonominya.³¹

³¹ Lisbeth Sinaga, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn)", Skripsi, Universitas Medan Area, Medan, 2022, hal. 26-27.

d) Bentuk dan Besar Ganti Rugi

Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa:

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pemilik tanah atau penerima ganti rugi sebagai subjek hukum yang bertanggungjawab penuh sepenuhnya atas tanah yang dianggap sebagai miliknya³², hal ini dapat dilihat dari ketentuan hukum yang berlaku yakni: Pasal 41 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, diatur tentang tanggungjawab mutlak dan penuh bagi pemilik tanah penerima ganti rugi, yaitu: “Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan”.

Adapun bentuk ganti rugi yang dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu:

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;

³² Syahril, “Derita Panitia Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum terhadap Penerimaan Pembayaran Ganti Rugi Pemilik Tanah”, *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 5, No.2, 2023, hal. 458.

- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penentuan besaran ganti rugi diserahkan kepada tim penilai yang mempunyai kewenangan untuk menentukan besar ganti kerugian yang akan diberikan. Peran tim penilai atau tim appraisal sangat menentukan nilai ekonomis tanah yang layak dengan tidak merugikan pemegang hak atas tanah.

Pada Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa:

- 1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- 2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Cara menentukan ganti kerugian adalah melalui musyawarah mufakat, panitia pengadaan tanah bermusyawarah kepada pihak yang berhak dengan melibatkan instansi yang membutuhkan tanah. Musyawarah merupakan kegiatan yang mengandung proses saling mendengar antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, yakni adanya dialog interaktif antara para pihak dengan menempatkan kedudukan yang sederajat atau setara. Musyawarah yang dilakukan untuk mencari mufakat bersama searah bisa dilakukan berulang kali sampai menemukan

kata mufakat bersama. Setelah musyawarah tercapai kesepakatan harga atau besarnya ganti kerugian, maka proses selanjutnya adalah pembayaran uang muka yang pelaksanaannya harus dilakukan secara langsung.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk atau besaran ganti rugi, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja. Apabila dalam kurun waktu tersebut pada pemilik tanah tidak mengajukan keberatan maka para pemilik tanah dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Pada saat pemberian ganti rugi pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti yang dimaksud merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Yang berhak antara lain:

- a. Pemegang hak atas tanah.
- b. Pemegang hak pengelolaan.
- c. Nadzir, untuk tanah wakaf.
- d. Pemilik tanah bekas milik adat.
- e. Masyarakat hukum adat.
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan
- h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

B. Pengadaan Tanah

a) Pengertian Tanah

Tanah salah satu jenis komponen dari permukaan bumi yang memiliki peran sebagai tanda kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.³³ Terlebih peranan tanah di era modernisasi semakin mengedepan, segenap lintasan mulai dipacu. Selain itu tanah juga memiliki fungsi sosial, seperti tanah dimiliki seseorang tidak hanya berguna bagi pemilik tanah saja, akan tetapi juga bagi negara Indonesia secara keseluruhan.³⁴ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menegaskan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Namun, hak-hak individu dan pribadi terhadap tanah memiliki elemen kebersamaan di dalamnya. Hal ini berhubungan dengan fakta bahwa semua aspek terkait tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung, bersumber

³³ Made Oka Cahyadi Wiguna, “Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata tentang Tanah melalui Alternatif Dispute Resolution”, *Masalah-Masalah Hukum*, Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS), Denpasar, Vol. 47, No. 1, 2018, hal. 47.

³⁴ Trian Rejekiingsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)”, *Jurnal UNS*, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2016, Vol. 5, No. 2, hal. 299.

dari Hak Bangsa yang juga merupakan hak bersama. Sifat pribadi dari hak-hak atas tanah yang juga mengandung unsur kebersamaan tersebut ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Kendati demikian, salah satu permasalahan yang masih dihadapi terkait dengan pelaksanaan kepentingan umum adalah menemukan titik keseimbangan antara kepentingan bersifat umum dan kepentingan pribadi dalam konteks Pembangunan.³⁵

Penggunaan hak harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat dengan demikian dapat dikatakan tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. *Social asset* tanah adalah sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Sebagai *social asset* dan *capital asset* maka keduanya merupakan satu kesatuan, dimana di atasnya ada manusia sebagai penghuninya dan didalamnya terdapat kandungan sumber kekayaan alam.³⁶

b) Fungsi Tanah

Fungsi tanah di Indonesia memiliki fungsi yang sangat penting untuk mewujudkan kesejahteraan Masyarakat seperti yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Dalam hal Pembangunan, fungsi tanah

³⁵ Dion Ferdian Harefa, dkk, "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah dalam Menunjang Pembangunan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Administratum*, Vol. 8, No. 3, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2020, hal. 90.

³⁶ Muhammad Yusrizal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *De Lega Lata*, Vol. 2, No.1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2017, hal. 114.

terdapat menjadi 2 bagian yaitu sebagai wadah dan sebagai faktor produksi. Sebagai wadah yang dimaksud pada daerah perkotaan, tempat sesuatu dibangun dan sebagai faktor produksi merupakan tanah yang ada di daerah pedesaan yang memerlukan modal, teknologi dan sumber daya manusia.

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pasal ini menekankan bahwa tanah harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ini mengindikasikan bahwa penggunaan tanah seharusnya tidak hanya untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu, tetapi juga harus memberikan manfaat secara luas kepada masyarakat. Selain itu tanah dikatakan sebagai sumber daya non hayati yang artinya tanah merupakan benda yang tidak dapat memperbaharui dirinya menjadi banyak, tanah diperlukan bagi banyak manusia, baik kepentingan pribadi maupun kepentingan umum.

UUPA menetapkan serta mengatur tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, sebagai berikut:

1. Hak bangsa Indonesia
2. Hak menguasai dari Negara
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat³⁷

Hak-hak penguasaan tanah diatas mengandung serangkaian wewenang, kewajiban dan juga larangan kepada pemegang hak untuk melakukan sesuatu atas tanah yang menjadi miliknya.

³⁷ Lisbeth Sinaga, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn", Skripsi, Universitas Medan Area, Medan, 2022, hal. 36.

c) Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutus hubungan yang sah antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah miliknya dengan memberikan ganti rugi yang layak.³⁸

Pengadaan tanah sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan untuk menyediakan tanah dimana ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berwenang dan ganti rugi tersebut harus layak dan adil. Ada 3 komponen utama dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam hal memenuhi lahan pembangunan untuk kepentingan umum, memberikan ganti kerugian kepada pihak yang terkena dampak melalui kegiatan pengadaan tanah dan pelepasan hubungan hukum dari pihak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.³⁹

Tujuan pengadaan tanah dijelaskan lebih lanjut didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan

³⁸ Dr. H. M. Arba, S.H., M.Hum, "Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 13.

³⁹ Dhaniswara K. Harjono, "Tanggungjawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 2 No. 1, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta Timur, 2023, hal. 16.

masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Secara sederhana dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah suatu tindakan untuk mendapatkan tanah setelah memberikan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan barang-barang lain yang berhubungan dengan tanah tersebut. Artinya, tanah yang sebelumnya dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi harus diserahkan untuk kepentingan umum.

d) Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Permasalahan yang paling sering dan paling signifikan adalah masalah tanah, jadi masalah ini harus lebih diperhatikan agar tidak membuat kerugian antara kedua pihak. Oleh karena itu, mengingat banyaknya persoalan yang muncul, Negara perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah yang berkaitan dengan permintaan kebutuhan tanah untuk kepentingan umum, agar menghormati hak-hak asasi pemilik tanah.

Persoalan tentang pengadaan tanah pada umumnya mencakup dua kepentingan yang harus diseimbangkan. Pertama, kepentingan dari pihak pemerintah dan kepentingan dari warga masyarakat sebagai pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Kedua pihak ini, harus sama-sama memperhatikan dan mematuhi norma-norma peraturan perundang-undangan atas hasil atau akibat dari kegiatan tersebut. Berikut ini dasar-dasar hukum pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Landasan hukum dalam pengaturan masalah tanah di Indonesia, terdapat dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi: “Bumi, air, dan segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam memahami masyarakat adil dan makmur dalam ideologi Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, oleh karena itu pemerintah melakukan pembangunan sebagai salah satu cara untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Untuk mengatasi masalah tanah untuk pembangunan diadakanlah pengadaan tanah yang sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk melaksanakan ketentuan dalam pasal di atas, memunculkan peraturan lagi sebagai dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Tujuan adanya UUPA ini tidak lain adalah untuk mewujudkan apa yang telah ditegaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, hal ini terlihat dalam Pasal 18 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“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”.

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adanya Undang-undang ini maka ketentuan tentang pengaturan pengadaan tanah bagi

kepentingan umum mempunyai landasan hukum yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang. Dalam Peraturan ini menjelaskan bahwa tujuan diadakannya Pengadaan Tanah adalah “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”.

4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Untuk melaksanakan penyelenggaraan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum maka lahirlah Peraturan Presiden ini sebagai aturan yang mengatur tentang penyelenggaraan pengadaan tanah. Pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa:

Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan pembangunan; tujuan rencana
- b. Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- c. Prioritas pembangunan nasional/ daerah;
- d. Letak tanah;
- e. Luas tanah yang dibutuhkan;
- f. Gambaran umum status tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- h. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
1. Perkiraan nilai tanah;
- j. Rencana penganggaran; dan
- k. Preferensi bentuk ganti kerugian.

e) Asas-Asas Pengadaan Tanah

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan tentang asas-asas pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:

- a) Kemanusiaan
Yang dimaksud dengan asas kemanusiaan pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b) Keadilan
Yang dimaksud dengan asas keadilan memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c) Kemanfaatan
Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan asil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
- d) Kepastian
Yang dimaksud dengan asas kepastian emberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.
- e) Keterbukaan
Yang dimaksud dengan asas keterbukaan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
- f) Kesepakatan
Yang dimaksud dengan asas kesepakatan bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g) Keikutsertaan
Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h) Kesejahteraan
Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi

kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

i) Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j) Keselarasan

Yang dimaksud dengan asas keselarasan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

f) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pembayaran ganti rugi harus disalurkan kepada pihak yang berhak atas tanahnya secara tunai dan langsung. Selain itu, upaya penampungan bagi mereka yang kehilangan hak atas tanahnya harus diorganisir sedemikian rupa agar mereka yang dipindahkan tetap dapat menjalankan kegiatan usaha atau mencari nafkah untuk hidup layak seperti sebelumnya.

Namun, kenyataannya, konsep ini tidak selalu sesuai dengan realita. Bentuk dan jumlah ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat seringkali tidak memadai. Akibatnya, hal ini menimbulkan konflik antara pemilik tanah dan pemerintah (konflik vertikal) atau antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah (konflik horizontal). Konflik muncul karena ganti rugi yang disediakan oleh pemerintah dianggap tidak mencukupi, tidak layak, bahkan tidak dapat digunakan untuk membeli tanah baru.⁴⁰

Maria SW. Soemardjono mengatakan bahwa pemerintah melakukan pengadaan tanah untuk Pembangunan bagi kepentingan umum dengan

⁴⁰ Adrian Sutedi, *“Implementasi Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan”*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika. Jakarta, 2019, hal. 109.

melakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Selain itu, pengadaan tanah diluar konteks tersebut dilakukan proses jual-beli, tukar-menukar, atau dengan cara lain yang telah disepakati bersama.⁴¹

Dalam Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa “kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Adapun kegiatan yang dikategorikan kepentingan umum ada 5 unsur, antara lain ialah:

1. Adanya kepentingan seluruh lapisan Masyarakat
2. Dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah
3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan
4. Masuk dalam daftar yang telah ditentukan
5. Perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilaya dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan, bahwa:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertanahan dan keamanan nasional
- b. Jalan umum, jalan Tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal
- e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
- h. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah
- i. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah

⁴¹ Dr. H. M. Arba, S.H., M.H., “*Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*”, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 15.

- j. Fasilitas keselamatan umum
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintahh daerah
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public
- m. Cagar alam dan cagar budaya

g) Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum

Tahapan-tahapan pengadaan tanah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang meliputi:

1. Perencanaan

Perencanaan dalam pengadaan tergantung pada rencana tata ruang wilayah demi kebutuhan kemajuan pembangunan yang tertera dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang berlaku. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibuat kedalam bentuk dokumen berdasarkan kelayakan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setiap instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diwajibkan untuk menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah.

Dokumen tersebut setidaknya harus mencakup:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah dan Rencana Tata Ruang Wilayah
- c) Letak tanah;
- d) Luas tanah yang dibutuhkan;

- e) Gambaran umum status tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h) Perkiraan nilai tanah; dan
- i) Rencana penganggaran

Dokumen tersebut kemudian diserahkan oleh instansi yang membutuhkan tanah kepada Gubernur yang memiliki yurisdiksi di wilayah dimana tanah tersebut berada.⁴²

2. Persiapan

Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dokumen perencanaan pengadaan tanah terdapat beberapa hal yang dilaksanakan Pemerintah dan instansi yang memerlukan tanah, yaitu:

a. Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan

Pemberitahuan perencanaan pembangunan yang akan dilakukan diberitahukan kepada masyarakat setempat tentang pembangunan yang disampaikan secara langsung atau tidak langsung.

b. Pendataan Awal Lokasi Penelitian

Pembangunan dengan cara pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang dilakukan paling 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diberitahukan rencana pembangunan dan data yang diperoleh sebagai konsultasi publik rencana pembangunan.

c. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

⁴² Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, "Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Pakuan Law Review*, Vol. 5, No. 2, Universitas Pakuan, Bogor, 2019, hal. 209.

Konsultasi publik rencana pembangunan bertujuan mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak yang dilakukan dilokasi rencana pembangunan. Kesepakatan yang telah disepakati dituangkan dalam bentuk berita acara. Instansi yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan kepada Gubernur, yang menetapkan lokasi setelah menerima pengajuan permohonan tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Konsultasi publik rencana pembangunan dilakukan dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila ada pihak yang keberatan dilakukan konsultasi publik rencana pembangunan diulang dengan pihak yang keberatan tersebut dengan waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan

Berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, instansi yang membutuhkan tanah dapat mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah ke Lembaga Pertanahan. Ada pun pelaksanaan pengadaan tanah sebagai berikut:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Hal ini meliputi pemetaan dan pengukuran per bidang tanah dan pengumpulan data pihak-pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah.

b. Penilaian ganti kerugian

Hal ini diumumkan oleh Lembaga Pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penilaian ganti kerugian oleh penilai berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan bidang per bidang tanah, antara lain:

1. tanah
2. ruang atas tanah dan bawah tanah
3. bangunan
4. tanaman
5. benda yang berkaitan dengan tanah

c. Musyawarah Penetapan Ganti Rugi

Menurut Pasal 37 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penetapan ganti rugi dilakukan oleh Lembaga pertanahan dengan pihak yang berhak paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penilai memberikan hasil penilaian dalam menetapkan ganti rugi dari bentuk dan/atau besarnya. Hasil musyawarah ini dibuat dalam berita acara kesepakatan.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Menurut ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak dan dapat juga diberikan dalam bentuk:

1. uang
2. tanah pengganti

3. permukiman kembali
4. kepemilikan saham
5. bentuk lain sesuai kesepakatan kedua pihak

e. Pelepasan Tanah Instansi

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pelepasan objek tanah dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

f. Pelepasan tanah instansi tidak diberikan ganti rugi

Pelepasan tanah instansi tidak diberikan ganti rugi, kecuali:

- (1) Diatas tanah telah ada bangunan yang digunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Pemberian ganti rugi diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek pengadaan tanah dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Pemberian ganti rugi dapat berupa uang, permukiman kembali, tanah pengganti, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua pihak.
- (3) Objek pengadaan tanah kas desa. Pemberian ganti rugi dapat berupa tanah dan/atau bangunan.

4. Penyerahan Hasil

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal

48 penyerahan hasil diberikan oleh Lembaga Pertanahan kepada instansi yang membutuhkan tanah. Setelah pelepasan hak dan pemberian ganti rugi kepada pihak-pihak yang berhak telah dilaksanakan, dan/atau ganti rugi sudah dititipkan kepada pengadilan negeri hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa:

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana yang dimaksud Pasal 37, ataupun putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

BAB III

PEMBERIAN GANTI KERUGIAN AKIBAT PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JAMBI-RENGAT

A. Bentuk Ganti Kerugian

a) Tinjauan Lokasi Pembangunan Jalan Tol

Pemerintah menunjuk dan menugaskan PT. Utama Karya sebagai kontraktor sekaligus operator untuk membangun jalan Tol Jambi-Rengat. Total sepanjang 190 km dari ruas jalan Tol Jambi-Rengat yang menghubungkan Jambi dan Riau. Rencana mulai konstruksi pada tahun 2018 dan rencana mulai operasi pada tahun 2023, status terakhir penyiapan. Proyek ini diperkirakan membutuhkan biaya hingga Rp. 58, 697 Triliun.⁴³

Berdasarkan informasi yang diberikan dari Kantor Pertanahan Muaro Jambi pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat akan melalui 3 kabupaten, meliputi:

- (1) Kabupaten Muaro Jambi
- (2) Kabupaten Tanjung Jabung Barat
- (3) Kabupaten Indragiri Hulu⁴⁴

Wilayah Muaro Jambi, terdapat 5 (lima) desa yang dilintasi oleh jalan Tol Jambi-Rengat, yaitu Desa Tantan, Desa Gerunggung, Desa Rantau Majo, Desa Bukit Baling, Desa Suko Awin Jaya. 2 (dua) dari lima desa tersebut, yaitu Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung, dipilih sebagai

⁴³ <https://www.metrojambi.com/peristiwa/131765173/rencana-dibangun-sejak-2018-kini-terkendala-biaya-apa-kaitan-tol-jambi-rengat-dengan-calon-presiden-2024.>, diakses pada 11 Juli 2023 pukul 11.40 WIB.

⁴⁴ Wawancara dengan Dat J. Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

lokasi penelitian karena kedua desa tersebut belum menerima ganti kerugian.

Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat ini akan dikembangkan diatas tanah permukiman, daerah kosong didaratan, dan juga melintasi jalan lingkungan Desa Gerunggung dan Desa Rantau Majo. Total panjang jalan untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat khusus di Muaro Jambi sepanjang 48,4 Km.⁴⁵ Secara keseluruhan, Desa Gerunggung dan Desa Rantau Majo merupakan daerah perkebunan dan permukiman. Total luas bidang yang terkena pengadaan tanah di Desa Gerunggung adalah 31 bidang dan total luas bidang yang terkena pengadaan tanah di Desa Rantau Majo adalah 79 bidang.

b) Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat definisi pengadaan tanah melalui ganti kerugian yang wajar dan adil kepada pihak yang memiliki hak. Pihak yang memiliki hak adalah pihak yang memiliki kepemilikan atas objek yang akan diambil dalam proses pengadaan tanah.

Dalam menentukan penilaian ganti rugi Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat merupakan wewenang dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik).⁴⁶ Proses pengadaan tanah dilaksanakan melalui pemberian ganti kerugian yang telah diberi penilaian oleh KJPP kepada pihak yang memiliki

⁴⁵ Wawancara dengan Rismawati, Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

⁴⁶ Wawancara dengan Ismail, Kasib Pemerintahan di Kantor Camat Sekernan, tanggal 9 Oktober 2023.

hak atas tanah tersebut, dan tidak melibatkan cara lain selain pemberian ganti kerugian oleh LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara).⁴⁷ Pada dasarnya, pengadaan tanah dilaksanakan melalui proses musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang memiliki hak atas tanah yang diperlukan untuk keperluan pembangunan. Setelah diberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, prinsip musyawarah ini diimplementasikan melalui beberapa cara, termasuk kegiatan konsultasi publik dan musyawarah menentukan bentuk serta besaran ganti kerugian.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum.

Ketentuan mengenai pengadaan tanah dalam peraturan ini hanya berlaku untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam konteks pelaksanaan proyek atau kegiatan pembangunan demi kepentingan umum. Oleh karena itu, ketentuan ini hanya dapat diterapkan ketika adanya kebutuhan mendesak atas pelaksanaan suatu proyek atau kegiatan tertentu yang memerlukan pengadaan tanah karena tuntutan kepentingan umum.

Langkah-langkah yang harus diikuti dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum oleh Pemerintah, dijalankan

⁴⁷ Wawancara dengan Dat. J. Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

melalui prosedur pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengertian pelepasan hak atas tanah diartikan dalam Pasal 1 Angka 9 sebagai tindakan untuk memutuskan hubungan hukum dari pihak yang memiliki hak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.

Dengan isi pernyataan tersebut, ini melibatkan tindakan melepaskan keterkaitan hukum antara pemilik hak atas tanah yang berwenang dengan memberikan ganti kerugian berdasarkan prinsip musyawarah. Dari definisi tersebut, diperlukan suatu proses dimana esensinya melibatkan sebuah musyawarah untuk mengakhiri ikatan hukum antara individu yang memiliki hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Apabila dianalisis dari istilah yang dipergunakan, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, kesan awal yang muncul adalah aktifitas dari pemegang hak, sementara pihak lain bersifat pasif yang mengindikasikan bahwa pemegang haklah yang lebih proaktif dalam mengakhiri hubungan hukum tersebut.

Sesuai dengan prinsip ini, maka untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti rugi pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat, dilakukan melalui proses musyawarah. Musyawarah di Desa Rantau Majo diselenggarakan di Kantor Kepala Desa Rantau Majo, dihadiri oleh semua warga yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat.⁴⁸ Demikian juga, di Desa Gerunggung juga telah mengadakan musyawarah di kantor Kepala Desa Gerunggung.⁴⁹

⁴⁸ Wawancara dengan Pahari, Kepala Desa Rantau Majo, tanggal 30 Juni 2023.

⁴⁹ Wawancara dengan Shokip, Sekretaris Desa Gerunggung, tanggal 1 Juli 2023.

c) Penilaian Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum “ganti kerugian merupakan penggantian yang pantas dan adil kepada pihak yang memiliki hak dalam proses pengadaan tanah”. Secara rasional, pemilik tanah akan mengambil langkah melepaskan haknya apabila kompensasi ganti rugi yang diberikan dianggap layak. Namun, dalam upaya pengadaan tanah, sering kali masyarakat merasa ketidakadilan atau ketidakpuasan terhadap besaran ganti rugi yang ditetapkan. Bahkan istilah “ganti kerugian” dapat dipersepsikan bahwa masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya pasti mengalami kerugian, meskipun realitanya terkadang ganti kerugian atau kompensasi yang diminta masyarakat dianggap terlalu tinggi.⁵⁰

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah, perlu dipastikan bahwa itu benar-benar berada dalam kategori “untuk kepentingan umum”. Hal ini bertujuan agar manfaat dari proses pembangunan serta pelaksanaan pembayaran ganti kerugian benar-benar dapat dirasakan oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah mereka. Sebaliknya, penawaran besaran ganti kerugian atas tanah tersebut juga sebaiknya sesuai standar nilai jual yang berlaku dan wajar berdasarkan pertimbangan

⁵⁰ Gangga Santi Dewi, “Konflik tentang Ganti Rugi Non-Fisik pada pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, Vol.46, No. 3, 2017, hal. 283.

akal sehat.⁵¹

Defenisi ganti rugi sesuai dengan Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa: “ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Adapun bentuk ganti rugi yang dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu:

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang memiliki hak berdasarkan hasil penilaian yang telah ditentukan melalui musyawarah. Prinsip dasar pemberian ganti kerugian diserahkan adalah langsung diterima oleh pihak yang berhak menerimanya. Namun, jika ada halangan, pihak yang berhak memiliki kuasa untuk memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya bisa diberikan kepada satu orang atas ganti kerugian tersebut.⁵²

⁵¹ Nandang Isnandar, “*Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia*”, Satria Indra Prasta, Jawa Tengah, Cetakan Pertama, 2021, hal. 44.

⁵² Rizki Natalia Silalahi, “*Tinjauan Yuridis terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multiporse Kualatanjung di Kabupaten Batubara*”, Tesis, Universitas Medan Area, Medan, 2022, hal. 64.

Informasi yang diperoleh dari Sekretaris Desa Gerunggung bahwa sekitar 31 bidang yang terdampak oleh proses dari pengadaan tanah pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat⁵³ dan informasi yang diperoleh dari Kepala Desa Rantau Majo bahwa sekitar 79 bidang yang terdampak oleh proses dari pengadaan tanah pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat yang belum mendapatkan ganti kerugian.⁵⁴

Tabel 1

**Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan
Jalan Tol Jambi-Rengat**

No.	Nama Desa	Nama Pemilik Tanah	Luas Tanah yang Terkena Pengadaan Tanah	Besar Ganti Kerugian yang telah disepakati
1.	Gerunggung	Sumini	± 1.500 m ²	Rp. 27. 000. 000
2.	Gerunggung	Heri Santoso	± 2. 000 m ²	Rp. 36. 000. 000
3.	Gerunggung	M. Soleh Abdullah	± 10. 000 m ²	Rp. 500. 000. 000
4.	Gerunggung	Mustain	± 6. 000 m ²	Rp. 146. 000. 000
5.	Gerunggung	Hj. Sukiman	± 1. 800 m ²	Rp. 29. 000. 000
6.	Gerunggung	Ahmad Junaidi	± 20. 000 m ²	Rp. 770. 000. 000
7.	Gerunggung	Suwarjono	± 575 m ²	Rp. 88. 251. 000
8.	Gerunggung	Kojin	± 13. 000 m ²	Rp. 467. 000. 000
9.	Gerunggung	Ali Rakimin	± 5. 000 m ²	Rp. 200. 000. 000
10.	Gerunggung	Muhadi	± 450 m ²	Rp. 54. 000. 000

⁵³ Wawancara dengan Shokip, Sekretaris Desa Gerunggung, tanggal 1 Juli 2023.

⁵⁴ Wawancara dengan Pahari, Kepala Desa Rantau Majo, tanggal 30 Juni 2023.

11.	Rantau Majo	Sumiati	$\pm 24.000 \text{ m}^2$	Rp. 90.124.000
12.	Rantau Majo	Amri	$\pm 2.700 \text{ m}^2$	Rp. 60.400.000
13.	Rantau Majo	Mardiana	$\pm 10.000 \text{ m}^2$	Rp. 267.000.000
14.	Rantau Majo	Marjohan	$\pm 13.000 \text{ m}^2$	Rp. 208.000.000
15.	Rantau Majo	Yati Suma	$\pm 8.600 \text{ m}^2$	Rp. 169.500.000
16.	Rantau Majo	Ak Jaelani	$\pm 6.000 \text{ m}^2$	Rp. 101.000.000
17.	Rantau Majo	Rusli AH	$\pm 500 \text{ m}^2$	Rp. 50.750.000
18.	Rantau Majo	Maali	$\pm 2.000 \text{ m}^2$	Rp. 41.000.000
19.	Rantau Majo	Sainah	$\pm 500 \text{ m}^2$	Rp. 22.000.000
20.	Rantau Majo	Rozi H. S	$\pm 17.000 \text{ m}^2$	Rp. 289.850.000
21.	Rantau Majo	Yumus	$\pm 11.000 \text{ m}^2$	Rp. 176.000.000

Sumber data: Kepala Desa Rantau Majo dan Sekretaris Desa Gerunggung.

Dari data diatas, terdapat 10 warga sebagai sampel penelitian di Desa Gerunggung dan 11 warga di Desa Rantau Majo, sehingga totalnya mencapai 21 warga yang memberikan keterangan. Kesepakatan antara pemerintah dan pemilik atau pemegang hak atas tanah di kedua desa tersebut sudah tercapai, khususnya mengenai ganti rugi yang akan diberikan dalam bentuk uang melalui jasa perbankan. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang diatur sebagaimana berikut ini:

- Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian.

- d. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
- e. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.⁵⁵

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari warga yang terkena dampak pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat, dapat dipahami bahwa perhitungan total ganti rugi yang telah dilakukan sudah mencakup tanah, bangunan, tanaman, dan barang-barang terkait dengan tanah. Ganti kerugian dapat bersifat mandiri untuk setiap unsur atau merupakan kombinasi dari beberapa unsur yang diberikan sesuai dengan nilai kumulatif ganti kerugian. Penetapan nilai tersebut dilakukan oleh Panitia dengan memastikan bahwa nilai nominalnya setara dengan yang ditetapkan.⁵⁶

Pemberian ganti kerugian di Desa Gerunggung dan Desa Rantau Majo dilakukan dengan musyawarah. Musyawarah dilaksanakan di kantor kepala desa masing-masing. Musyawarah dilakukan pada saat pengecekan lokasi untuk Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat yang dimulai tahun 2021. Dengan harga tanah per meter di Desa Rantau Majo adalah Rp. 16.000/m², sedangkan di Desa Gerunggung adalah Rp. 15.000/m².

Adanya informasi tambahan yang diperoleh tim penilai juga telah mempertimbangkan nilai tanaman di sekitar lahan yang terdampak pembangunan jalan Tol. Penilaian nilai tanaman berdasarkan jenisnya untuk Desa Rantau Majo adalah sebagai berikut: sawit sekitar Rp. 250.000/batang,

⁵⁵<https://malut.bpk.go.id/wp-content/uploads/2019/02/Tulisan-Hukum2-Pengadaan-Tanah.pdf>, diakses pada februari 2023 pukul 10.40 WITA.

⁵⁶ Wawancara dengan Ahmad Junaidi, warga yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Jambi-Rengat di Desa Gerunggung, tanggal 1 Juli 2023.

sawah Rp. 250.000/m², bungur Rp. 86.500/batang, karet Rp. 174.050/batang, mangga Rp. 250.000/batang, dan duku Rp. 250.000/batang.⁵⁷ Selanjutnya, dalam konteks penilaian harga tanaman untuk Desa Gerunggung, harganya adalah sebagai berikut: sawit sekitar Rp. 450.000/batang, karet Rp. 240.000/batang, jengkol Rp. 1.800.000/batang, dan durian Rp. 2.000.000/batang.⁵⁸ Untuk penilaian harga tanah dan tanaman di Desa Gerunggung cenderung memiliki nilai penilaian yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan oleh lokasi tanah yang diambil untuk kebutuhan jalan Tol di Desa Gerunggung yang terletak di pinggir jalan.

Agar persetujuan dianggap sah, ada empat syarat yang perlu dipenuhi, seperti persetujuan dari pihak yang terikat, kemampuan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, tujuan yang spesifik, dan alasan yang sah. Berdasarkan syarat-syarat persetujuan yang telah disebutkan di atas, salah satu faktor penting dalam pelaksanaan musyawarah dan mufakat dalam pengadaan tanah adalah kesadaran hukum yang mendasari kemauan semua pihak terlibat. Dengan kata lain, proses musyawarah akan lebih mudah dijalankan apabila semua pihak memiliki pemahaman hukum yang kuat, yang pada gilirannya didasari oleh kesepakatan dari semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, akan menjadi sulit untuk mengadakan musyawarah jika pihak yang terlibat tidak memiliki pemahaman yang

⁵⁷ Wawancara dengan Sumiati, warga yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Jambi-Rengat di Desa Rantau Majo, tanggal 1 Juli 2023.

⁵⁸ Wawancara dengan Suwarjono, warga yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Jambi-Rengat di Desa Gerunggung, tanggal 1 Juli 2023.

memadai tentang hukum, terutama jika motivasi mereka hanya didasarkan pada kepentingan pribadi.

Menurut pendapat penulis bahwa dalam konteks pemberian ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat ini belum memenuhi aspek keadilan. Hal ini terlihat dari fakta bahwa hingga saat ini tahapan pembangunan baru terbatas pada pemasangan pancang, sementara pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dengan jumlah yang telah disepakati belum diberikan. Oleh karena itu, optimalisasi penerapan peraturan-peraturan yang sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku perlu ditingkatkan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol di Jambi-Rengat khususnya pada lokasi penelitian pada skripsi ini.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum.

Ketentuan mengenai pengadaan tanah dalam peraturan ini hanya berlaku untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam konteks pelaksanaan kegiatan pembangunan demi kepentingan umum. Maka, dapat disimpulkan oleh penulis bahwa ketentuan ini hanya dapat diterapkan ketika terdapat kebutuhan mendesak untuk melaksanakan suatu proyek atau kegiatan tertentu yang memerlukan pengadaan tanah karena tuntutan kepentingan umum. Hal ini terlihat bahwa faktanya pemerintah membutuhkan tanah

untuk pembangunan dan disisi lain masyarakat memanfaatkan tanah sebagai sarana mata pencaharian dan tempat tinggal. Seharusnya kepentingan pemerintah dan masyarakat sebagai pemilik tanah merupakan dua aspek yang harus seimbang, saling memperhatikan dan mematuhi hukum yang mengatur akibat atau dampak dari kegiatan tersebut.

Menurut Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, proses pembangunan dilakukan untuk kepentingan umum yang diharapkan mampu mendukung kesejahteraan masyarakat guna dengan meningkatkan standar hidup mereka. Dalam hal pengadaan tanah ini, asas kemanusiaan, demokratis, dan berkeadilan harus diutamakan guna menjamin terselenggaranya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Masyarakat yang sudah menerima penawaran harga tanah dari tim penilai dan memberikan persetujuan merupakan suatu respon positif bagi pelaksanaan pembangunan. Oleh karena itu, pemberian ganti kerugian adalah aspek utama dalam proses pelepasan hak atas tanah, karena itu merupakan hak yang mutlak bagi individu yang memiliki hak atas tanah yang akan diberikan. Ini berarti tidak ada kewenangan bagi siapapun, termasuk pemerintah untuk mengambil tanah rakyat tanpa memberikan ganti kerugian.

B. Upaya Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian

1. Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan tanah bagi Kepentingan Umum

Penyelesaian ganti kerugian dalam konteks pengadaan tanah dilakukan karena ada kebutuhan untuk memastikan bahwa pemilik atau pemakai tanah yang terkena dampak oleh proyek pembangunan untuk kepentingan umum menerima kompensasi yang adil dan wajar.

Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur prosedur penyelesaian sengketa terkait dengan penetapan lokasi pembangunan. Berikut adalah rincian dari Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

1. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara:
Jika setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat. Gugatan harus diajukan paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
2. Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara:
Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewajiban untuk memutuskan diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan.
3. Kasasi ke Mahkamah Agung:
Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Waktu untuk mengajukan kasasi adalah paling lama 14 hari kerja sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.
4. Putusan Mahkamah Agung:
Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan:
Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan menjadi dasar untuk menentukan apakah pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum akan diteruskan atau tidak.

Pernyataan bahwa pemilik tanah dianggap memiliki hak kepemilikan yang mutlak, yang tidak bisa digugat oleh siapapun termasuk oleh pemerintah atau negara, mencerminkan pemahaman umum tentang hak

milik tanah di masyarakat Indonesia. Namun, penting untuk dipahami bahwa dalam konteks hukum, terdapat konsep pemakaian tanah untuk kepentingan umum yang dikenal sebagai "pengadaan tanah untuk kepentingan umum."

Pengadaan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah atau proyek-proyek besar seringkali mengakibatkan pengorbanan hak-hak asasi manusia dan berdampak signifikan pada kehidupan masyarakat yang terkena dampak. Ini adalah masalah yang kompleks dan memerlukan pertimbangan serius terhadap aspek sosial, ekonomi, budaya, dan hak asasi manusia. Pembayaran ganti rugi harus disalurkan kepada pihak yang berhak atas tanahnya secara tunai dan langsung. Selain itu, upaya penampungan bagi mereka yang kehilangan hak atas tanahnya harus diorganisir sedemikian rupa agar mereka yang dipindahkan tetap dapat menjalankan kegiatan usaha atau mencari nafkah untuk hidup layak seperti sebelumnya.⁵⁹

Menurut pendapat penulis bahwa proses penyelesaian ganti rugi yang transparan dan partisipatif dapat mendorong kerjasama antara pemerintah dan masyarakat. Melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dapat mengurangi potensi konflik karena menurut penulis ada beberapa dampak pengadaan tanah yang sering terjadi bagi masyarakat, antara lain:

⁵⁹ Adrian Sutedi, *"Implementasi Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan"*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika. Jakarta, 2019, hal. 109.

1. Kehilangan Tempat Tinggal

Masyarakat yang telah tinggal di atas tanah tersebut mungkin harus dipindahkan ke tempat yang lain, yang bisa berdampak pada stabilitas dan kualitas hidup mereka. Ini juga dapat memengaruhi akses mereka terhadap fasilitas publik seperti sekolah, rumah sakit, dan transportasi.

2. Kehilangan Penghidupan

Masyarakat yang menggantungkan hidup pada sektor agraris atau sumber mata pencaharian lokal, pengadaan tanah dapat mengakibatkan hilangnya mata pencaharian mereka. Ini bisa menjadi masalah serius karena mereka mungkin tidak memiliki alternatif pekerjaan yang jelas.

3. Kehilangan Nilai Budaya dan Sosial

Tanah sering memiliki nilai budaya dan sosial yang tinggi bagi masyarakat yang tinggal di sana. Ini bisa berupa situs budaya bersejarah, tradisi lokal, atau hubungan sosial yang kuat antara masyarakat. Pengadaan tanah dapat memutuskan ikatan-ikatan ini dan mengganggu cara hidup tradisional.

Masyarakat yang terkena dampak harus dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan yang mengenai pengadaan tanah dan pemindahan mereka. Ini termasuk memberikan informasi yang jelas, mendengarkan kekhawatiran mereka, dan mencari solusi bersama.

Penting untuk diketahui bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum seringkali merupakan kebijakan yang kontroversial dan harus dilakukan dengan sangat hati-hati, menghormati

hak atas tanah dan kebutuhan masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan. Tujuannya adalah untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan umum dan hak-hak individu serta komunitas yang terkena dampak.⁶⁰

Upaya pemerintah untuk memastikan ganti rugi yang adil dan dukungan sosial dan ekonomi setelah pemindahan adalah langkah-langkah yang penting dalam mengatasi masalah ini. Pemerintah atau badan usaha yang melakukan pengadaan tanah memberikan kompensasi yang adil kepada masyarakat yang terkena dampak. Kompensasi yang dimaksud juga harus mencakup bukan hanya nilai ekonomi dari tanah dan properti mereka tetapi juga kerugian sosial dan budaya yang mungkin mereka alami.

Dalam hal ini adanya hubungan antara pengadaan tanah dan Hak Asasi Manusia. Hak Asasi Manusia (HAM) mencakup hak pribadi untuk hidup bermartabat dan kesejahteraan. Proses pengadaan tanah yang tidak adil atau tanpa ganti rugi yang layak dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak milik pribadi. Prinsip-prinsip yang mendasari pengadaan tanah untuk pembangunan dalam konteks Hak Asasi Manusia dan prinsip "rule of law" di Indonesia. Prinsip-prinsip ini mencerminkan pentingnya menghormati dan melindungi hak-hak asasi manusia dalam semua aspek

⁶⁰ Dendy Laksana Wirakusuma dan Sri Setyadji, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Pengelolaan Tanah atas Dampak Pengadaan Tanah oleh Negara", *Jurnal Sains Riset*, Vol. 13, No. 2, 2023, hal. 483.

penyelenggaraan negara, termasuk dalam pengadaan tanah untuk pembangunan.⁶¹

Mencapai keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan perlindungan Hak Asasi Manusia adalah sebuah tantangan yang serius. Namun, ini adalah tujuan yang harus ditekankan agar pembangunan berkelanjutan di Indonesia juga dapat berjalan sambil menghormati serta melindungi hak-hak individu dan komunitas.⁶² Menyediakan ganti rugi yang adil dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Namun, jika masyarakat merasa bahwa mereka diperlakukan dengan adil, mereka mungkin lebih cenderung mendukung proyek pembangunan yang memberikan manfaat luas bagi masyarakat.

2. Upaya Penyelesaian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat

Penerapan penyelesaian ganti rugi yang transparan dan melibatkan partisipasi masyarakat dapat membina kerjasama yang baik antara pemerintah dan warga. Penting untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan umum seperti halnya Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat, yang melibatkan pembangunan infrastruktur yang penting, dan hak-hak individu pemilik tanah. Informasi yang diperoleh dari salah satu warga bahwa keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan juga

⁶¹ Putri Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum", *Locus Journal Academic Literature Review*, Vol. 1, No. 4, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2022, hal. 216.

⁶² Putri Rahmadani, *loc. Cit.*

berpotensi mengurangi kemungkinan konflik antara pemerintah dan masyarakat.⁶³

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemakaian tanah oleh pemerintah atau badan usaha milik negara untuk kepentingan umum diperbolehkan, tetapi harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan setelah memberikan ganti rugi yang adil kepada pemilik tanah.

Pola penyelesaian sengketa terkait penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dilakukan melalui tiga pola utama. Pertama, pola non-litigasi mengacu pada musyawarah untuk mencapai kesepakatan, serta pengajuan keberatan kepada gubernur terkait penetapan lokasi pembangunan. Kedua, pola litigasi melibatkan penggunaan lembaga pengadilan untuk menetapkan lokasi pembangunan dalam situasi di mana pemegang hak atas tanah atau pihak terkait mengajukan keberatan terhadap penetapan lokasi dan ganti kerugian. Ketiga, pola yang bersifat memaksa, di mana pihak yang terkena dampak mengambil langkah ekstrem dengan menitipkan ganti kerugian melalui pengadilan. Dengan adanya pola ini, hak atas tanah secara otomatis beralih dan dikuasai sepenuhnya oleh Negara.

Dalam rangka penyelesaiannya, dapat ditempuh melalui pendekatan

⁶³ Wawancara dengan Sukiman, warga yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Jambi-Rengat di Desa Gerunggung, tanggal 1 Juli 2023.

non-litigasi dengan melaksanakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pemerintah dan pemilik hak atas tanah. Bagi masyarakat yang belum menerima ganti rugi atau merasa keberatan, mereka dapat menghadap Kepala Desa, KJPP, atau tim penilai. Selanjutnya, tim penilai akan menyampaikan keberatan masyarakat tersebut kepada Gubernur. Berdasarkan informasi yang diberikan dari masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat bahwa semua masyarakat menerima penawaran harga tanah dari tim penilai dan memberikan persetujuan tentang pelaksanaan pembangunan jalan Tol dari Jambi ke Riau.⁶⁴

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Badan Pertanahan Muaro Jambi dengan diterapkannya pendekatan non-litigasi, yakni melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti rugi, maka langkah-langkah penyelesaian kerugian terkait pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat juga dapat dilanjutkan melalui:

1. Mengikuti kelanjutan prosedur hukum yang berlaku

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat harus mengikuti prosedur hukum yang telah ditetapkan, termasuk pemberian pemberitahuan kepada pemilik tanah, penilaian tanah, dan proses perundingan. Proses penyelesaian sengketa, termasuk melalui mediasi atau pengadilan, dapat ditempuh untuk

⁶⁴ Wawancara dengan Rozi H.S, warga Desa Rantau Majo yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat, tanggal 1 Juli 2023.

menyelesaikan perselisihan. Jika pemilik tanah dalam hal ini adalah masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat tidak setuju dengan tawaran ganti rugi, mereka memiliki hak untuk mengajukan keberatan dan mengikuti proses hukum yang berlaku.

2. Penilaian yang adil

Setelah kesepakatan atau keputusan hukum, pemberian ganti rugi dilakukan sesuai dengan nilai yang telah disepakati atau diputuskan. Kemudian hak milik atas tanah dialihkan ke pihak yang mengadakan pengadaan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan landasan hukum terkait penilaian yang adil dalam konteks pengadaan tanah. Proses pengadaan tanah pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat harus menghormati hak asasi manusia, termasuk hak properti, dan tidak boleh menyebabkan diskriminasi atau perlakuan yang tidak adil. Prinsip penilaian yang adil ini harus menggarisbawahi pentingnya keadilan, transparansi, dan partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Implementasi yang tepat dari undang-undang ini oleh pihak berwenang akan membantu memastikan bahwa penilaian dan pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

3. Tersedianya anggaran dari pemerintah atau LMAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyediakan ketentuan

mengenai anggaran ganti rugi dalam Pasal 15 hingga Pasal 21. Pemerintah atau badan usaha yang melakukan pengadaan tanah harus memberikan ganti rugi yang adil kepada masyarakat yang terkena proyek jalan Tol Jambi-Rengat sesuai dengan nilai pasar dan kerugian yang mungkin timbul.⁶⁵

Informasi tambahan yang diberikan dari salah satu masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat bahwa semua masyarakat menerima penawaran harga tanah dari tim penilai dan memberikan persetujuan tentang pelaksanaan pembangunan jalan Tol dari Jambi ke Riau.⁶⁶

Meskipun demikian, penulis berpendapat bahwa untuk menyelesaikan ganti kerugian terkait pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat di Muaro Jambi pada 2 (dua) Desa yang menjadi lokasi penelitian, yaitu: Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung dapat diselesaikan secara non-litigasi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sebagian besar disebabkan oleh belum disediakannya anggaran atau uang oleh pemerintah sebagai bentuk ganti rugi yang akan diberikan kepada masyarakat. Adanya persetujuan dan keterlibatan masyarakat yang terdampak, yang telah mengikuti proses sesuai dengan peraturan yang berlaku, menjadi sorotan utama dalam konteks ini.

⁶⁵ Wawancara dengan Dat. J. Ginting, Kepala Kantor Pertanahan Muaro Jambi, tanggal 23 Oktober 2023.

⁶⁶ Wawancara dengan Rozi H.S, warga Desa Rantau Majo yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat, tanggal 1 Juli 2023.

Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat di Muaro Jambi pada 2 (dua) Desa yang menjadi lokasi penelitian, yaitu: Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung adalah proses yang kompleks dan memerlukan perhatian yang serius terhadap hukum dan hak-hak pemilik tanah. Oleh karena itu, perlu ada transparansi, keadilan, dan penghormatan terhadap hak-hak properti individu dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah dan badan-badan terkait di Indonesia terus bekerja untuk memperbaiki prosedur dan kebijakan yang terkait dengan pengadaan tanah agar lebih adil dan transparan bagi semua pihak yang terlibat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai Pemberian Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat dengan memperhatikan pokok-pokok permasalahan yang diangkat, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa:

1. Ganti Kerugian dalam pengadaan tanah milik individu untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat di dua lokasi penelitian: Desa Gerunggung (31 bidang) dan Desa Rantau Majo (79 bidang). Berdasarkan musyawarah ganti kerugian yang telah disepakati dari total 21 responden yang diambil dari kedua desa ini, diberikan dalam bentuk uang. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan pemberian ganti kerugian dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat di Muaro Jambi, khususnya di Desa Rantau Majo dan Desa Gerunggung dapat ditempuh melalui pendekatan non-litigasi dengan melaksanakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pemerintah dan pemilik hak atas tanah. Bagi masyarakat yang belum menerima ganti rugi

atau merasa keberatan, mereka dapat menghadap Kepala Desa, KJPP, atau tim penilai. Selanjutnya, tim penilai akan menyampaikan keberatan masyarakat tersebut kepada Gubernur. Upaya ini dapat dilanjutkan melalui penilaian yang adil dari tim penilai, menyediakan anggaran ganti rugi dalam bentuk uang seperti yang telah disepakati, kemudian diteruskan dengan memberikan uang tersebut kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

B. Saran

1. Sebaiknya pelaksanaan pemberian ganti kerugian harus disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Sebaiknya tersedianya anggaran dari tim pengadaan tanah Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat seperti KJPP, LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara), dan lain-lain yang terlibat, agar dapat memberi penilaian yang adil, layak dan sesuai dengan prosedur yang ada, kemudian segera melakukan pemberian ganti kerugian yang sesuai dengan kesepakatan pada saat musyawarah yang sudah dilakukan bersama masyarakat yang terkena dampak.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan Kesepuluh. Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Dr. H. M. Arba, S.H., M.Hum. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Gautama, Surdargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni, Bandung, 1984.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan Pertama. Alfabeta, Jambi, 2016.
- Isnandar, Nandang. “Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia”, Satria Indra Prasta, Jawa Tengah, Cetakan Pertama, 2021.
- Johan Nasution, Bahder. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Cetakan Kedua, CV Bandar Maju, Bandung, 2016.
- Rahmi, Elita. *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*. Unpad Press, Bandung, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. CV.Rajawali, Jakarta, 1980.
- Sutedi, Adrian “Implementasi Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembagunan”. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

B. JURNAL

- Dewi, Gangga Santi, “Konflik tentang Ganti Rugi Non-Fisik pada pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, Vol.46, No. 3, 2017.
- Dendy Laksana Wirakusuma dan Sri Setyadji, “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Pengelolaan Tanah atas Dampak Pengadaan Tanah oleh Negara”, *Jurnal Sains Riset*, Vol. 13, No. 2, 2023.

- Dion Ferdian Harefa, *at all.* “Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah dalam Menunjang Pembangunan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Administratum*, Vol. 8, No. 3, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2020.
- Disemadi, Hari Sutra. “Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum”, *Journal of Judicial Review*, Universitas Internasional Batam, Batam, Vol. 24, No. 2, 2022.
- Edi Rohaedi, *at all.* “Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, *Pakuan Law Review*, Vol. 5, No. 2, Universitas Pakuan, Bogor, 2019.
- Ervan Hari Sudana, *at all.* “Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Notary Law Journal*, Vol.1, No.1, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, 2022.
- Harjono, Dhaniswara K. “Tanggungjawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 2 No. 1, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta Timur, 2023.
- Isnaeni, Diyan. “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasai Negara”, *Jurnal Universitas Islam Malang*, Universitas Islam Malang, Malang, Vol. 3, No. 1, 2020.
- Luh Nyoman Diah Sri Prabandari dan I Wayan Arthanaya, “Pemberian Ganti Rugi terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 No. 1, Universitas Warmadewa, Denpasar, 2021.
- Mezak, Meray Hendrik. “Jenis Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum”, *Jurnal Law Review*, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Vol. V, No. 3, 2006.
- Muliawan, Jarot Widya. “Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 In Land Acquisition”, *Jurnal Hukum Peratun*, Vol. 1, No. 2, 2018.
- Putu Apriliani Kumalasari dan I Ketut Sudiarta, “Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 3, Universitas Udayana, Denpasar, 2020.

- Rahmadani, Putri. “Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum”, *Locus Journal Academic Literature Review*, Vol. 1, No. 4, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2022.
- Rejekiingsih, Trian. “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori Yuridis dan Penerapannya di Indonesia”, *Jurnal UNS*, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2016, Vol. 5, No. 2.
- Simamora, Bima. “Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai”, *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 17, No. 1, Universitas Lancak Kuning, Riau, 2017.
- Subekti, Rahayu. “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2016.
- Suntoro, Agus. “Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM”, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 5, No. 1, 2019.
- Suryaningrum, Fitra Restu. “Problematisasi Konsinyasi sebagai Mekanisme dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan)”, *Privat Law*, Vol. 10 No. 2. Universitas Sebelas Maret, Solo, 2022.
- Syahril. “Derita Panitia Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum terhadap Penerimaan Pembayaran Ganti Rugi Pemilik Tanah”, *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 5, No.2, 2023.
- Wiguna, Made Oka Cahyadi. “Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata tentang Tanah melalui Alternatif Dispute Resolution”, *Masalah-Masalah Hukum*, Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS), Denpasar, Vol. 47, No. 1, 2018.
- Yusrizal, Muhammad. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, *De Lega Lata*, Vol. 2, No.1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2017.

C. Karya Ilmiah

- Fratmawati, Dwi. “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Semarang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Raya Ngaliyan-Mijen)”, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

Inzani, Nurul. “Ganti Rugi Hak Atas Tanah dalam Rangka Pembangunan Gor Barombong”, Skripsi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2019.

Silalahi, Rizki Natalia. “Tinjauan Yuridis terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multiporse Kualatanjung di Kabupaten Batubara”, Tesis, Universitas Medan Area, Medan, 2022.

Sinaga, Lisbet. “Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn”, Skripsi, Universitas Medan Area, Medan, 2022.

Utami, Dian Tuti. “Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Makassar)”, Skripsi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2019.

D. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

E. INTERNET

Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses tanggal 14 Juli 2022, Pukul 12.21 WIB.

<https://www.metrojambi.com/peristiwa/131765173/rencana-dibangun-sejak-2018-kini-terkendala-biaya-apa-kaitan-Tol-jambi-rengat-dengan-calon-presiden-2024.>, diakses pada 11 Juli 2023 pukul 11.40 WIB.

<https://malut.bpk.go.id/wp-content/uploads/2019/02/Tulisan-Hukum2-Pengadaan-Tanah.pdf>, dikses pada 02 februari 2023 pukul 10.40 WITA.

LAMPIRAN





