

### **BAB III**

## **PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBERITAAN PADA MEDIA MASSA *ONLINE* TAHUN 2021 DI JAWA TIMUR**

Proses pengadaan tanah untuk pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, disamping tidak berdaya, di kalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut. Persoalan ganti kerugian dalam pengadaan tanah menjadi masalah yang biasa dan dapat menghambat proses pengadaan tanah, realitanya kebanyakan masyarakat sering tidak dapat menerima atau tidak setuju dengan harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah melalui tim appraisal atau jasa penilai publik karena memang dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut.<sup>111</sup>

Membahas mengenai pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan menggunakan tanah-tanah hak masyarakat atau disebut juga dengan pengadaan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian. Hal tersebut tidak terlepas dari isu-isu yang terjadi dikalangan masyarakat terkait Pemberian Ganti Kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun di daerah Jawa Timur sendiri sudah mendapati beberapa pembangunan yang dilakukan oleh

---

<sup>111</sup> Dekie G Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jurnal Morality, Vol. 2 No. 2 Desember, 2015), hal. 6

pemerintah untuk kepentingan umum dengan cara pengadaan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil seperti pengadaan tanah proyek strategis nasional yang dilakukan pembebasan lahan yang ada di daerah Kecamatan Bendungan Kabupaten Trenggalek tepatnya di Desa Sumurup dan Desa Sengon mengalami permasalahan yang lebih serius terkait dengan pemberian ganti kerugian atas pembebasan lahan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pasalnya puluhan warga terdampak pembangunan strategis nasional bendungan bagong mendatangi kantor bupati untuk menuntut nilai ganti rugi yang layak. Dilansir dari pemberitaan media massa online Detiknews.com bahwa puluhan warga yang terdampak melakukan aksi turun ke jalan dan menggelar aksi di depan kantor Bupati Trenggalek tersebut karena merasa nilai ganti rugi atas pembebasan lahan pembangunan proyek strategis nasional bendungan bagong tidak layak. Ada beberapa tuntutan yang diajukan oleh warga terdampak dalam aksinya. Adapun tuntutan tersebut sebagai berikut:<sup>112</sup>

1. Warga menuntut agar pembebasan lahan warga yang terdampak bendungan bagong dibayar dengan harga yang layak dan manusiawi. Warga mengetahui bahwa sejauh ini harga yang diberikan itu sangatlah jauh dari kata layak, dan harus dengan cara terbuka serta tidak kaleng-kaleng, seperti yang diberikan kepada mereka saat ini.

---

<sup>112</sup> Memontum.com, diakses melalui <https://www.google.com/amp/s/memontum.com/158996-tuntutan-nilai-ganti-rugi-layak-puluhan-warga-terdampak-psn-bendungan-bagong-datangi-kantor-bupati-trenggalek>. Pada tanggal 12 Januari 2022.

2. Warga yang terdampak juga meminta pertanggungjawaban kepada Bupati Trenggalek, atas pernyataan penawaran pemerintah soal pembebasan tanah milik warga dengan skema ganti untung, dan bukan ganti rugi lagi. Pernyataan tersebut disampaikan oleh Bupati Trenggalek kepada warga terdampak sebelum proses penetapan lokasi atau penlok PSN. Jadi, alasan warga dari awal mau menandatangani persetujuan penlok itu karena Bupati Trenggalek mengeluarkan statement pemberlakuan ganti untung, bahkan saat itu juga Bupati Trenggalek menyampaikan bahwa nilai lahan yang terdampak bendungan bagong akan digani tiga kali lipat. Sungguh hal tersebut sangat membuat warga yang terdampak pembebasan bendungan bagong sangat kecewa.
3. Warga menuntut pemerintah daerah untuk memberikan hasil pengajuan warga terkait tukar menukar Kawasan hutan, yang kemungkinan bisa dikembalikan termasuk fasilitas sosial maupun umum serta relokasi makam, seperti halnya yang sudah digembor-gemborkan oleh pemerintah daerah sebelum pembebasan lahan milik warga.
4. Warga juga menuntut agar pemerintah daerah memprioritaskan sumber daya manusia (SDM) warga yang terdampak saat proses pelaksanaan maupun pasca pelaksanaan PSN bendungan bagong.
5. Tuntutan warga yang terakhir yaitu meminta agar pemerintah bisa memberikan rasa aman dan nyaman serta jaminan sosial kepada warga sekitar atas polusi yang diakibatkan proses pembangunan bendungan bagong.

Tidak hanya itu, warga terdampak hanya menerima pembebasan lahan dalam bentuk selembar kertas yang tidak bisa dipertanggungjawabkan, bahkan siapa yang bertanggungjawab atas kertas tersebut masih belum sampai detik ini. Salah satu warga terdampak menyampaikan, jika sebelumnya pihaknya bisa menerima keputusan Mahkamah Agung atas dikabulkannya kasasi dari Badan Pertanahan Nasional dan BBWS Brantas, terkait dengan hasil nilai ganti rugi dari tim appraisal. Namun, beberapa warga masih tidak terima atas hasil tersebut karena dinilai jauh dari kata layak. Selain itu, pembangunan sudah berjalan, masih banyak pembebasan lahan yang belum tuntas, namun pemerintah daerah juga belum memberikan relokasi kepada warga yang terdampak, akibatnya peledakan di proyek bendungan bagong membuat masyarakat khawatir akan banyaknya warga lansia yang ada di radius kurang dari 500 meter, sehingga warga setempat meminta kepada Bupati Trenggalek untuk segera merelokasi warga yang ada di radius kurang dari 500 meter agar aman dan tidak terkena dampak akibat ledakan tersebut.<sup>113</sup>

Selain itu, permasalahan yang sama juga terjadi di Kecamatan Banyakan dan Grogol Kabupaten Kediri yang terlibat dampak pembebasan lahan pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono. Pembebasan lahan tersebut melibatkan 2 kecamatan, untuk Kecamatan banyakan melibatkan Desa Sendang, Nglabak, Banyakan, Maron, sedangkan untuk Kecamatan Grogol melibatkan Desa Bakalan. Dilansir dari pemberitaan media massa online JatimTimes.com

---

<sup>113</sup> Detiknews.com, diakses melalui <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-5691313/tagih-janji-relokasi-warga-gagalkan-peledakan-di-proyek-bendungan-bagong/2>, Pada Tanggal 12 Januari 2022.

bahwa anggota dewan meminta nilai appraisal tanah ditinggikan dengan menggunakan ganti untung bukan lagi ganti rugi. Harga lahan khusus yang akan dibangun infrastruktur oleh pemerintah atau untuk kepentingan umum memerlukan appraisal atau penaksiran atau penilaian. Penilaian tanah khususnya untuk kepentingan umum yang sudah diatur dalam 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. Seperti adanya pembangunan jalan tol yang menghubungkan Kediri-Kertosono yang membutuhkan sejumlah lahan untuk pembangunan, Ketua DPRD Kabupaten Kediri Jawa Timur Bapak Dodi Purwanto meminta kepada pihak terkait agar nilai dari tim appraisal tanah warga dapat dihargai lebih tinggi, dengan begitu istilah yang dipakai bukan lagi ganti rugi, melainkan ganti untung yang diharapkan dapat membuat masyarakat dapat mencari permukiman baru yang lebih baik dan nyaman, sehingga dengan pemberian harga tinggi tersebut tidak membuat masyarakat kebingung dalam mencari lahan permukiman baru. Terlebih lagi bagi mereka untuk segera beradaptasi dan dimungkinkan untuk mencari tempat kerja baru. Pihak DPRD sebagai perwakilan masyarakat melakukan pendampingan yang penuh terhadap masyarakat serta dorongan untuk nilai appraisal tinggi, hal ini sebagai perwujudan kepedulian serta pendampingan DPRD kepada masyarakat.<sup>114</sup>

---

114 Jatimtimes.com, diakses melalui <https://www.google.com/amp/s/jatimtimes.com/amp/baca/254944/20211125/205800/dewanminta>

Namun berbeda lagi terkait pembebasan lahan yang dilakukan oleh PT. Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban Jawa Timur meliputi Desa Sumurgeneng, Desa Wadung, dan Desa Kaliuntu. Dilansir dari pemberitaan media massa online Kompas.com bahwasanya proses pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan kilang baru atau Grass Root Refinery Tuban (GRR Tuban) menjadi banyak diperbincangkan karena pembebasan lahan yang dilakukannya membuat masyarakat terdampak sangat puas dengan harga yang ditawarkan hingga dikabarkan warga yang menerima hasil dari pembebasan lahan tersebut bisa membeli kendaraan roda 4 sampai 3 sekaligus, ada juga yang menerima hasil sampai miliaran. Pasalnya PT Kilang Pertamina Internasional yang menaungi proyek GRR Tuban menargetkan lahan milik warga seluas 377 hektar untuk dibebaskan demi kebutuhan pembangunan kilang baru tersebut. Adapun target tersebut sudah 99 persen proses pembebasannya telah selesai dan dapat dinyatakan selesai. Proyek dengan nilai investasi sekitar 15 miliar dollar AS tersebut sedang berada pada tahap early work yaitu pembersihan lahan tinggal sekitar 328 hektar dan pemulihan lahan abrasi (restorasi) seluas 20 hektare sudah selesai.

Terkait dengan proses pengadaan tanah, pihak PT. Pertamina memastikan bahwa pengadaan lahan untuk proyek GRR Tuban tersebut telah melalui seluruh mekanisme yang ditetapkan melalui Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum. Pada Undang-undang tersebut memang sudah diatur tata cara pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum seperti tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil beserta dengan pelepasan tanah. Adapun pada tahap persiapan, berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan tanah, Pertamina telah mengikuti prosedur penilaian ganti kerugian yang sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan menunjuk kantor jasa penilai publik (KJPP) yang kemudian ditetapkan melalui Badan Pertanahan Nasional setempat. Jasa penilai publik inilah yang melakukan penilaian terhadap tanah yang akan diambil alih oleh PT. Pertamina tersebut. Sedangkan pihak Pertamina tidak dapat melakukan intervensi atas proses penilaian lahan yang dilakukan oleh pihak jasa penilai publik dan dipihak yang lain. Jika lahan yang dimiliki oleh warga sangat luas maka semakin luas lahannya, otomatis semakin besar juga uang penggantian yang diterima.<sup>115</sup>

Permasalahan terkait dengan Pemberian Ganti Kerugian melalui pemberitaan media massa online tersebut dapat menarik kesimpulan bahwa titik permasalahan dalam Pemberian Ganti Kerugian ada pada penilaian tanah oleh jasa penilai. Namun, mengenai Pemberian Ganti Kerugian pembebasan tanah melalui penilaian harga dari jasa penilai publik dipastikan sesuai dengan harga pasar, selain itu belum tentu tanah disetiap daerah mempunyai nilai yang sama sehingga taksiran harga yang ditetapkan tim penilai juga berbeda-beda. Komite

---

<sup>115</sup> Kompas.com, diakses melalui <https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/money/read/2021/02/18/144200026/sudah-sampai-mana-proses-pembebasan-lahan-untuk-pembangunan-kilang-tuban>, Pada Tanggal 12 Januari 2022

penyusunan standart penilaian Indonesia, masyarakat profesi penilai Indonesia (KSPI MAPPI) mengatakan jika pemberian ganti kerugian menyesuaikan penilaian harga pembebasan lahan seperti Pertamina dan institusi pemerintah pada beberapa proyek strategis nasional, maka tidak bisa disamakan antara satu daerah dan daerah lain, sehingga hal tersebut bersifat kondisional. Penilaian harga tanah dari jasa penilai publik bisa saja lebih rendah atau lebih tinggi. Akan tetapi penilaian tanah yang dilakukan oleh tim penilai publik tentunya dilakukan secara objektif dan mengacu pada nilai pasar. Selain itu dalam melakukan penilaian pertanahan mengacu pada 2 komponen yaitu fisik dan non fisik. Komponen fisik bisa meliputi tanah, bangunan, tanaman, dan sebagainya, sedangkan non fisik juga diperhitungkan faktor solatium yaitu hubungan emosional dengan tanah yang akan dibebaskan. seperti contoh terdapat tanah atau rumah yang akan dibebaskan memiliki sejarah karena sudah dihuni selama 30 tahun, tentunya pihak penilai tanah akan memperhitungkan kerugian emosionalnya, begitu pula jika punya warung atau kegiatan usaha, tentu menjadi faktor penilaian juga, semuanya memang ada hitungannya termasuk kompensasi biaya pindah.

Namun perlu diketahui bahwa ketika pemilik proyek sebagai pembeli tanah, maka sama sekali tidak terlibat dalam proses penilaian terhadap lahan yang akan dibebaskan untuk pembangunan kepentingan umum dalam proyek strategis nasional. Hal tersebut sudah ditentukan sesuai konsiderasi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa penilaian tanah dengan skala besar yaitu



diatas 5 hektare dengan dilakukan penilai pertanahan. Meskipun sangat lazim ketika warga memiliki ekspektasi bahwa lahan yang dimilikinya akan dinilai tinggi namun pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tergantung pada nilai tanah yang dinilai oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), semakin nilai tanahnya tinggi, harga yang ditawarkan juga akan tinggi, begitu juga sebaliknya.<sup>116</sup> Selebihnya yang menilai harga tanah adalah penilai pertanahan yang berada dalam wadah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan memang tidak ada pihak lain sebagai penilai harga tanah untuk kepentingan umum. Terlebih lagi harga lahan khusus yang akan dibangun infrastruktur oleh pemerintah atau untuk kepentingan umum memerlukan penilaian tersendiri. Oleh karena itu, masyarakat harus mengetahui bahwa dalam melakukan penilaian harga, penilai pertanahan sudah memiliki standar sehingga penilaian harga tanah selalu dilakukan dengan objektif.

Penetapan dalam pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah namun berdasarkan pada penilaian tanah yang dilakukan tim penilai seperti yang sudah ditetapkan dalam Pasal 34 ayat (2 dan 3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bahwa besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud ayat (1) disampaikan kepada Lembaga pertanahan dengan berita acara, dan nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat

---

<sup>116</sup> Liputan6.com, diakses melalui <https://m.liputan6.com/bisnis/read/4491677/penilaian-harga-pembebasan-lahan-proyek-nasional-dipastikan-sesuai-pasar?page=2>, Pada Tanggal 12 Januari 2022.

(2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.<sup>117</sup> Selain itu, tim penilai atau tim appraisal juga memberikan pertimbangan dalam penilaiannya pada Pemberian Ganti Kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang mengarah pada Nilai Penggantian Wajar (NPW) merupakan nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu property, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang mengakibatkan adanya pengambil alihan hak atas property yang dimaksud. NPW diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

NPW tersebut merupakan hasil dari penggabungan atau penjumlahan nilai pasar dari fisik objek yang diganti rugi seperti tanah, bangunan, tanaman, ruang atas tanah dan bawah tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang merupakan kerugian fisik, ditambah kerugian non-fisik, yaitu dapat berupa penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik seperti kehilangan pekerjaan atau pendapatan, kerugian emosional, biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah dan kerusakan fisik lainnya. NPW paling tidak, sama dengan nilai pasar bila tidak ada kerugian non fisik, NPW merupakan ganti kerugian yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah

<sup>118</sup> Doni Triono, *Penilaian Ganti Kerugin Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilai Indonesia*, (Jurnal Politeknik Keuangan Negara STAN, Substansi Volume 1 Nomor 2, 2017), Hal. 6-7

Dilansir dari beberapa pemberitaan media massa online terkait dengan Pemberian Ganti Kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka tidak diragukan lagi bahwa Pemberian Ganti Kerugian atas penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat rentan terhadap permasalahan hukum, sehingga sudah seleyaknya penilai harus lebih hati-hati dalam melakukan penilaian. Penilaian harus lebih memperhatikan seluruh proses yang melibatkan dirinya sejak dari proses penugasan dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah, prosedur penilaian, dasar nilai dan standart penilaian yang digunakan dan kesimpulan nilai yang dihasilkan, bahkan biaya jasa penilaian yang diterima oleh penilai juga tidak lepas dari objek pemeriksaan jika terjadi permasalahan hukum seperti kasus-kasus pengadaan tanah yang banyak diberitakan oleh media massa online khususnya di daerah Jawa Timur. Selain itu penilai juga harus bebas dari kepentingan berbagai pihak seperti kepentingan pemberi tugas, pemerintah dan masyarakat. Penilai harus bertindak professional dalam melakukan penilaian, menjunjung tinggi kode etiknya dan menjalankan penilaian sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia) dan peraturan erundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut memberikan tujuan agar tidak banyak terjadi permasalahan hukum terkait Pemberian Ganti Kerugian yang ditentukan oleh nilai harga tanah dari penilai.