USU Law Journal, Vol.6.No.1 (Januari 2018) 100 - 108

ANALISIS HUKUM GANTI RUGI TANAH MASYARAKAT UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-KUALANAMU-TEBING TINGGI (STUDI DESA BANGUN SARI KECAMATAN TANJUNG MORAWA KABUPATEN DELI SERDANG)

Rizky Feb Riansyah Hasibuan
M. Yamin, Hasim Purba, Rosnidar Sembiring

rizkyhsb88@gmail.com

ABSTRACT

Bangun Sari Village Community, Tanjung Morawa Sub-district Deli Serdang Regency whose homes and land have been compensated by the Government for the construction of Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Highway, feels aggrieved by the government's policy to raise the recently replaced land price Loss or in 2016. In the period of 2013-2015 the people whose land and houses have been compensated at Rp.236.000/meter (two hundred thirty six thousand rupiah/meter) regardless of the status of land ownership of either the Certificate of Property (SHM) Or other rights basis are all paid at the same price. However, it is very different from some of the people of Bangun Sari Baru Village whose homes and land were compensated in 2016 have increased dramatically to 300% (three hundred percent) and added some additional clause items starting from non-physical losses (premium, Solatium, and transaction costs) and the compensation of the waiting period. Therefore, it is necessary to examine the basis of the compensation arrangement for land taken by the state for the public interest. Non-compliance with compensation for houses and land obtained by the community of Bangun Sari Village, Tanjung Morawa Sub-district of Deli Serdang Regency for the construction of Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Highway. Efforts that can be made by the people of Bangun Sari Village, Tanjung Morawa Sub-district, Deli Serdang Regency, due to inconsistency of compensation for houses and land that have been compensated by the Government for the construction of Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi Highway.

Keywords: Toll Road, Public Interest and Indemnification

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pelaksanaan ganti kerugian atas pengambilalihan tanah masyarakat untuk kepentingan umum sesuai dengan petunjuk yang diatur didalam peraturan perundang-undang bukan tidak mengalami masalah. Salah satu masalah yang muncul ialah terjadi pada pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi memberikan ganti rugi kepada masyarakat di Desa Bangun Sari Baru Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.

Masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang yang rumah dan tanahnya telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi, merasa dirugikan dengan adanya kebijakan pemerintah yang menaikan harga tanah yang baru-baru ini yang telah diganti rugi atau pada tahun 2016. Pada periode tahun 2013-2015 masyarakat yang tanah dan rumahnya telah diganti rugi dengan harga Rp.236.000/meter (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah/meter) tanpa melihat status kepemilikan tanah baik Sertifikat Hak Milik (SHM) atau alas hak lainnya semua dibayar dengam harga sama rata. Akan tetapi, sangat berbeda jauh dengan sebagian masyarakat Desa Bangun Sari Baru yang rumah dan tanahnya diganti rugi pada Tahun 2016 harganya mengalami peningkatan secara drastis sampai 300% (tiga ratus persen) dan ditambah lagi penambahan beberapa item klausula dimulai dari kerugian non fisik (premium, solatium, dan biaya transaksi) dan kompensasi masa tunggu.[1]

Rumusan Masalah

Permasalahan yang diajukan sesuai dengan latar belakang di atas dan sekaligus untuk memberikan batasan penelitian, sebagai berikut :

1. Bagaimana dasar pengaturan ganti rugi terhadap tanah yang diambil oleh negara untuk kepentingan umum?
2. Mengapa terjadi ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang diperoleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang atas pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi?

[1] Redaksi 1, *Pembayaran Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Bangun Sari Baru Diduga Sarat Tipu-Tipu*, www.pewartaonline.com/2016/10/19/pembayaran-ganti-rugi-pembangunan-jalan-tol-bagun-sari-baru-diduga-sarat-tipu-tipu/, diakses 9 Februari 2017

3. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang akibat ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi?

Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pengaturan ganti rugi terhadap tanah yang diambil oleh negara untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang diperoleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang atas pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang akibat ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi.

Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak baik secara teoretis maupun secara praktis, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
   Secara Teoritis penelitian ini bermanfaat bagi pihak akademisi sebagai bahan pengkajian penelitian lebih lanjut serta bermanfaat bagi masyarakat khususnya masyarakat dalam memahami ganti kerugian terhadap tanah yang diambilalih oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
2. Manfaat Praktis
   Penelitian ini bermanfaat secara praktis bagi masyarakat, aparat penegak hukum, seperti hakim dan advokat, sehingga dengan demikian penelitian ini dapat bermanfaat untuk ganti kerugian terhadap tanah yang diambilalih oleh pemerintah untuk kepentingan umum secara praktik.

KERANGKA TEORI

Teori yang digunakan sebagai alat untuk melakukan analisis dalam penelitian ini ialah teori kepastian hukum dan teori keadilan.

Teori kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengaharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat akan lebih tertib.[2] Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.[3] Teori kepastian hukum digunakan sebagai pisau analisis utama (*grand theory*) disebabkan dalam ganti rugi yang diterima atau diperoleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang tidak sesuai yang rumah dan tanahnya telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka sangat jelas terdapat pelanggaran terhadap kepastian hukum.

Teori keadilan, menurut Maria S.W. Sumardjono, keadilan merupakan salah satu yang menjadi pokok-pokok dasar pembaruan agraria, yakni:[4] "Keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan sumber-sumber agraria (keadilan gender, keadilan dalam satu generasi dan antar generasi serta pengakuan kepemilikan masyarakat adat terhadap sumber-sumber agraria yang menjadi ruang hidupnya)". Berdasarkan teori keadilan yang telah diuraikan di atas akan dilihat dengan adanya perbedaan ganti kerugian yang diterima warga Masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang sudah berkeadilan atau tidak memiliki keadilan sama sekali.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Ganti Rugi Terhadap Tanah Masayarakat Yang Diambil Oleh Negara Untuk Kepentingan Umum

Pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat yang digunakan untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara penilaian oleh penilai terhadap tanah sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum yang meliputi:

1. Tanah,

[2] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hal. 160
[3] Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nusamedia, 2001), hal. 68
[4] Maria S.W. Sumardjono, *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2001), hal. 4

2. Ruang atas tanah dan bawah tanah,
3. Bangunan,
4. Tanaman,
5. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.[5]

Bentuk ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada masyarakat sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum yang meliputi:

1. Uang,
2. Tanah pengganti,
3. Permukiman kembali,
4. Kepemilikan saham atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Proses ganti rugi terhadap tanah masyarakat dilakukan dengan cara musyawarah. Musyawarah dilakukan lembaga Pertanahan melakukan 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 dimana hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.[6]

Proses pemberian ganti kerugian sebagaimana yang telah disepakati dilakukan dalam cara yang berbeda tergantung dari kesepakan yang dicapai oleh pihak pemerintah dengan masyarakat yang memiliki alas hak dimana uraiannya, sebagai berikut:

1. Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Atas permintaan ketua pelaksana pengadaan tanah perbankan membuka rekening tabungan atas nama pihak yang bergerak. Pemberian ganti rugi dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah.[7]
2. Pemberian ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti dimana tanah pengganti yang diberikan sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Disepakati tanah pengganti sebagai bentuk ganti rugi maka instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum menyediakan tanah pengganti paling lama 6 (enam) bulan.[8]
3. Pemberian ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali jika telah terjadi kesepakatan antara instansi yang memerlukan dengan masyarakat maka pemberiannya dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak.[9]

---

[5] Kerugian lain yang dimaksud merupakan kerugian non materil/nonfisik. Dimana hal tersebut sesuai dengan Penjelasan Pasal 33 huruf f, berbunyi:
"Yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa".

[6] Pasal 37 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

[7] Jarot Widya Muliawan, Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2016), hal. 70. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 76 Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"(1) Ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (1) huruf a diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
(2) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk.
(3) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
(4) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja tanggal diterimanya validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk".

[8] *Ibid*, hal. 71. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 79 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali".

[9] *Ibid*, hal. 72. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 78 dan Pasal 79 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:
a. Pasal 78 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"(1) Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.

4. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan sahamcdiberikan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah. Dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakatinya ganti rugi kepemilikan saham.[10]
5. Pemberian ganti rugi dalam bentuk lain merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti rugi dimana jangka waktu menggunakan dalam proses ganti rugi ini waktu yang paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati.[11]

Ketidaksesuaian Ganti Rugi Atas Tanah Dan Rumah Yang Diperoleh Masyarakat Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Atas Pembangunan Jalan Tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi

Persoalan yang perlu ditangani oleh pemerintah pusat maupun pemerintah desa menurut masyarakat Desa Bangun Sari, yaitu:[12]

1. Adanya kebijakan pemerintah bersifat diskriminasi yang menaikan harga tanah yang baru-baru ini yang telah diganti rugi. Tanah yang diganti rugi pada periode tahun 2013 sampai 2015 masyarakat yang tanah dan rumahnya telah diganti rugi dengan harga Rp.236.000/meter (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah/meter) tanpa melihat status kepemilikan tanah dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) atau surat kepemilikan lainnya semuanya dibayar dengan harga yang sama rata. Akan tetapi, sangat berbeda jauh dengan sebagian masyarakat Desa Bangun Sari yang rumah dan tanahnya diganti rugi pada tahun 2016 harganya mengalami peningkatan secara drastis sampai 300% (tiga ratus persen) dan ditambah lagi penambahan beberapa item klausula berupa pengganti kerugian non fisik (*premium*, *solatium*, dan biaya transaksi) dan kompensasi masa tunggu.
2. Masyarakat Desa Bangun Sari pada awalnya tidak bersedia diganti rugi dengan harga Rp.236.000/meter, namun karena mendengarkan kata-kata dari Tim Satuan Kerja (satker) pembebasan lahan untuk jalan Tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi atau orang mengaku Konsultan,"Harga Tidak Akan Ditambah Sampai Kapanpun dan apabila tidak diterima maka akan diambil paksa dan uang ganti rugi dititipkan di Pengadilan dan Tim Satker menambahkan kalau sudah dipengadilan urusan lebih sulit dan lambat bisa-bisa uang yang diterima berkurang".

Selain itu, ada oknum yang mengaku dari Satker (Satuan Kerja) atau Konsultan yang dengan modus membantu masyarakat untuk menaikkan nilai jual bangunan (nilai penaksiran harga) dengan syarat setiap bangunan masyarakat yang telah diganti rugi oleh Pemerintah diwajibkan untuk membayar/memberikan komisi sebesar ± Rp. 10.000.000,- (lebih kurang sepuluh juta rupiah) sebagai imbalan menaikan harga jual bangunan, padahal setelah diketahui berdasarkan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor: 1851 tahun 2007, yang menentukan kategori bangunan yang diganti rugi bukan karena lama atau barunya suatu bangunan, melainkan dilihat fisik bangunan dengan 3 (tiga) kategori, Bangunan Permanen, Bangunan Semi Permanen dan Bangunan Tepas dan lain sebagainya.

---

(2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
(3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
(4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
(5) Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
(6) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah".
b. Pasal 78 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali".

[10] *Ibid*, hal. 73. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 80 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"(1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
(2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
(3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak".

[11] *Ibid*. Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 81 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:
"(1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a sampai huruf d.
(2) Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80."

[12] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

Ketidaksesuaian ganti rugi yang diterima oleh masyarakat Desa Bangun Sari di atas berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksaann Peraturan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.[13] Dengan demikian, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum pemberlakuannya tidak berlaku unuk masyarakat Desa Bangun Sari. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 58 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, berbunyi:

"Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

a. Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
b. Sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini; dan
c. Peraturan perundang-undangan mengenai tata cara Pengadaan Tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini".

Kondisi di atas jelas menggambarkan ketidakpuasan masyarakat terhadap undang-undang yang berlaku untuk mereka pada saat ganti rugi terhadap tanah demi kepentingan umum dimana juga ini disebabkan dari perbuatan para oknum terkait yang tidak bertanggung jawab. Jika dipahami secara seksama oknum tersebut yang membuat aturan atau undang-undang yang berlaku pada masa ganti rugi untuk 34 (tiga puluh empat) kepala keluarga menjadi tidak memiliki kepastian.

Perbuatan atau perilaku oknum merupakan akar dari permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat Desa Bangun Sari sehingga seolah-olah peraturan tidak memiliki pengaturan didalamnya bahkan cenderung diskriminasi sehingga tidak memiliki nilai keadilan. Pasal 12 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:

"Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

a. Hak atas tanah,
b. Bangunan,
c. Tanaman,
d. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah".

Satker yang melakukan proses ganti rugi terhadap tanah masyarakat Desa Bangun Sari hanya mengganti rumah dan tanah saja tidak tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah. Kondisi tersebut diperkeruh oleh kelakuan oknum yang mengaku Konsultan/Penilai yang menyamaratakan nilai kerugian yang wajib diganti terhadap semua jenis tanah apapun alas hak yang melekat pada tanah. Disamping itu, sebenarnya masyarakat seharusnya juga menerima ganti rugi non materil sama dengan masyarakat yang menerima ganti kerugian pada tahun 2016. Hal tersebut termuat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:

"Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah".

Amanah ganti kerugian non fisik atau non materil juga sebenarnya telah diatur. Masyarakat Desa Bangun Sari juga jelas merasa tidak adil terkait tidak memperoleh ganti rugi non fisik. Pengetahuan masyarakat Desa Bangun Sari yang dominan petani dibatasi sehingga informasi tentang ganti rugi cenderung idak maksimal ditambah desakan dari oknum terkait agar segera melepaskan haknya atas tanah yang dikuasainya.[14]

Ketidakadilan yang disebabkan oleh segelintir oknum menyebabkan masyarakat Desa Bangun Sari menyalahkan pemerintah karena jelas sekali bahwa oknum tersebut merupakan bagian dari pemerintah. Padahal jika diketahui dengan jelas oleh para oknum tersebut perbuatan ketidakadilan mereka (telah juga disebutkan sebelumnya) sangat mengusik hak asasi manusia yang dilindungi oleh perundang-undangan Indonesia dimana juga berlaku untuk masyarakat Desa Bangun Sari karena mereka bagian dari warga atau bangsa Indonesia.

Pada akhirnya, undang-undang yang berlaku bagi 34 (tiga puluh empat) kepala keluarga Desa Bangun Sari, yakni Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sama sekali tidak memberikan kepastian dan keadilan

[13] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

[14] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

bagi mereka. Hal tersebut disebabkan karena perilaku oknum terkait yang menyelahgunakan aturan hukum tersebut. Kondisi demikian menampakkan undang-undang hanya seperti kertas mati yang tidak mempunyai daya akibat pelanggaran yang dilakukan oknumnya.

Kelakuan oknum tersebut jika dirujuk pendapat Soerjono Soekanto maka termask kedalam kategori sarana atau fasilitas yang dapat digambarkan dalam beberapa wujud antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan lain sebagainya.[15]

Sarana atau fasilitas yang dimiliki Satker dan Konsultan/Penilai dalam menangani atau menanggulangi masalah pengadaan tanah maksimal atau cukup. Jika dilihat dari jumlah manusia yang terampil maka personil Satker dan Penilai yang menguasai perihal pengadaan tanah demi kepentingan umum sangat baik karena keteraturan berbicara dan santun dalam menyampaikan materi kepada masyarakat Desa Bangun Sari.[16] Terkait organisasi yang baik Satker dan Penilai terlihat sangat solid, kondisi demikian tercermin dari saling mengisi setiap pertanyaan yang diajukan masyarakat kemudian kesulitan untuk dijawab .[17]

Peralatan yang memadai dari segi pengadaan tanah atau penyampaian materi mengenai ganti rugi cukup memadai walaupun perlu peremajaan dari berbagai sisi.[18]

Keuangan yang cukup, dimana sampai hari ini alokasi untuk sosialisasi pengadaan tanah dan ganti rugi tanah sangat cukup karena mereka mengendarai mobil saat turun ke lokasi.[19]

Kenyataannya perbuatan yang dilakukan oleh oknum Satker atau Penilai bukan dikarenakan kekurangan sarana dan fasilitas akan tetapi didasari oleh moralitas yang tidak lagi dimiliki sehingga yang diinginkan ialah kebahagian pribadi bukan kebahagian masyarakat umumnya yang merupakan derevasi dari kebahagian yang paling besar (*the greates happiness*).

Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Masyarakat Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Akibat Ketidaksesuain Ganti Rugi Atas Rumah Dan Tanah Yang Telah Diganti Rugi Oleh Pemerintah Untuk Pembangunan Jalan Tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi

Masyarakat Desa Bangun Sari tentu dari posisi hukum untuk menuntut kembali penyesuaian ganti rugi yang mereka terima agar sama penilaianya dengan yang diterima oleh warga lain di desa tersebut pada tahun 2016 sebanyak 3 (tiga) kepala rumah tangga yang meningkat menjadi 300% (tiga ratus persen) ditambah dengan pemberian ganti rugi bersifat non fisik baik berupa premium, solatium, dan biaya transaksi serta konpensasi masa tunggu[20] tentu akan sangat sulit karena jika prosedur gugatan yang diajukan ke pengadilan dalam bentuk wanprestasi atau perbuatan melawan hukum karena masyarakat sudah pasti menandatangani semua dokumen yang menjadi syarat untuk pelepasan hak sehingga posisi masyarakat menjadi sangat lemah. Masyarakat mungkin bisa melaporkan sisi pidana karena terjadi pungli yang dilakukan oleh oknum terkait yang mereka minta sebagai wujud tanda terima kasih atas ganti rugi uang yan berhasil mereka bantu masyarakat untuk mendapatkannya. Namun, prosedur tersebut jelas tidak akan membuat masyarakat memperoleh kesesuaian ganti rugi yang diharapkan.

Upaya hukum yang dapat dilakukan ialah mengajukan gugatan *citizen lawsuit* (gugatan warga negara). Gugatan *citizen lawsuit* merupakan jenis gugatan yang dikenal pada ranah hukum acara perdata di sistem hukum *common law*. Pada sistem hukum Indonesia tidak mengenal gugatan *citizen lawsuit* dimana cenderung menganut sistem eropa kontinental atau masih berdasarkan 2 (dua) buah peraturan perundangan, yaitu : *Herziene Indonesiche Reglement* (H.I.R) dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (R.Bg). Gugatan *citizen lawsuit* ruang lingkupnya mencakup berbagai bidang yang memang negara dianggap lalai dan melanggar hak-hak warga negara.

Praktek peradilan Indonesia telah ada beberapa gugatan citizen lawsuit yang dilakukan pemeriksaan sampai pada putusan akhir, yaitu:

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Putusan Sela dalam Perkara Gugatan Citizen Lawsuit Buruh Migran nomor perkara No.28/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pusat oleh Majelis Hakim Andi samsam Nganro, SH. (ketua Majelis) Hakim H. Iskandar Tjake, SH dan Ny. Effendy Lotulung, SH (anggota majelis) yang menyatakan dalam pertimbangannya diantaranya menyatakan:

[15] Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), hal, hal. 37

[16] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

[17] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

[18] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

[19] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

[20] Upaya non hukum berupa ajakan untuk duduk musyarawah dengan pihak terkait terutama Satker pembebasan lahan untuk jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi telah dilakukan. Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

a. Bahwa dengan mengacu pada landasan yuridis, filosofi dan moral dalam rangka sistem dan doktrin hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam instrument *Citizen Suit* atau *actio popularis*, hak mengajukan gugatan bagi Warga Negara atas nama kepentingan publik adalah tidak harus orang yang mengalami sendiri kerugian secara langsung dan juga tidak memerlukan surat kuasa khusus dari anggota masyarakat yang diwakili.
b. Bahwa Majelis Hakim menyadari, setiap warga Negara tanpa kecuali mempunyai hak membela kepentingan umum, dengan demikian setiap warga negara atas nama kepentingan umum (*on bebalf on the public interest*) dapat menggugat negara atau pemerintah atau siapa saja pun yang melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang nyata-nyata merugikan kepentingan publik dan kesejahteraan luas (*probono publico*), hal inipun sesuai dengan hak asasi manusia mengenai acces to justice yaitu akses untuk mendapatkan keadilan apabila negara diam atau tidak melakukan tindakan apapun untuk kepentingan warga negaranya;

2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Putusan dalam Perkara Gugatan Citizen Lawsuit Korban Ujian Nasional Nomor Perkara No.228/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pusat. Dalam putusannya tanggal 21 Mei 2007 Majelis Hakim yang diketuai oleh Andriani Nurdin SH memutuskan megakui gugatan Citizen Law Suit dan menerima gugatan dari para penggugat. Dalam pertimbangannya diantaranya menyatakan:
   a. Bahwa Majelis Hakim menganggap gugatan para tergugat adalah gugatan actio popularis terhadap sebuah kebijakan pemerintah dimana warga Negara bisa menggugat meskipun tidak ada kerugian langsung dari pengugat.
   b. Bahwa Majelis Hakim menilai para tergugat yakni Presiden RI, Wakil Presiden, Menteri Pendidikan Nasional, dan Ketua Badan Standar Nasional Pendidikan (BSNP) telah lalai dalam meningkatkan kualitas guru, sarana dan prasarana pendidikan, dan informasi khususnya didaerah pedesaan. Majelis menilai, para tergugat telah melalaikan pasal 28 UUD 1945 tentang hak asasi manusia, UU No.20 tahun 2003 tentang sistem pendidikan nasional, UU No.23 tahun 2002 tentang perlindungan anak, "karena pada prakteknya UN menjadi satu-satunya syarat penentu kelulusan tanpa mempertimbangkan nilai-nilai mata pelajaran lainnya." Majelis Hakim juga berpendapat bahwa para tergugat telah memenuhi unsur melawan hukum karena telah terbukti menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi para siswa yang tidak lulus UN.

Prosedur pengajuan gugatan *Citizen lawsuit* dilakukan dengan melakukan pemberitauan atau notifikasi selambat-lambatnya 60 hari sebelum tuntutan hukum diajukan. Batas waktu pemberitahuan ini menjadi hal penting dalam prosedur pengajuan gugatan *Citizen lawsuit* karena pelanggaran terhadap batas pemberitahuan ini akan dapat dipergunakan sebagai dasar alasan untuk mengajukan mosi penolakan *Citizen lawsuit*. Pemberitahuan *Citizen lawsuit* harus dibuat dalam bentuk tertulis dan harus dikirimkan kepada pelanggar yang dituduh maupun kepada instansi yang bertanggung jawab untuk mengimplementasikan undang-undang yang dilanggar. Walaupun demikian, ada pula beberapa ketentuan *Citizen lawsuit* mensyaratkan pemberitahuan ini juga dikirimkan kepada lembaga negara yang bertanggung jawab dalam penegakkan hukum.[21] Suatu notifikasi dalam *Citizen Lawsuit* di Indonesia sekurang-kurangnya memuat:[22]

1. Informasi tentang pelanggar yang dituduh dan lembaga yang relevan dengan pelanggaran, yang berdasar hal tersebut Penggugat atau para Penggugat berniat untuk menggugat (Tergugat/Para Tergugat),
2. Jenis pelanggaran yang menimbulkan *Citizen lawsuit* (objek gugatan).
   Tuntutan atau petitum yang diajukan dalam gugatan ini juga bukan merupakan permintaan ganti rugi akan tetapi meminta pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan baru akibat kelalaian yang dilakukan oleh pemerintah.

Masyarakat Desa Bangun Sari saat ini telah mendaftarkan gugatan *citizen lawsuit* ke Pengadilan Negeri Lubukpakam melalui kuasa hukum masyarakat yang tergabung dalam Lembaga Pos Hukum Sansekerta. Gugatan *citizen lawsuit* yang telah di Pengadilan Negeri Lubukpakam terdaftar dengan Nomor Registrasi. 24/Pdt.G/2017/PN.LBP dimana proses persidangan masih pada tahapan mediasi.[23]

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Dasar pengaturan ganti rugi terhadap tanah yang diambil oleh negara untuk kepentingan umum ialah Pasal 33 dan Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum serta Pasal 78, Pasal 79, Pasal 80, Pasal 81 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kemudian Pasal 76 Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[21] Devie Nova Dulla, *Analisis Yuridis Gugatan Citizen Lawsuit Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Antara Orang Tuan Korban Ujian Nasional Melawan Pemerintah Republik Indonesia*, (Depok: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011), hal 68

[22] *Ibid*

[23] Hasil wawancara dengan Muhammad Kamil Ketua Forum Peduli Keadilan Pembebasan Jalan Tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, tanggal 20 Juli 2017

2. Ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang diperoleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang atas pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi disebabkan oleh Tanah yang diganti rugi pada periode tahun 2013 sampai 2015 masyarakat yang tanah dan rumahnya telah diganti rugi dengan harga Rp.236.000/meter (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah/meter) tanpa melihat status kepemilikan tanah dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) atau surat kepemilikan lainnya semuanya dibayar dengan harga yang sama rata. Akan tetapi, sangat berbeda jauh dengan sebagian masyarakat Desa Bangun Sari yang rumah dan tanahnya diganti rugi pada tahun 2016 harganya mengalami peningkatan secara drastis sampai 300% (tiga ratus persen) dan ditambah lagi penambahan beberapa item klausula berupa pengganti kerugian non fisik (*premium*, *solatium*, dan biaya transaksi) dan kompensasi masa tunggu. Masyarakat Desa Bangun Sari pada awalnya tidak bersedia diganti rugi dengan harga Rp.236.000/meter, namun karena mendengarkan kata-kata dari Tim Satuan Kerja (satker) pembebasan lahan untuk jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi atau orang mengaku Konsultan,"Harga Tidak Akan Ditambah Sampai Kapanpun dan apabila tidak diterima maka akan diambil paksa dan uang ganti rugi dititipkan di Pengadilan dan Tim Satker menambahkan kalau sudah dipengadilan urusan lebih sulit dan lambat bisa-bisa uang yang diterima berkurang".
3. Upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang akibat ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi mengajukan gugatan *citizen lawsuit* atau gugatan warga negara disebabkan pemerintah lalai dalam memenuhi hak-hak warga negaranya.

Saran

1. Diharapkan lembaga legislatif melakukan perubahan terhadap Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, yakni dengan memasukkan klausula ganti rugi non fisik tidak hanya dicantumkan didalam penjelasan perauran perundang-undangan saja.
2. Diharapkan Satuan Kerja Pembebasan Jalan Bebas Hambatan Medan-Bandara Kuala Namu-Tebing Tinggi melakukan penyidikan terkait pungli yang dilakukan oleh pegawainya dan menerapkan sistem pengawasan langsung atasan secara ketat.
3. Diharapkan lembaga legislatif segera menyusun perturan perundang-undangan baku terkait gugatan *citizen lawsuit* karena payung hukum yang bersifat langsung belum ada sehingga kedepannya agar mempermudah masyarakat untuk mencari keadilan jika ada hak warga negara yang lalai dipenuhi pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Friedrich, Carl Joachim, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nusamedia, 2001.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2007.

Muliawan, Jarot Widya, Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Buku Litera, 2016.

Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014.

Sumardjono, Maria S.W., *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset, 2001.

B. Undang-Undang

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

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

C. Hasil Penelitian

Devie Nova Dulla, *Analisis Yuridis Gugatan Citizen Lawsuit Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Antara Orang Tuan Korban Ujian Nasional Melawan Pemerintah Republik Indonesia*, Depok: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.

D. Website

Redaksi 1, *Pembayaran Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Bangun Sari Baru Diduga Sarat Tipu-Tipu*, www.pewartaonline.com/2016/10/19/pembayaran-ganti-rugi-pembangunan-jalan-tol-bagun-sari-baru-diduga-sarat-tipu-tipu/, diakses 9 Februari 2017