

Penyuluhan Hukum Tentang Ganti Kerugian Hak Atas Tanah Akibat Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat Di Kec. Sekernan Kab. Muaro Jambi

Rosmidah^{1*}, M. Hosen¹, Sasmiar¹, Indriyah Fatni¹, Valiant Arsi Nugraha¹

¹Universitas Jambi

rosmidah@unja.ac.id

Abstrak

Pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk melaksanakan pembangunan di Indonesia harus mengambil sebagian tanah-tanah hak. Salah satu proyek pengadaan tanah di Propinsi Jambi adalah Pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat yang melewati Kec. Sekernan Kab. Muaro Jambi. Pengabdian ini dilakukan di Desa Bukit Baling dimana terdapat lebih kurang 230 persil tanah masyarakat yang terkena proyek jalan TOL. Pengabdian ini dihadiri 40 orang masyarakat dengan teknik penyuluhan, tanya jawab dan evaluasi sebagai bentuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang arti pentingnya pembangunan jalan TOL, hak-hak masyarakat serta proses pengadaan. Hasil penyuluhan ternyata masyarakat memahami bahwa tujuan pembangunan jalan TOL adalah untuk kepentingan umum sehingga harus melepaskan hak atas tanah yang telah lama dikuasai masyarakat yang diperoleh dari pewarisan, hibah, dan jual beli. Akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian dan masyarakat tidak mempermasalahkan tentang ganti kerugian berupa uang hanya saja besaran ganti kerugian belum tercapai kesepakatan karena masyarakat masih berharap bahwa besaran ganti kerugian harus dinilai secara adil dan transparan.

Kata Kunci: *Ganti kerugian, Pengadaan Tanah*

PENDAHULUAN

Begitu bernilai dan berartinya tanah bagi bangsa Indonesia, maka pemimpin bangsa Indonesia merumuskan secara mendalam tentang tanah dan sumber daya alam secara konkrit namun penuh pengertian filosofis substansial di dalam Konstitusi, "Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam di kuasai negara dan di pergunakan untuk kemakmuran rakyat".

Dalam kehidupan manusia sebagai mahluk sosial yang dipengaruhi oleh terus meningkatnya arus globalisasi, sudah barang tentu hal ini akan diikuti pula akan kebutuhan tanah yang terus meningkat, sehingga sering menimbulkan masalah yang amat kompleks hal ini dikarenakan jumlah bidang tanah relatif terbatas. Sebenarnya untuk menangani masalah pertanahan tersebut, pemerintah sudah lama mengantisipasi dengan menerbitkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dan selanjutnya disebut dengan UUPA. Lahirnya UUPA merupakan tonggak baru bangsa ini dibidang hukum pertanahan. Sehingga pemerintah dan masyarakat dalam melakukan pembangunan hukum pertanahan harus didasarkan pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Pembangunan pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan bagi warga masyarakat disuatu wilayah atau negara. Namun dalam realitas pembangunan di Indonesia tidak selamanya menguntungkan semua pihak, bahkan seringkali merugikan pihak-pihak tertentu. Demikian pula pembangunan yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang melibatkan tanah-tanah yang ditempati dan yang dimiliki warga masyarakat. Pemerintah berupaya mencari formulasi kebijakan yang tepat sehingga dalam pelaksanaan pengadaan tanah dapat memenuhi keadilan, memberi manfaat dan memberikan jaminan kepastian hukum.

Masalah ketidaktersediaan lahan selalu menjadi kendala yang serius dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia. Permasalahan hukum yang sering muncul adalah sengketa pertanahan, baik masalah penetapan lokasi, sengketa penetapan lokasi, besarnya ganti kerugian termasuk sengketa pidana.

Sepanjang tahun 2021, konflik agraria akibat pembangunan infrastruktur di tahun ini menempati posisi ke-2 setelah sektor perkebunan, yaitu sebanyak 52 kejadian konflik. Jumlah ini mengalami kenaikan signifikan sebanyak 73% dibandingkan tahun 2020. Dari 52 konflik tersebut, 38 kasus berasal dari proyek strategis nasional (PSN). Dengan begitu, konflik agraria infrastruktur akibat PSN ini mengalami lonjakan tinggi sebesar 123 % dibandingkan tahun 2020, dari 17 kasus menjadi 38 kasus di tahun ini. Jenis pembangunan infrastruktur penyebab konflik dimulai dari pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, bendungan, pelabuhan, kereta api, kawasan industri, pariwisata hingga pengembangan kawasan ekonomi khusus (KEK).

Dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia selalu mengalami perubahan. Perubahan tersebut dikarenakan peraturan yang lama dipandang tidak sesuai lagi dengan situasi, kondisi sosial, tujuan pembangunan, adanya kekosongan hukum dan perubahan sistem pemerintahan. Pengaturan pengadaan tanah yang semula dalam bentuk Keputusan Presiden, dan Peraturan Presiden, kini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU2Pengadaan2Tanah). sehingga proses keseluruhan proses pengadaan tanah mengacu pada UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres 148 Tahun 2015 sebagai peraturan pelaksanaannya sebagaimana telah diubah dengan Perpres No. 19 Tahun 2021.

UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum membawa perubahan besar bagi hukum tanah nasional,

dimana dalam UU ini Menurut Oloan Sitorus perubahan tersebut adala (1) menetapkan 4 tahapan yang memberikan kejelasan pihak yang bertanggung jawab dalam setiap tahapan, terukur output setiap kegiatan dalam setiap tahapan, dan waktu pelaksanaan jelas; (2) menjabarkan musyawarah sebagai prinsip dasar pengadaan tanah, sehingga tetap ada kesetaraan hukum bagi masyarakat pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah; (3) bersifat partisipatoris dalam arti a. adanya ruang keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pelaksanaan, b. terjaminnya masyarakat mendapatkan akses informasi rencana pembangunan yang dilakukan Pemerintah, c. penentuan lokasi pembangunan didasarkan atas kesepakatan masyarakat pemilik tanah. (4) menutup kesempatan pemerintah melakukan campur tangan dalam menetapkan besarnya ganti kerugian; (5) menjamin hak keberatan pada tataran penetapan lokasi pembangunan dan penentuan besaran ganti kerugian; (6) menjadikan badan peradilan sebagai pengambil putusan akhir lokasi pembangunan dan besaran nilai ganti kerugian.

Tahun 2015-2019 merupakan periode Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) ketiga dari RPJM 2005-2025. Pada periode ini arahan prioritas kebijakan pembangunannya adalah memantapkan pembangunan secara menyeluruh diberbagai bidang dengan menekankan pencapaian daya saing. Pada tahun 2017, pemerintah menerbitkan Perpres No. 58 Tahun 2017 tentang percepatan Proyek Strategis Nasional. Dalam perpres ini terdapat 69 proyek infrastruktus jalan Tol. Salah satunya adalah pembangunan jalan Tol Trans Sumatera dimana Sebagian ruas jalan melalui wilayah Propinsi Jambi. Proyek Jalan Tol Trans Sumatera terbagi dua yakni TOL Jambi-Betung dan TOL Jambi-Rengat. Total Panjang keseluruhan 150.6 Km dan masing-masing yakni Betung-Jambi 33,96 KM dan Jambi-Rengat 116 Km. Untuk Jambi-Rengat melalui Kab. Batanghari, Kab, Muaro Jambi dan Tanjab Barat.

Berdasarkan hal tersebut, maka sebagian tanah masyarakat Desa Bukit Baling

Kec. Sekernan kab. Muaro Jambi termasuk daerah yang terkena proyek jalan TOL. Sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat maka perlu dilakukan penyuluhan hukum terkait ganti kerugian.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan PPM ini berupa penyuluhan hukum kepada masyarakat yang tanahnya terkena proyek pengadaan tanah. Tahapan-tahapan pelaksanaan dalam kegiatan pengabdian pada masyarakat meliputi: Persiapan, Pelaksanaan, Evaluasi dan penyusunan laporan

- a. Materi kegiatan meliputi: arti pengadaan tanah, dasar pengadaan tanah, asas-asas dan tujuan pengadaan tanah, proses/tahapan pengadaan tanah, hak-hak masyarakat akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat.
- b. Metode penyampaian materi dilakukan dengan metode ceramah dan visualisasi oleh para narasumber dilanjutkan sesi diskusi dan tanya jawab yang melibatkan peran aktif para peserta kegiatan pengabdian pada masyarakat yaitu masyarakat sebagai sasaran strategis dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini.
- c. Narasumber, narasumber adalah seluruh anggota Tim pengabdian yakni dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi yang mempunyai keahlian dibidang hukum perdata umumnya, khususnya hukum pertanahan.

HASIL

Kegiatan pengabdian pada Masyarakat (PPM) ini sangat relevan dan penting untuk mendukung program pemerintah dalam rangka memberikan pemahaman tentang Undang-Undang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bagi masyarakat Kec. Sekernan terutama masalah

ganti kerugian yang tanahnya ikut terkena proyek pembangunan jalan Tol Jambi-Rengat.

Kegiatan pengabdian ini diselenggarakan pada tanggal 12 Agustus 2022 bertempat di Kantor Kepala Desa Bukit Baling yang dihadiri Kepala Desa Bukit Baling, Sekretaris Desa, Kepala Urusan pembangunan dan pemerintahan, Tokoh adat dan lebih kurang 40 orang warga masyarakat Desa Bukit Baling yang tanahnya terkena proyek jalan TOL Jambi – Rengat.

Kegiatan dilakukan sebagaimana metode yang disampaikan yakni persiapan kegiatan, pelaksanaan penyuluhan dan evaluasi. Materi kegiatan : **Ganti Rugi Akibat pengadaan Tanah**. Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 bahwa proses pengadaan tanah mengusung prinsip musyawarah antara pemerintah dengan pihak yang berhak. Pasal 9 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa “penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat pemilik tanah”. Selain itu juga dinyatakan bahwa “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut dan b. Bentuk dan besarnya ganti rugi”.

Ganti kerugian adalah salah satu persoalan yang sangat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, setiap bantahan daripada masyarakat atau persanggahan yang terjadi antara pemerintah dengan masyarakat yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum harus diberi jalan keluar yang

mampu memberikan keadilan kepada semua pihak. Ini karena pembangunan untuk kepentingan umum pada hakekatnya adalah untuk meningkatkan kebajikan masyarakat. Oleh itu, pelaksanaannya harus diwujudkan dengan cara-cara yang sesuai dengan harkat dan martabat masyarakat yang rasional dan demokratis. Memperhatikan pengertian ganti kerugian yang tertuang dalam Perpres No. 19 Tahun 2021 dapat disimpulkan bahwa setidaknya ada dua indikator penting dalam pemberian ganti kerugian, *pertama*, ganti rugi tidak hanya menilai kerugian yang bersifat fisik yang dialami seseorang akibat adanya pengadaan tanah, tapi juga menilai kerugian non fisik. *Kedua*, ganti kerugian yang diberikan harus menjamin adanya kelangsungan kehidupan sosial dan ekonomi seseorang yang lebih baik atau minimal sama setelah adanya pengadaan tanah. Akan tetapi ketentuan pengadaan tanah di Indonesia tidak mengatur hal demikian, sehingga yang muncul kepermukaan hanyalah ganti rugi tanah saja, tidak memberikan kerugian psikologis kepada pemilik tanah akibat kehilangan tanahnya.

Pemberian ganti kerugian terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat adalah merupakan hak yang mutlak yang didapatkan oleh pemegang hak atas tanah. Dalam setiap pemberian ganti kerugian yang diberikan pemerintah terhadap seseorang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum selalu muncul rasa tidak puas, karena dianggap nilai ganti kerugian yang diterima tidak adil dan layak atau tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Menurut Perpres No. 19 tahun 2021 Nilai ganti kerugian obyek pengadaan tanah meliputi : tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lain yang dapat dinilai.

Di Indonesia ganti kerugian di berikan sebagai pengganti terhadap kerugian baik yang bersifat fisik dan seharusnya juga kerugian bukan fisik juga diperhitungkan sebagai akibat pengambilan tanah kepada pemilik tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik daripada tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum pengambilan tanah.

Proses penentuan besaran ganti kerugian terhadap tanah akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat bukanlah proses yang mudah, karena terdapat faktor yang harus diperhatikan dan dipertimbangkan unuk melakukan penetapan harga. Menurut Maria SW Sumardjono (2008) antara lain:

Lokasi/latak tanah (strategis atau kurang strategis)

Status penguasaan tanah (pemegang hak yang sah, penggarap tanpa izin)

- a. Status hak atas tanah (hak milik, hak ulayat, hak guna bangunan)
- b. Keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak)
- c. Kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang
- d. Biaya pindah tempat/pekerjaan
- e. Kerugian yang dirasakan akibatnya terhadap hak atas tanah
- f. Kelengkapan sarana, prasarana dan lingkungan

Pendekatan musyawarah yang diterapkan untuk menetapkan lokasi pembangunan, seharusnya menetapkan besaran nilai ganti kerugian atau harga tanah yang akan diberikan kepada pihak yang berhak, sampai

pada penentuan bentuk ganti kerugian, ini menunjukkan adanya penerapan prinsip demokrasi dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Kenyataan dilapangan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat tidak berjalan sebagaimana seharusnya, muncul konflik yakni masalah besaran dan bentuk ganti kerugian. Kebanyakan pemilik tanah akan meminta ganti kerugian disesuaikan dengan harga tanah pada saat itu.

Dalam hal ini tampaklah bahwa peran NJOP menjadi semakin penting karena akan diperhatikan dalam rangka menentukan harga tanah sebagai ganti kerugian. Tentulah dalam hal ini penentuan NJOP yang akurat sangat diperlukan, karena jika NJOP sebagai dasar penetapan nilai nyata/sebenarnya maka untuk ganti kerugian paling tidak standar penaksirannya tidak boleh rendah dari NJOP. Tetapi dengan melihat NJOP terakhir ditentukan nilai nyata/sebenarnya dilengkapi dengan berbagai pertimbangan terkait dengan hal-hal yang dapat mempengaruhi nilai tanah sehingga pada akhirnya dapat ditetapkan harga tanah sebagai ganti kerugian. Akan dirasakan adil apabila untuk pengenaan pajak dan langkah awal besarnya ganti kerugian dipergunakan standar yang sama yakni NJOP bumi dan bangunan terakhir.

Dari program pengabdian ini masyarakat mitra memahami terkait ganti kerugian akibat pengadaan tanah bagi pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat dan mencegah jangan terjadi konflik pertanahan karena itu mitra memahami tentang asas dan tujuan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat sebagaimana dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Mitra memahami hak-hak masyarakat akibat pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL Jambi-Rengat.

Hasil penyuluhan ternyata masyarakat memahami bahwa tujuan pembangunan jalan TOL adalah untuk kepentingan umum sehingga harus melepaskan hak atas tanah yang telah lama dikuasai masyarakat yang diperoleh

dari pewarisan, hibah, dan jual beli. Akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian dan masyarakat tidak memperlakukan tentang ganti kerugian berupa uang hanya saja besaran ganti kerugian belum tercapai kesepakatan karena masyarakat masih berharap bahwa besaran ganti kerugian harus dinilai secara adil dan transparan.

DAFTAR PUSTAKA

- Elita Rahmi, 2007, *Model Pembaharuan UUPA Dalam Rangka Redistribusi Tanah dan Penguatan Hak Masyarakat Lokal Atas Tanah di Kab. Batanghari*, Jambi, Laporan Penelitian, Jambi.
- _____, 2011, *Hukum Pertanahan dalam sistema hukum Indonesia*, UNPAD Press, Bandung.
- _____, 2008, *Sistem Peralihan Tanah Terlantar Menjadi Tanah Negara dan Problematikanya*. Majalah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1996, *Politik Pertanahan Sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Erwiningsih, W. 1999, *Aktualisasi Hukum Agraria Guna menunjang Otonomi Daerah*, Jurnal Hukum Universitas Islam Indonesia, , Nomor 13, Yogyakarta.
- Firman Freddy Busro, *Konseptualisasi Omnibuslaw Dalam Menyelesaikan Regulasi Pertanahan*, Jurnal ARENA HUKUM Volume 10, Nomor 2, Agustus 2017.
- Heru Nugroho, 2002, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- John Griffith, dalam Nyoman Nurjaya, 2007, *Reorientasi Paradigma Pembangunan Hukum Negara Dalam Masyarakat Multi kultural, Perspektif*

- Hukum Progresif*, Makala Seminar, FH Undip bekerjasama dengan Program Doktor Ilmu Hukum Undip dan FH Trisakti, 15 September 2007, Bandung.
- Kusnaka Adimiharja, 2001, *Kearifan Local komunitas adat mengelola sumber daya agraria*, jurnal Analisis Social, Vol 6 Tanggal 2 Juli 2001, Bandung.
- Maria, SW, Sumardjono, Juni 2001, *Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 26 Maret 1996, *Implikasi pertanahan dan Penyelesaiannya secara hukum*, Makalah, Disampaikan pada seminar penyelesaian konflik pertanahan, Yogyakarta.
- _____, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta.
- _____, *60 Tahun UUPA, masih Relevankah*, Kompas, 24 September 2020.
- Muhammad Ali, 1993, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Muhammad Yusrizal, *Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2 Nomor 1, Januari-juni 2017.
- Mukmin Zakie, 2013, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Penerbit Buku Lentera, Yogyakarta.
- Muhammad Yusrizal, *Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2 Nomor 1, Januari-juni 2017.
- Oloan Sitorus, *Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum (Permasalahan dan Alternatif solusi)*, Prosiding seminar nasional, Problematika Pertanahan dan strategi penyelesaiannya, Kerjasama STPN dengan fak Hukum Trisakti, Jakarta 7 Oktober 2017.