

**PENENTUAN HARGA DALAM PEMBERIAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS TANAH DAN
ATAU BANGUNAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(Studi Di Kelurahan Madyopuro Kota Malang)**

**Febriadi¹, Dr. A. Rachmad Budiono, S.H, M.Hum², Dr. Istislam, S.H,
M.Hum.³**

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. Mt. Haryono Nomor 169, Malang
Email: fely_elzu@yahoo.com

Abstract

Objective of this journal article is to discuss about legal issues associated with Pricing In Granting Rights to Land Compensation And Or building in Land Acquisition for Toll Road which is based on a determination of the value of price compensation is done unilaterally by the land procurement committee in Madyopuro village, Kedungkandang district, Malang city. The aim of this study is to understand and analyze the determination of the value of price compensation which is done unilaterally by the land procurement committee, without public discussion with the residents affected by the project land acquisition in the village Kedungkandang, Kedungkandang district, Malang. The method used in this thesis is empirical juridical legal research with a sociological juridical approach.

Result discussion of this journal article is determination of price of compensation payment set by the Implementing the Land Acquisition (P2T) is under the supervision of the Institute of Land Malang based on the judgment of the assessment team (appraisal), for which citizens receive with the quotation of the designated resident told signatures to do the filing, and for those who do not agree obligation to file a lawsuit in the District Court of Malang. In this case, the land procurement committee did not bargain relevant amount of the value set price, whether it is fair or not, because it is possible there are errors in judgment against land acquisition object, it proved their value gap Hadi Mulyono prices on homes whose property was estimated Rp. 169.545.000,00 and Koemis Hendri home with estimated building prices Rp. 220.284.000,00. Furthermore, disparity occurs to house and shop Hj. Khodijah whose property was estimated Rp. 725.424.000 while Abdul Chamid house and shop whose property was estimated Rp. 1.375.433.900. Before P2T determining the price, they should in advance reviewing the fact on what the complaints of citizens affected, this is based on the principles of Audi et Lateram Partem or also known as the principle of balance, in order to achieve justice and prosperity for the people affected.

¹Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Angkatan 2014.

²Dosen Pembimbing I,Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

³Dosen Pembimbing II,Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Key words: compensation, land acquisition, toll road

Abstrak

Penulisan jurnal ini membahas permasalahan hukum yang berkaitan dengan Penentuan Harga Dalam Pemberian Ganti Kerugian Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol yang dilatarbelakangi dengan adanya penetapan nilai harga ganti kerugian yang dilakukan secara sepihak oleh panitia pengadaan tanah di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Tujuan penelitian ini, untuk memahami dan menganalisis penetapan nilai harga yang dilakukan secara sepihak oleh pelaksana pengadaan tanah, tanpa adanya musyawarah dengan warga terdampak di Kelurahan Kedungkandang, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis.

Hasil pembahasan dari jurnal ini yaitu penentuan nilai harga pemberian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) berdasarkan kepada penilaian tim penilai (appraisal). Dalam hal ini pelaksana pengadaan tanah tidak melakukan tawar-menawar terkait besaran nilai harga yang ditetapkan tersebut, apakah sudah adil atau tidak, karena tidak menutup kemungkinan ada kesalahan penilaian terhadap objek pengadaan tanah, hal ini terbukti adanya kesenjangan nilai harga terhadap rumah Hadi Mulyono yang bangunannya ditaksir Rp. 169.545.000,00 dan rumah Koemis Hendri bangunannya ditaksir Rp. 220.284.000,00. Selanjutnya kesenjangan yang terjadi terhadap rumah dan toko Hj. Khotidjah yang bangunannya ditaksir Rp. 725.424.000 sedangkan rumah dan toko Abdul Chamid bangunannya ditaksir Rp. 1.375.433.900. P2T seharusnya sebelum menetapkan harga terlebih dahulu meninjau kebenaran atas apa yang menjadi keluhan warga terdampak, hal ini berdasarkan asas *Audi et Lateram Partem* atau dikenal juga dengan asas keseimbangan, sehingga tercapai rasa keadilan dan kesejahteraan bagi warga terdampak.

Kata kunci: ganti kerugian, pengadaan tanah, pembangunan jalan tol

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu unsur terpenting dalam pelaksanaan pembangunan. Kebutuhan akan lahan atau tanah tidak bisa dielakkan lagi keberadaannya karena tanah merupakan kebutuhan utama dalam pelaksanaan pembangunan, karena itu sebelum pelaksanaan suatu pembangunan harus ada terlebih dahulu tersedianya komponen yang paling prinsip yang dinamakan lahan atau tanah. Tanpa adanya komponen yang utama ini, maka pembangunan tidak akan bisa diwujudkan. Untuk itu dibentuklah suatu lembaga pengadaan tanah

untuk pembangunan.⁴Pengadaan tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Pengadaan Tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁵ Artinya setiap pemilik hak atas tanah dan atau bangunan yang dijadikan obyek pengadaan tanah harus mendapatkan ganti kerugian. Telah ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Namun kenyataannya, pengadaan tanah itu sering kali terhambat karena tidak tercapainya kesepakatan mengenai besaran nilai pengadaan tanah tersebut.⁶ oleh karena itu aspek ganti kerugian merupakan masalah paling krusial dalam keseluruhan proses pengadaan tanah untuk pembangunan.

Menurut Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan.⁷ Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu.⁸ Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian 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

⁴ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2016), hlm. 1.

⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

⁶ Sudjarwo Marsoem dkk, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Renebook, 2015), hlm. 69.

⁷ Oloan Sitorus, Carolina Sitepu, Herawan Sauini, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta: CV Dasamedia Utama, 1995), hlm. 31.

⁸ *Ibid.*, hlm. 31.

f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Menurut Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, besarnya Nilai Ganti Kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian. Dalam musyawarah tersebut, pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan. Adanya musyawarah menjadi penting sebab melalui musyawarah tersebut sesuatu hal ditentukan, dalam hal ini adalah kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian atas tanah obyek pengadaan tanah. Musyawarah diartikan sebagai pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.⁹

Berdasarkan penelitian awal, penulis menemukan fakta bahwa di wilayah Kelurahan Madyopura, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, terdapat penetapan nilai harga yang dilakukan secara sepihak oleh pelaksana pengadaan tanah. Dalam proses musyawarah, Pelaksana Pengadaan Tanah terkesan memaksa warga yang berhak menerima nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Ketika warga yang berhak merasa dirugikan karena terjadi kesenjangan penilaian besaran ganti kerugian dalam menentukan nilai harga tanah dan bangunan diantara pemilik rumah warga yang satu dengan pemilik warga yang lainnya, Pelaksana Pengadaan Tanah tidak mau menerima masukan dan menyerahkan ke pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Endi Sampurna sebagai Koordinator Forum Komunikasi Warga Terdampak (FKWT) dan bagian dari warga yang masih belum setuju dengan besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah, diketahui bahwa bangunan milik Hj. Khotidjah dan Abdul Chamid yang sama-sama terletak di pinggir jalan raya yaitu zona 1 terjadi kesenjangan penilaian terhadap rumah dan toko Hj. Khotidjah yang bangunannya ditaksir Rp. 725.424.000 sedangkan rumah dan toko Abdul Chamid bangunannya ditaksir Rp. 1.375.433.900, padahal luas tanah Hj. Khotidjah 174m² dan luas

⁹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 603.

tanah Abdul Chamid 167m², serta bangunannya juga lebih bagus rumah Hj. Khotidjah.¹⁰

Hadi Mulyono juga memberikan keterangan terhadap penilaian yang dilakukan oleh tim penilai, rumah Hadi Mulyonobangunan rumahnya ditaksir Rp. 169.545.000,00 sedangkan rumah tetangganya yaitu Koemis Hendri bangunannya ditaksir Rp. 220.284.000,00 padahal rumah Koemis Hendri hanya rumah gubuk (sesek) yang tembok kanan kiri rumahnya numpang sama tembok tetangga dan rumah Hadi Mulyono, luas tanah rumah Hadi Mulyono 78m² dan rumah Koemis Hendri 50m².¹¹

Salah satu warga yang bernama Jaman selaku warga yang terkena dampak pengadaan tanah dan rumahnya terletak di zona 2 yaitu jalan kampung merasa heran dengan penetapan harga yang ditetapkan oleh tim penilai tanah kenapa harga tanah yang terletak pada zona 3 yaitu jalan setapak, tepatnya di pinggir sungai malah di taksir lebih tinggi dibandingkan dengan harga tanah yang terletak pada zona 2.¹²

Dari kasus sebagaimana diuraikan di atas, tim penilai dan pelaksana pengadaan tanah (P2T) melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman RI, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai Negeri dan Petunjuk Teknis Tentang Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (SPI 306). Dimana Undang-undang dan Petunjuk Tenis tersebut menyebutkan :

¹⁰Wawancara dengan Endi Sampurna, koordinator dari warga yang masih belum sepakat dengan ketetapan harga besaran ganti kerugian di Kelurahan Madyopuro, 4 Juni 2016.

¹¹Wawancara dengan Hadi Kumis, warga yang masih belum sepakat dengan ketetapan harga besaran ganti kerugian di Kelurahan Madyopuro, 4 Juni 2016.

¹²Wawancara dengan Jaman, warga yang masih belum sepakat dengan ketetapan harga besaran ganti kerugian di Kelurahan Madyopurp, 4 Juni 2016.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan:

Pasal 1 angka (2)

“Pengadaan Tanah adalah bagian menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

Pasal 1 angka (6)

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Pasal 2

“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Pasal 3

“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Menyebutkan:

Pasal 36 Ayat (2)

“Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 menyebutkan:

Pasal 3 huruf

- a. Menjamin hak warga negara untuk mengetahui rencana pembuatan kebijakan publik, program kebijakan publik, dan proses pengambilan keputusan publik, serta alasan pengambilan suatu keputusan publik.
- d. memujudkan penyelenggaraan negara yang baik, yaitu transparan, efektif, dan efisien, akuntabel serta dapat dipertanggung jawabkan.
- e. mengetahui alasan kebijakan publik yang mempengaruhi hajat hidup orang banyak.

Pasal 4 ayat

- 1) Setiap orang berhak memperoleh informasi publik.
- 2) Setiap orang berhak:
 - a. Melihat dan mengetahui informasi publik
 - b. Mendapatkan salinan informasi publik yang terbuka melalui permohonan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 menyebutkan:

Pasal 1 angka (3)

”Maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.”

Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 menyebutkan:

Pasal 4 angka

Setiap PNS dilarang:

1. menyalahgunakan wewenang;

10. melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan yang dapat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayani sehingga mengakibatkan kerugian bagi yang dilayani;

Petunjuk Teknis Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306) yang ditetapkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Indonesia (MAPPI) menjelaskan, pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Artinya tim penilai harus berhati-hati dalam menilai objek pengadaan tanah, penilai dalam menilai objek pengadaan tanah harus menilai secara keseluruhan, baik kerugian secara fisik maupun non fisik. Hasil penilaian tersebut diserahkan kepada pelaksana pengadaan tanah (P2T) sebagai dasar untuk dilakukannya musyawarah penetapan besaran ganti kerugian dengan warga terdampak. Adapun rumusan masalah dalam jurnal ini penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana penetapan nilai harga ganti kerugian yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam pembebasan tanah di wilayah Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang?
2. Mengapa penetapan harga pemberian ganti kerugian dilakukan secara sepihak tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu dengan warga pemilik hak atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di wilayah Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang?

Penulisan jurnal tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis ini untuk mengkaji Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. kemudian dilihat dari aspek sosiologis atau pelaksanaan peraturan tersebut di masyarakat sehingga dapat di ketahui bagaimana perilaku pihak-pihak yang terkait dalam pelepasan tanah untuk kepentingan pengadaan tanah.

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu meliputi data primer dan data sekunder. Data primer yaitu sebuah data yang diperoleh atau diterima secara langsung dari lapangan maupun dari masyarakat. Data primer penelitian ini menggunakan observasi atau mengamati secara langsung terhadap objek yang diteliti yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Dalam hal ini yang dijadikan yaitu Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dan warga terdampak pembangunan jalan tol di Kelurahan Madyopuro., bahan hukum, dan dokumen-dokumen hukum lainnya seperti peraturan perundang-undangan dan Petunjuk Teknis Terhadap Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai dasar untuk menganalisis data primer.

Data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Undang-Undang 39 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008, Undang-Undang, Undang-Undang 37 Tahun 2008, Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, serta bahan hukum-bahan hukum lain yang relevan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian penulisan jurnal tesis ini yaitu teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara melakukan pengamatan secara langsung dilapangan. Dalam penelitian ini observasi dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Madyopuro dan dilakukannya wawancara langsung dengan sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dan warga terdampak proyek pengadaan tanah. Teknik pengumpulan data sekunder yaitu dengan dokumentasi dan studi kepustakaan.

Sifat wawancara adalah wawancara terbuka, yaitu wawancara yang subjeknya mengetahui maksud dan tujuan dari wawancara yang ditujukan kepadanya. Adapun narasumber wawancara adalah sekretaris pelaksana pengadaan tanah (P2T) dan koordinator Forum Komunikasi Warga Terdampak (FKWT).

Teknik analisa data yang digunakan dalam penulisan jurnal tesis ini setelah melakukan pengumpulan data baik secara primer maupun sekunder yaitu

dilakukan secara deskriptif kualitatif yaitu data yang telah dikumpulkan diolah dan diuraikan dalam bentuk kalimat yang efektif dan logis sehingga peneliti dapat dengan mudah menginterpretasikan hasil pengolahan data.¹³

Data yang telah dikumpulkan baik secara primer maupun sekunder kemudian dianalisis, diolah dan disusun secara sistematis sehingga mendapatkan simpulan hasil data yang runtun dan jelas sebagai jawaban terhadap masalah yang diteliti. Metode analisis yang digunakan adalah metode interpretasi yaitu pendeskripsian hasil perolehan data secara kualitatif. Data yang dianalisis secara kualitatif merupakan semua data yang telah diperoleh tanpa ada pengurangan sehingga gambaran untuk menjawab permasalahan yang diteliti lebih jelas dan logis. Kemudian peneliti menarik kesimpulan serta memberikan saran sebagai jawaban dari permasalahan yang dikaji.

Pembahasan

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kelurahan Madyopuro merupakan kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Kelurahan ini terdiri dari 15 RW (Rukun Warga) dan 108 RT (Rukun Tetangga).

Jumlah Penduduk di wilayah Kecamatan Kedungkandang (Januari 2016) adalah 182.778 jiwa, terbagi menurut jenis kelamin Laki-laki 90.829 jiwa dan Perempuan 91.949 jiwa. Dengan luas wilayah Kecamatan Kedungkandang 39,89 Km², kepadatan penduduk Kecamatan Kedungkandang adalah 4.600 jiwa/km².

Secara administratif, Kelurahan Madyopuro dikelilingi oleh kelurahan lainnya yang ada di Kota Malang. Di sebelah utara, Kelurahan Madyopuro berbatasan langsung dengan Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang. Sedangkan di sebelah timur, kelurahan ini berbatasan langsung dengan Kelurahan Cemorokandang, Kelurahan Kedungkandang. Di sebelah selatan, Kelurahan Madyopuro berbatasan dengan Kelurahan Lesanpuro, Kecamatan Kedungkandang. Lalu, di sebelah barat, kelurahan ini berbatasan dengan Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang.

¹³Winarno Surachmad, *Dasar dan Tehnik Research: Pengertian Metodologi Ilmiah*, (Bandung: Tarsito, 1973), hlm. 127.

Dalam menjalankan tugas pemerintahan di wilayahnya, Kelurahan Madyopuro memiliki mitra kerja. Mulai dari bidang pendidikan, kesehatan masyarakat, ekonomi masyarakat, keamanan dan ketertiban, partisipasi masyarakat, pemerintahan, lembaga masyarakat, hingga pemberdayaan kesejahteraan keluarga. Selain itu, ada organisasi sosial kemasyarakatan seperti karang taruna, karang werda, kader lingkungan, PSM (Pekerja Sosial Masyarakat), Gapoktan (Gabungan Kelompok Tani dan Nelayan), KKB (Kader Keluarga Berencana), BKB (Bina Keluarga Balita), WKSBM (Wahana Kesejahteraan Sosial Berbasis Masyarakat), Tokoh Masyarakat, Gerdu Taskin, PLKB, Dasawisma, PAUD (Pendidikan Anak Usia Dini), TK, Modin, Satgas Linmas, dan lain-lain.

Untuk mendukung misi Kota Malang sebagai salah satu kota pendidikan di Jawa Timur, pendidikan juga digalakkan di Kelurahan Madyopuro. Salah satu sekolah menengah negeri yang menjadi andalan kelurahan ini adalah SMK Negeri 6.

Kelurahan Madyopuro memiliki acara tahunan bernama Ngadipoero Djaman Bijen. Acara yang konsepnya mirip dengan Malang Tempo Doeloe (MTD) ini digelar di kawasan Velodrome, Kota Malang pada akhir Maret.

Di Kelurahan Madyopuro terkena dampak pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Pandaan-Malang sepanjang 38,5 kilometer dengan luas lahan 364 hektar, melintasi 33 desa di 7 Kecamatan, sementara luas lahan yang terkena dampak pembangunan jalan tol tersebut di Kelurahan Cemorokandang-Kelurahan Madyopuro 26,5 hektar 239 bidang tanah, dengan rincian 153 bidang tanah di Kelurahan Madyopuro dan 83 bidang tanah di Kelurahan Kedungkandang.

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal ini ada untuk pembangunan jalan tol melalui tahapan sebagai berikut:

➤ **Perencanaan**

Perencanaan pengadaan tanah di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah Kementerian PU (Pekerjaan Umum) menyerahkan dokumen perencanaan kepada pemerintah provinsi.

➤ **Persiapan**

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c. Konsultasi publik rencana pembangunan

➤ **Penyerahan Hasil**

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).

C. Faktor Penetapan Harga Yang Dilakukan Oleh Panitia Pengadaan Tanah Dalam Pembebasan Tanah Di Wilayah Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang

Faktor penetapan harga yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah (P2T) di bawah naungan Lembaga Pertanahan Kota Malang berdasarkan penilaian dari aprassial, hasil dari penilaian tersebutlah yang di jadikan patokan atau pedoman pemberian ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah, Lembaga Pertanahan tidak dapat mengintervensi hasil dari penilaian yang ditetapkan oleh tim penilai yaitu aprassial, karena tim penilai bersifat independen, tim penilai tanah yang diberikan kewenangan untuk menilai objek pengadaan tanah (tanah dan bangunan), tim penilai juga diberikan kewenangan untuk melakukan lelang oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan

Rakyat Republik Indonesia (Kementerian PU), salah satu contoh Kementerian PU melakukan lelang, dari lelang tersebut di menangkan oleh aprassial ini, lalu kementerian PU menunjuk surat perintah kerja (SPK) dan Badan Pertanahan Kota Malang (BPN) sebagai pelaksana pengadaan tanah, Lembaga Pertanahan tidak memiliki kewenangan menilai objek pengadaan tanah. Jadi pihak BPN hanya menjalankan tugas yang bersifat administratif saja sebagai pelaksana pengadaan tanah dan tidak bisa mengintervensi nilai harga terhadap objek pengadaan tanah.

Tim penilai dalam hal ini menentukan nilai harga berdasarkan harga pasar tertinggi di Kelurahan Madyopuro, namun sebagian tim penilai dalam menilai harga pasaran tersebut tidak didasari dengan investigasi lapangan secara langsung, sehingga terjadi kesenjangan penilaian terhadap objek pengadaant tanah. Berdasarkan Petunjuk Teknis Terhadap Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306), tim penilai dalam menilai objek pengadaan tanah harus diawali dengan investigasi dilapangan sebagai analisis untuk menentukan besarnya ganti kerugian terhadap warga terdampak. Tim penilai juga dalam menilai harus menilai secara keseluruhan, baik kerugian fisik (tanah, ruang atas tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah), dan non fisik (penggantian pelepasan hak, biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah, kerusakan fisik lain).

D. Penetapan Besaran Ganti Kerugian Yang Dilakukan Secara Sepihak Oleh Pelaksana Pengadaan Tanpa Proses Musyawarah Terlebih Dahulu Dengan Warga

Musyawarah menurut Kamus Bahasa Indonesia (KBI) adalah pembahasan (perundingan atau perembukan) bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah.

Menurut keterangan Endi Sampurna selaku Koordinator Forum Komunikasi Warga Terdampak (FKWP) dan bagian dari warga terdampak masih belum sepakat dengan pemberian ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah, yaitu:

”Pelaksana pengadaan tanah (P2T) dalam hal ini adalah Lembaga Pertanahan Kota Malang memang pernah mengadakan musyawarah terkait bentuk pemberian ganti kerugian, dalam hal ini warga memilih untuk mendapatkan ganti kerugian dalam bentuk uang tetapi Lembaga Pertanahan tidak pernah mengadakan musyawarah terkait besaran pemberian ganti kerugian terhadap warga terdampak di Kelurahan Madyopuro, karena pada undangan pertama musyawarah yang dalam undangan bunyinya undangan musyawarah pemberian ganti kerugian tiba-tiba warga yang hadir langsung diberikan kutipan penetapan nilai harga pemberian ganti kerugian, Lembaga Pertanahan menyarankan bagi yang menyetujui dengan ketetapan nilai harga tersebut warga dipersilahkan untuk menandatangani dalam Berita Acara Kesepakatan untuk dilakukan pemberkasan, dan bagi yang tidak setuju dengan ketentuan nilai harga yang ditetapkan, warga dipersilahkan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Malang dalam waktu 14 hari.

Lebih lanjut Endi Sampuran dibawah sumpah dalam kesaksiannya di Pengadilan Negeri Kota Malang menerangkan bahwa:

- Saksi kenal dengan warga terdampak tol karena saksi menjabat sebagai Ketua Rukun Warga dan tinggal di area tersebut menempati rumah saudaranya dan saksi sebagai Koordinator Forum Komunikasi Warga Terdampak (FKWT).
- Saksi juga diundang dan ikut dalam setiap pertemuan tersebut selama 6 (enam) kali dengan para Tergugat (Panitia Pengadaan Tanah).
- Saksi pada pertemuan pertama adalah sosialisasi kepada warga terdampak tol.
- Awal persoalan warga terdampak tol dengan Para Tergugat pada tanggal 23 November 2015 dari Tergugat diwakili Lembaga Pertanahan Kota Malang sebagai P2T, Wakil dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Masyarakat (Kementerian PU)/Tergugat I dan wakil dari Walikota Malang/Tergugat II. Pada saat pertemuan-pertemuan tersebut warga terdampak jalan tol mengisi daftar hadir.Tergugat III (BPN Kota Malang/P2T) meminta dokumen-dokumen dari warga yang terdampak

jalan tol untuk menunjukkan bukti kepemilikan. Saksi juga pernah diundang oleh P2T pada saat musyawarah, akan tetapi apa yang disampaikan dalam undangan musyawarah tidak ada dialog (tawar menawar harga) antara warga terdampak dengan para tergugat dan hanya rapat-rapat biasa.

- Saksi sebagai koordinator FKWP ingin membantu warga masyarakat terdampak dengan mendatangi instansi-instansi yang terkait dengan harapan agar musyawarah sebagaimana mestinya namun usaha tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Para Tergugat.
- Menurut saksi keterangan yang didapat dari P2T/Tergugat III harga tanah yang sudah ditentukan oleh pemerintah sudah tidak bisa berubah, yang dapat merubah harga adalah Pengadilan Negeri Kota Malang sehingga bila mau harga berubah ajukan saja ke Pengadilan Negeri Kota Malang, dan faktanya pada tanggal 7 Januari 2016 nilai harga berubah, sehingga permasalahan muncul nilai objek yang tidak sesuai.
- Saksi sebagai koordinator FKWT memohon kepada P2T/Tergugat III agar membenahan data-data namun permohonan masyarakat tidak pernah direspon positif, karena menurut saksi fakta yang terjadi di Wilayah Kelurahan Cemorokandang yang juga terkena dampak tol tanahnya dihargai sebesar 4 kali lebih dari harga pasar di wilayah setempat.
- Menurut saksi terdapat kejanggalan harga, fakta tanah yang lokasinya di dekat sungai dengan luas 35 m² dibandingkan dengan tanah yang berada di Zona 1/jalan raya dengan luas 46 m² nilai yang diperoleh lebih tinggi yang di pinggir sungai, dan ada lagi kesalahan data yang memiliki luas tanah 130 m² dimasukkan datanya dengan luasan 247 m² dan sudah dibayarkan.
- Saksi sebagai koordinator FKWT juga berupaya mengirim surat permohonan kepada Kementerian PU dan Perumahan Rakyat untuk membantu meluruskan data dan saksi juga mengadukan nasibnya kepada DPRD Kota Malang, Walikota Malang, Polresta Kota Malang, Kodim dan Korem Kota Malang serta mengirim surat kepada Lembaga Negara yang terkait.

- Pada saat warga mengadukan nasibnya kepada DPRD Kota Malang direspon oleh DPRD dengan menindaklanjuti mengundang para pihak untuk mediasi, akan tetapi setiap undangan yang dilayangkan yang hadir hanya dari BPN Kota Malang selaku P2T/Tergugat III dan masyarakat saja. Dari Walikota Kota Malang dan Kementerian PU tidak pernah hadir.

Saksi fakta Ganggawati (Pegawai BPN Kota Malang) mantan sekretaris P2T dan bagian satgas pengadaan tanah menerangkan :

- Saksi mengetahui proses dari awal, karena saksi pada saat itu merupakan bagian dari P2T dan sekarang menjadi Pegawai Negeri Kota Batu sejak Februari 2016.
- Saksi menyatakan bahwa Pemerintah sudah melaksanakan sosialisasi pada Tahun 2014, saksi bertugas memeriksa dan melakukan pengukuran atas hak pemilikan tanah yang terdampak.
- Saksi menegaskan pada saat pertemuan warga dengan P2T pada tanggal 23 November 2015 masyarakat secara kuor (aklamasi) mengatakan setuju atas ganti rugi dalam bentuk uang, setelah itu saksi menyampaikan bagi yang setuju silahkan tanda tangan dan jika keberatan ke Pengadilan dengan batas waktu 14 hari.
- Pada tanggal 7 Desember 2015 mengundang warga untuk rapat dan menginformasikan bagi pemilik tanah sisa boleh diajukan ke P2T dan selain itu saksi menyampaikan progres untuk kelengkapan berkas masyarakat diberikan waktu 3 hari.
- Saksi juga menerangkan setelah tanggal 23 November 2015 tersebut ada pertemuan lagi pada tanggal 7 Januari 2016 yang undangannya tertulis perihal musyawarah penetapan ganti rugi, dan saksi mengatakan hal yang sama seperti keterangan sebelumnya tentang setuju dan tidak setujunya, bagi yang tidak setuju dikasih waktu 14 hari.
- Saksi juga mengakui bahwa ada pertemuan lagi dengan warga pada tanggal 7 Januari 2016, dan menurut saksi pertemuan tersebut mengenai adanya revisi sebanyak 46 bidang, dan tidak semua warga yang diundang pada pertemuan tersebut. Terhadap data yang sudah direvisi tersebut di

persilahkan tanda tangan bagi yang tidak setuju silahkan ke Pengadilan Negeri Kota Malang dalam jangka waktu 14 hari.

- Saksi mengatakan bahwa dalam pertemuan yang dilakukan dengan warga hanya menyampaikan sosialisasi dan menyampaikan hasil penilaian yang dilakukan oleh aprassial, tanpa menawarkan dialog kepada warga mengenai nilai ganti rugi. Dengan ketetapan tersebut warga mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 13 Mei 2016 yang diawali dengan proses mediasi, dalam media tersebut panitia pengadaan tanah saling lempar tanggung jawab sebagai berikut :
 - Pihak BPN/P2T memberikan keterangan bahwa hanya sebagai pelaksana dan menjalankan berdasarkan ketetapan harga yang ditetapkan oleh tim penilai yaitu aprassial dan hanya bersifat administratif untuk dilakukan pemberkasan.
 - Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementrian PU) mengatakan bahwa kementerian PU hanya bagian pencairan dana atau membayar jika ada kesepakatan harga.
- P2K/asset Pemerintah Kota Malang mengatakan hanya sebatas memberikan izin terkait ketempatan wilayah.”¹⁴

Berdasarkan keterangan Heny Susilowati., S.H,M.H. wakil sekretaris panitia pengadaan tanah P2T Pengganti Ganggawati:

“Panitia pengadaan tanah sudah melakukan musyawarah dengan warga yang terkena proyek pengadaan tanah pada tanggal 23 November 2015. Hasil musyawarah tersebut menyepakati bahwa warga meminta ganti kerugian berupa uang, karena berhubung meminta kerugian berupa uang maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan ketetapan kutipan harga berdasarkan ketetapan harga yang di tetapkan oleh team penilai tanah atau aprassial. Panitia pengadaan tanah memang tidak melakukan musyawarah dengan warga terkait besaran ganti kerugian karena menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tidak mewajibkan panitia untuk melakukan tawar menawar tentang besaran ganti kerugian, dalam Peraturan Presiden tersebut tersebut hanya

¹⁴Wawancara dengan Endi Sampurna, koordinator dari warga yang masih belum sepakat dengan ketetapan harga, 4 Juni 2016.

menyebutkan musyawarah bentuk ganti kerugian, apakah mau menggunakan uang, relokasi atau ganti tanah. Kalau untuk aturan pengadaan tanah yang lama masih ada musyawarah tawaran-menawar terkait besaran ganti kerugian, tapi dalam Peraturan Perundang-Undangan yang baru sudah tidak ada lagi tawar-menawar.¹⁵

Dari keterangan para saksi diatas, dapat disimpulkan bahwa panitia pengadaan tanah kurang memperhatikan tujuan dan asas-asas dari Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum itu sendiri, dimana dijelaskan bahwa pengadaan untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga harus memperhatikan asas-asas yang berlaku. Dimana disebutkan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengamanatkan untuk mengedepankan:

- a. Kemakmuran
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Pelaksana pengadaan tanah/P2T seharusnya sebelum menetapkan atau memutuskan penetapan nilai harga pemberian ganti kerugian harus mendengarkan keluhan dari warga yang dianggap merugikan dan kurang memberikan rasa keadilan baginya, dimana berdasarkan asas *Audi et Lateram Partem* atau dikenal juga sebagai asas keseimbangan, yang artinya “mendengarkan kedua belah pihak”. Hal ini dilakukan agar dapat menghindari ketidakadilan dari salah satu pihak.

¹⁵ Wawancara dengan Heny Susilowati, SH, M.H, sekretaris dari panitia Pengadaan tanah, 18 Juli 2016.

Pelaksana Pengadaan Tanah merupakan pejabat administrasi pemerintahan yang seharusnya menjalankan pelayanan publik berdasarkan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik guna menciptakan kesejahteraan masyarakat sebagaimana tujuan negara yang termaktub dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Atas dasar konstitusi dan politik hukum yang diterapkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, negara berkewajiban melayani setiap warga negara dan penduduk untuk memenuhi hak dan kebutuhan dasarnya dalam kerangka pelayanan publik. Membangun kepercayaan masyarakat atas pelayanan publik yang dilakukan penyelenggara pelayanan publik merupakan kegiatan yang harus dilakukan seiring dengan harapan dan tuntutan seluruh warga negara dan penduduk tentang peningkatan pelayanan publik. Sebagai upaya untuk mempertegas hak dan kewajiban setiap warga negara dan penduduk serta terwujudnya tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan pelayanan publik, diperlukan norma hukum yang memberi pengaturan secara jelas dan ditegakkan secara pasti.

Tugas dan tanggung jawab negara dan pemerintah dalam pelayanan publik adalah menjamin penyediaan Administrasi Pemerintahan yang cepat, nyaman dan murah. Hal tersebut merupakan pelaksanaan dari prinsip-prinsip *good governance* dalam sistem pemerintahan Indonesia. Prinsip-prinsip *good governance* akan berjalan dengan baik dan lancar apabila didukung oleh adanya administrasi yang baik dan tertib, karena administrasi berkaitan erat dengan pengurusan dan pelaksanaan kegiatan-kegiatan organisasi secara menyeluruh.

Tugas dan kewajiban Pelaksana Pengadaan Tanah dalam rangka pelayanan publik seharusnya dilakukan dengan memberikan kesempatan kepada warga yang berhak untuk berunding, memberikan kritik dan koreksi serta mendapat penjelasan yang rasional atas keputusan yang telah diambil oleh Pelaksana Pengadaan Tanah tersebut. Sebagai administrator pemerintahan tindakan yang telah dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah telah melanggar amanat konstitusi, undang-undang Pelayanan Publik,

Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan Undang-Undang Hak Asasi Manusia. Setiap penyalahgunaan kekuasaan atau cara-cara bertindak yang memenuhi syarat-syarat penyelenggaraan administrasi negara yang baik akan langsung dirasakan sebagai perbuatan sewenang-wenang atau merugikan banyak orang. Karena itu betapa penting pelaksanaan prinsip-prinsip penyelenggaraan administrasi negara yang baik untuk mencegah dan menghindarkan rakyat dari segala tindakan administrasi negara yang dapat merugikan rakyat atau menindas.¹⁶

Apabila melihat Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil maka Panitia Pengadaan Tanah selaku Pegawai Negeri Sipil dilarang untuk melakukan suatu tindakan atau tidak melakukan suatu tindakan yang dapat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayani sehingga mengakibatkan kerugian bagi yang dilayani. Pemberian kesempatan kepada untuk melakukan perundingan dan penjelasan atas setiap keputusan yang telah diambil juga telah diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik yang menegaskan bahwa setiap pejabat administrasi negara menjamin hak warga negara untuk mengetahui rencana pembuatan kebijakan publik, program kebijakan publik, dan proses pengambilan keputusan publik, serta alasan pengambilan suatu keputusan publik.

Dalam konteks pelayanan publik, maka sengketa dalam pelayanan publik muncul akibat adanya maladministrasi yang dilakukan oleh pihak pemberi layanan. Maladministrasi menurut Pasal 1 Angka 3 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.¹⁷

¹⁶BagirManan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah* dalam Sirajudin, dkk, *Hukum Pelayanan Publik*, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 35.

¹⁷ Sirajudin, *Ibid.*, hlm. 186.

Berdasarkan Undang-Undang diatas bahwa panitia pengadaan tanah di Kelurahan Madyopuro dapat dikatakan maladministrasi, karena panitia telah mengabaikan kewajiban hukum penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat di Kelurahan Madyopuro.

Berdasarkan Teori keadilan yang di kemukakan oleh Aristoteles, bahwa suatu kebijakan politik yang aturan-aturannya merupakan ukuran tentang apa yang hak. Menurutny "orang harus mengendalikan diri dari *Pleonexia*, yaitu memperoleh keuntungan bagi diri sendiri dengan merebut apa yang merupakan kepunyaan orang lain, atau menolak apa yang seharusnya diberikan kepada orang lain.¹⁸

Ada beberapa alasan kenapa sebenarnya manusia dari waktu- kewaktu begitu gencar mencari keadilan, diantaranya adalah:

- a. Secara dontologist etika, karena keadilan sudah menjadi hak dari seseorang
- b. Jawaban kaum utilitarian, bahwa keadilan merupakan nilai dasar yang harus dipertahankan untuk dapat dilaksanakan kebaikan yang sebesar-besarnya atau kesenangan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat;
- c. Jawaban kaum historian atau kaum sosiologis, bahwa keadilan memang kebutuhan dalam masyarakat sepanjang masa;
- d. Jawaban kaum psikologis, bahwa keadilan merupakan kebutuhan jiwa manusia;
- e. Jawaban kaum agamis, bahwa keadilan merupakan kehendak dan tuntutan ilahi terhadap mausia¹⁹.

Berdasarkan pernyataan dan teori tersebut diatas, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tidak efektif sebagai landasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena panitia pengadaan tanah mengenyampingkan asas dan tujuan dalam pengadaan tanah itu sendiri. Pelaksana pengadaan tanah memanfaatkan celah dalam proses musyawarah penentuan nilai harga besaran ganti

¹⁸ Sadjipto Raharjo, *Ilmu...op.cit.*, hlm. 163.

¹⁹ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, (Jakarta: Ghamia Indonesia, 2007), hlm. 58.

kerugian terhadap warga, dimana dalam Undang-undang tersebut tidak mengatur secara tegas tentang adanya muyawarah tawar menawar terkait besaran ganti kerugian terhadap warga, sehingga pelaksana pengadaan tanah langsung menetapkan besaran ganti kerugian berdasarkan penilaian dari aprassial, implikasinya warga tidak diberikan kesempatan untuk berdialog terkait nilai harga besaran ganti kerugian tersebut, padahal nilai harga yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah terjadi kesenjangan nilai harga dan dirasa tidak adil serta tidak memberikan kesejahteraan bagi warga terdampak.

E. Implikasi Hukum

Implikasi dalam bahasa Indonesia adalah efek yang ditimbulkan di masa depan atau dampak yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.

Pengertian implikasi adalah akibat langsung yang terjadi karena suatu hal, misalnya penemuan atau karena hasil penelitian. Kata implikasi memiliki makna yang cukup luas sehingga maknanya cukup beragam. Implikasi bisa didefinisikan sebagai suatu akibat yang terjadi karena suatu hal. Implikasi memiliki makna bahwa sesuatu telah disimpulkan dalam suatu penelitian yang lugas dan jelas.

Hukum menurut Kamus Bahasa Indonesia (KBI) adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, atau patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa yang tertentu.

Hukum memiliki pengertian yang sangat luas. Hukum adalah aturan yang memayungi kita dari adanya penyalahgunaan terhadap kekuasaan. Dan hukum juga adalah alat yang bisa digunakan untuk menegakan atau mencari keadilan.

Menurut A. Ridwan Halim: Hukum adalah segala peraturan tertulis ataupun tidak tertulis, yang pada intinya segala peraturan tersebut berlaku dan diakui sebagai peraturan yang harus dipatuhi dan ditaati dalam bermasyarakat.

Abdulkadir Muhammad juga mendefinisikan hukum adalah merupakan segala peraturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang memiliki sanksi tegas terhadap pelanggarnya.

Berdasarkan pengertian tersebut, implikasi hukum atas ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 membuat panitia pengadaan tanah bertindak sewenang-wenang dalam menentukan nilai harga pemberian ganti kerugian sehingga tidak memberikan kesempatan terhadap warga terdampak untuk menyampaikan keluhan atas ketidakadilan terhadap penilaian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

Dampak sosialnya terjadi kecemburuan sosial antara warga satu dan yang lainnya, yaitu warga yang menerima besaran ganti kerugian disindir dan dicemooh oleh warga yang masih belum sepakat dengan pemberian ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah, warga menganggap tidak kompak untuk menyelesaikan permasalahan bersama dan dianggap hanya seenaknya sendiri karena telah mendapatkan kutipan harga yang menguntungkan baginya.

Simpulan

Berdasarkan hasil uraian dari pembahasan pada tesis ini, dapat disimpulkan bahwa: tim penilai (Appraisal) dalam menetapkan nilai harga kurang berhati-hati dan melanggar dari ketentuan Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306) yang ditetapkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Indonesia (MAPPI), Dimana dalam Petunjuk Teknis tersebut mewajibkan tim penilai melakukan investigasi dan mengkonfirmasi kelengkapan untuk mengetahui secara langsung objek yang dinilai sebagai bahan analisa dalam menentukan nilai harga besaran ganti kerugian kepada warga terdampak.

Panitia pengadaan tanah menentukan secara sepihak terhadap nilai harga pemberian ganti kerugian dan melanggar Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana dalam Undang-undang tersebut pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan asas Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan,

Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, Keselarasan.

Pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini mengenyampingkan musyawarah tawar menawar nilai harga dan tidak mendengarkannya keluhan dari warga terdampak yang dianggap terjadi kesalahan penilaian terhadap objek pengadaan tanah. Pelaksana pengadaan tanah beranggapan dalam Peraturan Perundang-Undangan tentang pengadaan tanah tidak mewajibkan pelaksana pengadaan tanah untuk melakukan tawar menawar terkait nilai harga besaran ganti kerugian. Warga merasa terdesak desak untuk menerima kutipan nilai harga yang sudah ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah (P2T).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Manan, Bagir. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah* dalam Sirajudin, dkk, *Hukum Pelayanan Publik*. Malang: Setara Press, 2012.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Muliawan, Jarot Widya. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera, 2016.
- Munir, Fuady. *Dinamika Teori Hukum*. Jakarta: Ghamia Indonesia, 2007.
- Sitorus, Oloan, dkk. *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Dasamedia Utama, 1995.
- Ridwan, HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Raharjo, Sadjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- _____. *Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- Marsoem, Sudjarwo dkk. *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*. Jakarta: Renebook, 2015.
- Surachmad, Winarno. *Dasar dan Tehnik Research: Pengertian Metodologi Ilmiah*. Bandung: Tarsito 1973.