BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Senayan Lamusung Kabupaten Sumbawa Barat

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bersama dengan peraturan-peraturan terkait lainnya, mengatur prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan umum:

1. Perencanaan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Ini merupakan bagian dari proyek pembangunan yang terintegrasi dalam rencana pembangunan jangka menengah, strategis, dan program kerja instansi pemerintah yang terkait.⁵³ Proses perencanaan ini dilakukan dalam konteks pembangunan Jalan Senayan Lamusung di Kecamatan Poto Tano dan Seteluk, Kabupaten Sumbawa Barat. Informasi ini dijelaskan dalam RTRW Kabupaten Sumbawa Barat yang diatur dalam PERDA Nomor 1 Tahun 2020 tentang RTRW Sumbawa Barat periode 2020-2040.⁵⁴

Pembangunan Jalan Senayan Lamusung menjadi prioritas daerah yang terdapat dalam PERDA Sumbawa Barat Nomor 7 Tahun 2021-2026 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Sumbawa Barat, untuk mendukung pengembangan wilayah

---

⁵³ Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012.

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Firmansyah Staf Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 25 Februari 2024 pukul 15:30 WIB.

Kabupaten Sumbawa Barat berdasarkan Misi ke-6 yaitu mewujudkan kemantapan infrastruktur daerah dengan meningkatkan kemantapan infrastruktur kebinamargaan, meningkatkan aksesibilitas dan kualitas jalan dan jembatan, serta meningkatkan pembangunan jalan baru untuk mendukung pengembangan wilayah strategis daerah.⁵⁵

Pembangunan Jalan Senayan Lamusung dalam PERDA Nomor 11 Tahun 2020 Tentang RTRW, arah kebijakan penataan ruang dalam PERDA RTRW Sumbawa Barat diantaranya pasal 5 ayat (4), yaitu mengembangkan sistem jaringan infrastruktur untuk meningkatkan integrasi layanan transportasi darat, laut, dan udara, serta memperluas akses jaringan jalan ke wilayah pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, pariwisata, industri, dan daerah lainnya.⁵⁶

Rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sesuai dengan peraturan yang berlaku, disiapkan dalam format dokumen perencanaan yang berdasarkan analisis kelayakan. Dokumen ini kemudian disetujui oleh lembaga yang membutuhkan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten, dengan minimal mencakup:⁵⁷

- a. Rencana untuk pembangunan apa.
- b. Cocok dengan rencana wilayah dan pembangunan.
- c. Geografis negara.
- d. Berapa banyak tanah yang diperlukan.

---

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat pada 25 Februari 2024 pukul 15:17 WIB.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2012.

- e. Tinjauan legalitas tanah.
  - f. Waktu kapan lahan diperlukan.
  - g. Waktu pembangunan.
  - h. Berapa nilai lahan tersebut.
  - i. Program anggaran.
2. Persiapan.

Terdapat 5 Desa terdampak Pembangunan Jalan Senayan Lamusung yaitu Desa Senayan, Desa Persiapan Seteluk Rea, Desa Tapir, Desa Air Suning, dan Desa Lamusung.⁵⁸ Instansi yang membutuhkan tanah bersama-sama dengan Pemerintah Kabupaten menjalankan proses Pengadaan Tanah yang telah disesuaikan dengan dokumen perencanaan yang disusun:⁵⁹

- a. Informasi mengenai perencanaan pembangunan disampaikan kepada penduduk sekitar lokasi proyek pembangunan yang bersifat umum. Pemberitahuan ini diberikan kepada semua pejabat desa, termasuk Kepala Desa Senayan, Kepala Desa Tapir, Kepala Desa Air Suning, dan Kepala Desa Lamusung. Selain itu, Camat Seteluk dan Camat Poto Tano beserta seluruh masyarakat desa di sekitar pembangunan Jalan Senayan Lamusung juga turut serta dalam penyampaian informasi tersebut melalui berbagai cara atau metode yang tersedia.

---

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat *Op. cit.*

⁵⁹ Pasal 16 – Pasal 19 UU Nomor 2 Tahun 2012.

- b. Pendataan awal dalam rencana pembangunan melibatkan pencatatan pemilik tanah dan tujuan kepemilikannya. Tugas ini harus selesai dalam 30 hari kerja setelah rencana pembangunan diumumkan. Informasi yang terkumpul dari pendataan ini akan digunakan untuk mempersiapkan proses konsultasi publik mengenai rencana pembangunan tersebut.
- c. Diskusi umum tentang rencana pembangunan melibatkan pengadaan persetujuan lokasi dari pemilik tanah dan masyarakat terkait. Diskusi ini akan diadakan di tempat yang ditentukan untuk kepentingan umum atau lokasi lain yang telah disetujui secara bersama-sama. Hasil dari diskusi ini akan dicatat dalam bentuk kesepakatan. Setelah kesepakatan tersebut disetujui, badan yang mengajukan permohonan untuk pengadaan tanah akan mengajukan permohonan zonasi kepada pihak berwenang setempat. Bupati harus membuat keputusan mengenai permohonan tersebut dalam waktu 14 hari kerja setelah menerima permohonan tersebut. Diskusi umum ini akan berlangsung dalam waktu 60 hari kerja. Jika dalam periode tersebut ada pihak yang menentang rencana pembangunan, rapat umum dengan pihak-pihak yang berkepentingan akan diadakan kembali dalam waktu paling lama 30 hari kerja.

3. Pelaksanaan

Pihak yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan. Proses ini melibatkan berbagai aspek seperti:

- a. Mengidentifikasi dan mencatat kepemilikan, penggunaan, dan cara tanah tersebut dimanfaatkan, termasuk:⁶⁰
  - 1) Mengukur dan merapikan setiap bidang tanah secara terpisah; dan
  - 2) Mengumpulkan informasi tentang pihak yang memiliki hak dan objek yang akan diambil.

Hasil dari pemberitahuan atau tinjauan serta perbaikan ini ditetapkan oleh lembaga pertanahan dan dijadikan dasar untuk menentukan siapa yang berhak mendapatkan kompensasi. Penilaian kompensasi dilakukan oleh penilai yang telah ditunjuk dan diumumkan oleh Badan Pertanahan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Proses penilaian ini mencakup penentuan nilai kompensasi untuk setiap elemen tanah, termasuk lahan, ruang di atas dan di bawah tanah, bangunan, tanaman, barang yang melekat pada tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Penilaian itu mencakup menentukan nilai kompensasi untuk setiap area tanah, yang mencakup:⁶¹

- 1) Nilai tanah itu sendiri;

---

⁶⁰ Pasal 28 UU Nomor 2 Tahun 2012.

⁶¹ Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012.

- 2) Ruang di atas dan di bawah tanah;
- 3) Bangunan yang ada;
- 4) Tanaman yang tumbuh di atas tanah;
- 5) Barang-barang yang berhubungan dengan tanah; dan/atau
- 6) Kerugian lain yang bisa dinilai.

b. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Untuk menetapkan jumlah dan jenis kompensasi berdasarkan hasil penilaian, Badan Pertanahan akan mengatur pertemuan dengan pihak yang berwenang dalam waktu maksimal 30 hari kerja setelah menerima hasil penilaian. Keputusan yang diambil dalam pertemuan ini akan digunakan sebagai dasar untuk pembayaran kompensasi kepada pihak yang berwenang, yang akan dicatat dalam berita acara kontrak.⁶²

c. Kompensasi yang diberikan untuk pengadaan tanah langsung ditransfer kepada penerima manfaat dan dapat diberikan dalam berbagai cara, seperti:⁶³

- 1) Penyerahan uang;
- 2) Peminjaman kepemilikan tanah pengganti;
- 3) Penyediaan rumah baru;
- 4) Pembagian kepemilikan perusahaan;
- 5) Alternatif lain yang disetujui oleh kedua pihak.

---

⁶² Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012.

⁶³ Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012.

d. Pelepasan tanah oleh instansi pemerintah.

Penggunaan tanah milik negara yang diambil untuk kepentingan umum harus mematuhi peraturan yang mengatur aset atau wilayah negara.⁶⁴ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tentang pengalihan lokasi tanah yang dimiliki oleh negara, badan usaha milik negara, atau badan usaha daerah untuk kepentingan umum. Undang-undang ini tidak menyediakan pengecualian tertentu seperti:⁶⁵

- 1) Bangunan yang sudah dibangun di lahan yang akan diambil alih dan digunakan secara aktif untuk kepentingan pelaksanaan tugas pemerintahan akan diberikan penggantian berupa tanah, bangunan, atau pemindahan lokasi.
- 2) Perusahaan negara atau perusahaan daerah akan menerima kompensasi atas tanah mereka dengan dana, tanah pengganti, apartemen baru, kepemilikan sebagian, atau opsi lain yang telah disetujui oleh semua pihak.
- 3) Tanah yang akan dibeli oleh pemerintah dari desa akan mendapatkan kompensasi berupa tanah, bangunan, atau pindah ke tempat lain.

Menurut Maria Sumardjono, ada dua pihak dalam proses pembebasan lahan, yakni. pemerintah yang membutuhkan lahan untuk pembangunan, dan masyarakat yang memiliki lahan yang

---

⁶⁴ Pasal 45 UU Nomor 2 Tahun 2012.

⁶⁵ Pasal 46 UU Nomor 2 Tahun 2012.

diperlukan. Tanah merupakan kebutuhan dasar dan mewakili Hak untuk mencapai kualitas hidup yang memadai dari segi ekonomi, sosial, dan budaya. Oleh karena itu, Pengambilan tanah harus memastikan tidak ada unsur 'paksaan' dari pihak manapun. Kesejahteraan sosial-ekonomi masyarakat yang terkena dampak dari proses pelepasan tanah harus memastikan tidak terjadi penurunan nilai, minimal sebanding dengan kondisi sebelum tanah diambil alih oleh pihak lain. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip berikut:⁶⁶

1. Asas Kemanusiaan, dalam proses pengadaan tanah, Hak asasi manusia, kehormatan, dan nilai setiap penduduk serta warga negara Indonesia harus dijaga dan dihormati sebagaimana mestinya.
2. Asas Kesepakatan, baik pihak yang memerlukan tanah maupun pemilik tanah harus menyetujui proses pengadaan tanah setelah kontrak disepakati dan ganti rugi dibayarkan, pembangunan fisik dapat dimulai.
3. Asas Kemanfaatan, yaitu pembebasan lahan harus memberikan dampak positif terhadap mereka yang membutuhkan, komunitas terdampak, dan masyarakat pada umumnya. Manfaat pembangunan harus dirasakan oleh seluruh masyarakat.
4. Asas Keadilan, yaitu masyarakat terdampak harus menerima

---

⁶⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Penerbit Buku Kompas, Jakarta: 2008), 282.

kompensasi yang akan memulihkan status sosial-ekonomi mereka setidaknya ke tingkat sebelumnya, dengan mempertimbangkan kerugian fisik dan non-fisik.

5. Asas Kepastian, Pengadaan tanah harus diselenggarakan sesuai dengan peraturan hukum sehingga semua pihak mengetahui batasan-batasan yang berlaku.
6. Asas Keterbukaan, yakni Selama proses pengambilalihan lahan, warga yang terdampak memiliki hak untuk mendapatkan informasi mengenai proyek, efeknya, kebijakan ganti rugi, jadwal pembangunan, rencana pemindahan tempat tinggal, lokasi ganti rugi, dan hak untuk menyampaikan pendapat.
7. Asas Partisipasi, di mana semua pihak yang terlibat berpartisipasi secara aktif dalam setiap tahapan pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi) penting untuk membangun keterikatan dan mengurangi penolakan masyarakat terhadap proyek.
8. Asas Kesetaraan, yakni Saat proses pengadaan tanah berlangsung, perlunya menghargai kesetaraan antara para pihak yang terlibat dan mereka yang memerlukan tanah. Upaya harus dilakukan untuk mengurangi dampak negatif dengan memperbaiki kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terdampak, sehingga mereka tidak mengalami penderitaan yang berlebihan.

9. Asas Kesejahteraan, yaitu Pembebasan lahan harus memberikan manfaat ekstra bagi mereka yang terkena dampak dan untuk keberlangsungan masyarakat secara keseluruhan.
10. Asas Keberlanjutan, yakni kegiatan pengadaan tanah harus dilakukan secara berkelanjutan agar dapat mencapai tujuan yang diharapkan.

Dari beberapa asas diatas yang telah disebutkan, bahwa sesuai dengan hasil wawancara dan juga pendataan terhadap 110 Masyarakat yang setuju dengan Pembangunan Jalan Senayan Lamusung dan mau melepaskan tanahnya untuk Pembangunan dan 4 Masyarakat tidak setuju dengan adanya pembangunan tersebut dan tidak ingin melepaskan tanahnya untuk pembangunan yang dilakukan oleh penulis seluruh asas diatas berhubungan satu sama lain dengan cara yang dapat menciptakan keselarasan selama proses pengambilan tanah untuk proyek pembangunan Jalan Senayan Lamusung. Tujuannya agar seluruh aspek yang dilakukan baik untuk kepentingan masyarakat maupun Pemerintah Daerah dapat sejalan dengan apa yang diharapkan untuk kesejahteraan bersama, jika salah satu asas di atas tidak dijalankan dengan sebagaimana mestinya maka hal ini akan menyebabkan ketidaksesuaian dan tidak akan berjalan sesuai dengan aturan yang

berlaku.⁶⁷

4. Hasil pengadaan tanah diberikan oleh Badan Pertanahan kepada lembaga yang membutuhkannya:⁶⁸
  - a. Proses kompensasi untuk mereka yang berhak dan transfer kepemilikan telah diselesaikan.
  - b. Permohonan proses kompensasi telah diajukan ke pengadilan negeri.

Jalan Senayan Lamusung merupakan salah satu ruas jalan yang menghubungkan ruas jalan di Senayan Kecamatan Poto Tano sampai ruas Jalan Lamusung Kecamatan Seteluk Kabupaten Sumbawa Barat. Penyelenggaraan Jalan Senayan Lamusung ini akan bermanfaat dan juga berpengaruh positif pada pengembangan wilayah desa yang akan dilewati. Pengembangan Jalan Senayan Lamusung diharapkan akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan kemajuan sosial masyarakat serta wilayah sekitarnya. Proyek pembangunan jalan ini didasarkan pada analisis situasi dan kondisi yang menunjukkan kebutuhan akan jalan yang memadai. Selain itu, pembangunan Jalan Senayan Lamusung juga terkait dengan upaya lebih luas dalam pengembangan infrastruktur jalan di berbagai wilayah Kabupaten Sumbawa Barat, membentuk bagian yang integral dari jaringan tersebut.⁶⁹

---

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Firmansyah Staf Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 14:25 WITA.

⁶⁸ Pasal 48 UU Nomor 2 Tahun 2012.

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Naf'an Kabid Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 27 Februari 2024 pukul 08:13 WIB.

Dalam upaya mewujudkan pembangunan infrastruktur jalan, diperlukan pemanfaatan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan pembangunannya. Sebagai hasilnya, langkah yang harus diambil adalah membebaskan lahan untuk persiapan pembangunan jalan. Negara dapat memperoleh tanah milik kotamadya untuk keperluan umum, seperti pembangunan jalan. Proses memperoleh tanah untuk pembayaran dalam konteks pengadaan tanah ini mengacu pada proses pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum.⁷⁰

Ketika tanah diberikan untuk kepentingan masyarakat, seringkali timbul perbedaan pendapat bisa menyebabkan ketegangan antara pemilik tanah dan negara atau pelaksana proyek. Ada yang setuju dan mengikuti instruksi pemerintah, sementara ada yang menentang dengan menolak mematuhi peraturan pemerintah, meskipun kebijakan tersebut dimaksudkan untuk kepentingan publik.⁷¹ Untuk menyelesaikan situasi tersebut, diperlukan tindakan yang bijaksana dan adil untuk menyelesaikan permasalahan tersebut sehingga bisa mencapai kesepakatan yang adil bagi semua pihak. Pendekatan tersebut dapat dilakukan melalui proses negosiasi.⁷² Pada tahap negosiatif ini pemerintah daerah dengan kerja keras melakukan pendekatan dengan masyarakat agar lebih memahami kemana arah pembangunan ini akan dilakukan untuk kawasan ini

---

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Danding Kepala Seksi Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 15:10 WITA.

⁷² *Ibid.*

kedepannya dan untuk kemudahan akses masyarakat keluar masuk desa. Pemerintah pada akhirnya berhasil membebaskan sejumlah lahan untuk pembangunan jalan Senayan Lamusung di beberapa desa, yaitu Desa Senayan, Desa Persiapan Seteluk Rea, Desa Tapir yang masuk dalam wilayah Kecamatan Poto Tano dan Desa Air Suning dan Desa Lamusung yang masuk dalam wilayah Kecamatan Seteluk berhasil ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Jalan Senayan Lamusung sehingga Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menjalankan tugasnya.⁷³

Dasar dari adanya Pembangunan Jalan Senayan Lamusung merupakan keinginan dari pemerintah daerah untuk pengembangan desa-desa yang ada di sekitar Pembangunan Jalan Senayan Lamusung, kesadaran pemerintah daerah akan kebutuhan infrastruktur jalan dan juga untuk memudahkan akses Masyarakat sekitar untuk bertani, berkebun dan lain sebagainya yang sekiranya dapat bermanfaat untuk jangka Panjang bagi Masyarakat sekitar lokasi pembanguan.⁷⁴ Bagi masyarakat di beberapa Desa yang terdampak pembebasan lahan diantaranya adalah Desa Senayan, Desa Persiapan Seteluk Rea, Desa Tapir, Desa Air Suning dan Desa Lamusung beberapa masyarakat mendukung dan ada juga yang menentang pembangunan Jalan Senayan Lamusung. Sejak awal adanya Pembangunan Jalan Senayan Lamusung ini ada beberapa pihak yang tentunya tidak semua dengan lapang dada melepaskan lahannya untuk

---

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Hasil Wawancara dengan Naf'an *Op. cit.*

Pembangunan Jalan salah satu yang paling umum yaitu penetapan nilai lahan yang dibebaskan, akan tetapi ada beberapa pihak juga dengan berbesar hati melepaskan lahannya untuk Pembangunan jalan dikarenakan pihak-pihak ini merasa dengan adanya Pembangunan jalan maka mempermudah akses masyarakat masuk dan keluar desa serta manfaat dikemudian hari. Pemerintah Daerah melakukan upaya sosialisasi, komunikasi, dan pendekatan yang efektif untuk mengatasi situasi tersebut. Akhirnya, masyarakat dapat memahami dan menerima penyerahan lahan mereka kepada pemerintah untuk pembangunan jalan baru serta direlokasi dengan kompensasi keputusan yang sudah dinyatakan oleh Tim Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).⁷⁵

KJPP ini adalah sebuah entitas bisnis yang mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan untuk beroperasi sebagai lembaga tempat Penilai Publik memberikan layanannya. Menurut hasil penelitian, masih ada sekitar empat penduduk yang belum bersedia melepaskan tanah mereka untuk proyek Pembangunan Jalan Senayan Lamusung. 3 dari 4 warga tersebut merupakan warga Desa Senayan Kecamatan Poto Tano dan 1 warga lagi berasal dari Desa Lamusung di Kecamatan Seteluk yang mana hingga saat ini belum bersedia untuk melepaskan lahannya tersebut kepada Pemerintah Daerah dan akhirnya, menyimpan uang kompensasi tersebut ke Pengadilan Negeri Sumbawa Besar sesuai dengan nilai yang telah

---

⁷⁵ *Ibid.*

ditetapkan oleh Tim KJPP.⁷⁶

Dari informasi yang diperoleh dari wawancara dan data dari beberapa masyarakat mendukung dan ada juga yang menentang pembangunan Jalan Senayan Lamusung, yaitu Asmini sebagai salah satu pihak yang setuju dengan Pembangunan Jalan Senayan Lamusung mengatakan bahwa ketika akan dibangunnya Jalan Senayan Lamusung ada pemberitahuan terlebih dahulu dari pihak pemerintah, pada saat itu Asmini menerima dengan baik Pembangunan Jalan yang akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah karena Asmini merasa bahwa nantinya jalan ini juga yang menjadi akses untuk mempermudah masyarakat dalam kegiatan sehari-hari dan menjadikan desa-desa yang dilalui oleh jalan tersebut ke depannya semakin berkembang untuk kepentingan bersama.⁷⁷

Sosialisasi yang dilakukan oleh pihak terkait dari pemerintah daerah, Asmini beserta Suami hadir di tempat tersebut untuk mendengarkan sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah berkaitan dengan Jalan Senayan Lamusung. Berkaitan dengan ganti rugi yang dilakukan pemerintah kepada pemilik Asmini selaku pemilik lahan beliau telah menerima ganti rugi dari pihak pemerintah daerah sesuai dengan hasil KJPP yang telah ditetapkan oleh Tim Penilai pada saat itu ketika turun lapangan untuk menilai tanah yang dimilikinya dan sampai sekarang nilai yang ditetapkan oleh Tim KJPP kepada Asmini selaku

---

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Firmansyah Staf Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 14:25 WITA.

⁷⁷ *Ibid.*

pemilik lahan telah dibayar lunas dan telah diterima oleh Asmini selaku pemilik lahan sesuai dengan nilai KJPP tersebut. bahkan menurut Nya Nilai kompensasi tersebut sudah cukup untuk membeli tanah atau rumah di lokasi lain. Berdasarkan penelitian, lahan milik Asmini yang dibebaskan merupakan lahan produktif berupa lahan perkebunan yang diolah oleh suami dan juga dia sendiri. lahan yang terkena pembebasan pada saat itu memiliki luas kurang lebih 1 are 17meter dan dari lahan yang terkena pembebasan lahan masih memiliki sisa yang nantinya pemilik ingin membangun usaha di tempat tersebut karena tanahnya akan berada di depan Jalan Raya dikarenakan lahan yang terkena pembebasan dari pemilik tersebut berada tepat pada Bundaran Jalan Senayan Lamusung dan akan menciptakan kehidupan ekonomis yang lebih baik lagi bagi masyarakat Desa.⁷⁸

Irfan Jaya selaku Kepala Seksi (KASI) Pemerintahan Desa Tapir dan juga sebagai perwakilan pihak yang tidak menyetujui adanya Pembangunan Jalan Senayan Lamusung mengatakan bahwa semua pihak telah mengetahui bahwa akan ada Pembangunan Jalan Senayan langsung yang mana informasi ini didapatkan dari pemerintah daerah yang datang ke desa dan menyurati semua pihak terkait dan setiap perangkat desa dan pemerintahan bahwa dari pihak pemerintah mengatakan akan membangun Jalan Senayan lamusung yang dimulai dari Desa Senayan di kecamatan Poto Tano kemudian melalui Desa Persiapan Seteluk Rea, Desa Air

---

⁷⁸ *Ibid.*

Suning, Desa Tapir, dan juga desa Lamusung.

Pada awal tahun 2023 Camat Seteluk pernah menyampaikan bahwa akan ada Pembangunan Jalan dari Senayan Tapir dan juga Tapir Lamusung akan dilakukan pembebasan lahan di lokasi yang akan dilewati Jalan tersebut, namun pada saat itu Perangkat Desa dan juga Masyarakat Desa belum mengetahui sistem pembayaran ganti rugi yang akan dilakukan oleh pemerintah daerah dikarenakan belum adanya sosialisasi dan hanya pemberitahuan biasa melalui Camat setempat.⁷⁹

Pada bulan Oktober tahun 2023 pihak terkait dari Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan Pembangunan Jalan Senayan Lamusung. Pada saat itu pemilik lahan diundang langsung oleh Pemerintah Daerah untuk melakukan sosialisasi di lokasi Gedung Serbaguna Kecamatan Seteluk. Sosialisasi dilakukan juga oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumbawa Barat dan melakukan pengukuran langsung di lapangan untuk menentukan luas tanah yang akan digunakan dalam Pembangunan Jalan Senayan Lamusung dan siapa pun yang memiliki tanah yang terpengaruh oleh pembangunan tersebut. Setiap pemilik lahan dipanggil untuk diukur seberapa besar lahan milik mereka yang terkena dampak pembebasan lahan dan langsung didampingi oleh Perangkat Desa dan juga pihak terkait perihal pembangunan yang baik.⁸⁰

Dari hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN ada

---

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ *Ibid.*

beberapa pihak yang belum memiliki sertifikat, akan tetapi dari pihak BPN tidak terlalu mempermasalahkan hal tersebut dan bagi pihak yang belum memiliki sertifikat tidak terlalu mempermasalahkan nilai atau harga tanah yang telah ditetapkan oleh pihak penilai publik. Di samping itu, pendapat masyarakat adalah bahwa nilai yang ditetapkan oleh Tim KJPP tidak mencerminkan harga pasar yang sebenarnya, hal ini dikarenakan di sekitar Pembangunan Jalan Senayan Lamusung tersebut tahun 2017 ada pembangunan Tower Listrik dari PLN yang di mana nilai pasar yang ditetapkan pada saat itu lumayan tinggi hal inilah yang menjadi patokan masyarakat untuk mendapatkan nilai pasar yang tinggi dari tim-Tim KJPP.⁸¹

Pihak pemerintah atau tim penilai merasa hal ini tidak sebanding dengan pembangunan Tower Listrik yang ada di wilayah tersebut dikarenakan dampak negatif dari pembangunan Tower Listrik tersebut sangat besar dan memiliki radiasi yang memiliki potensi berbahaya bagi semua makhluk hidup di sekitarnya, pengadaan dan pembebasan lahan ini penting untuk pembangunan Tower Listrik memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan Pembangunan Jalan Senayan Lampung yang mana dibangun untuk kesejahteraan masyarakat desa dan juga perkembangan Desa untuk kedepannya tanpa ada sedikitpun dampak negatif yang ditimbulkan daripada pembangunan Tower Listrik yang memiliki dampak negatif yang lebih besar. Oleh karena itu dari pihak

---

⁸¹ *Ibid.*

pemerintah memberi pemahaman khusus terkait dengan kenapa nilai pasar Pembangunan Jalan lebih rendah dibandingkan dengan pembangunan Tower Listrik, yang mana masyarakat pun mulai memahami hal tersebut.⁸²

Pada saat bulan Desember 2023 Pemerintahan Desa Tapir melakukan sosialisasi ulang secara privat *door to door* Hal ini dilakukan karena kondisi masyarakat sedikit memanas dan menimbulkan kericuhan hingga dibubarkan dan ditunda untuk sementara waktu. Pemerintah Desa terus menerus melakukan upaya untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat supaya tidak terjadi kericuhan dan penolakan pembebasan lahan dari masyarakat dan jika masyarakat tidak kunjung kooperatif dan tetap bersikeras keberatan maka pihak pemerintah akan menyerahkan ke pengadilan dan masyarakat dapat mengajukan keberatan secara langsung ke Pengadilan Negeri Sumbawa Besar.⁸³

---

⁸² *Ibid.*

⁸³ *Ibid.*

PELAKSANAAN KEGIATAN PENGADAAN TANAH JALAN BYPASS
SENAYAN TAPIR LAMUSUNG⁸⁴

No	Nama kegiatan	Tanggal pelaksanaan	Pegawai yang melaksanakan	Output
A.	Tahapan Perencanaan			
	1. Surat Permohonan Pengadaan Tanah			Surat dari permohonan
	2. Pembentukan Tim Verifikasi Perencanaan Pengadaan Tanah (SK-Tim Verifikasi)		Muhammad Febriani	1 SK
	3. Koordinasi dan Verifikasi data pemilik tanah		Danding & Firmansyah	Data Pemilik Lahan (file)
	4. Study Kelayakan Oleh Jasa Konsultan	1 Agustus - 18 September 2023	Naf,an & Nofi	SPK dan Laporan FS & Surat Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup
	5. Permohonan KKPR	19	Danding &	Surat

⁸⁴ Hasil Studi Dokumen dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang.

No	Nama kegiatan	Tanggal pelaksanaan	Pegawai yang melaksanakan	Output
		September 2023	M. Ferbani	Permohonan
6.	Penyusunan DPPT	20 September 2023	Danding & Firmansyah	Dokumen
7.	Pembentukan Tim Persiapan	18 September 2023	M. Ferbani Firmansyah	SK Tim
B.	Tahapan Persiapan			
1.	Sosialisasi Rencana Pembangunan	22 September 2023	Danding & Firmansyah	Undangan, berita acara, absen
2.	Pendataan Awal Rencana Pembangunan	25 September – 8 Oktober 2023	Danding & Firmansyah	Data Pemilik Tanah
3.	Pembuatan Daftar Sementara Pihak Yang Berhak	9 Oktober 2023	Firmansyah	Data ttd Ketua Tim Persiapan
4.	Konsultasi Publik Rencana Pembangunan (Pihak Yang Berhak, Pengelola Barang)	10-13 Oktober 2023	Danding & Firmansyah	Undangan, berita acara, absen

No	Nama kegiatan	Tanggal pelaksanaan	Pegawai yang melaksanakan	Output
	5. Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan	16 Oktober 2023	Firmansyah & M. Ferbani	SK Penlok
	6. Pengumuman Penetapan Lokasi (selama 10 hari)	17-26 Oktober 2023	Firmansyah & M. Ferbani	Pengumuman
	7. Pembentukan SK Tim Pelaksanaan	23 Oktober 2023	Firmansyah & M. Ferbani	SK Tim Pelaksana
C.	Tahapan Pelaksanaan			
	1. Pembentukan Tim Satgas A & B	23 Oktober 2023	Firmansyah & M. Ferbani	SK Tim Satgas ttd Ketua Tim Pelaksana
	2. Inventarisasi, Identifikasi dan pengukuran tanah	24 – 27 Oktober 2023	Firmansyah & BPN	Alas Hak Tanah
	3. Mengumumkan daftar nominative dan peta bidang tanah	27 oktober – 1 November 2023	Firmansyah & BPN	Daftar Nominatif
	4. Penilaian Ganti Kerugian a. Penunjukka	1-30 November 2023	Danding & Novi	Dokumen Penelitian

No	Nama kegiatan	Tanggal pelaksanaan	Pegawai yang melaksanakan	Output
	KJPP b. Penilaian Tanah c. Pelaporan Hasil Kegiatan			
5.	Musyawarah bentuk ganti kerugian a. Rapat musyawarah bentuk ganti kerugian	1 Desember 2023	Danding & KJPP	Sosialisasi
	b. Penitipan Ganti Kerugian ke PN Sumbawa Besar			
6.	Pemberian Ganti Kerugian		Firmansyah	Transfer Rekening
7.	Pelepasan objek pengadaan Tanah		Firmansyah	TTD berita acara ganti kerugian
8.	Menyelesaikan hubungan hukum antara		Firmansyah	TTD berita acara

No	Nama kegiatan	Tanggal pelaksanaan	Pegawai yang melaksanakan	Output
	pemilik tanah dan pihak yang akan menggunakan tanah untuk pembangunan			pelepasan
D.	Penyerahan Hasil Pengadaan			
	1. Menyerahkan berkas hasil pengadaan tanah		Danding & Bidang Aset	Sertifikat & lainnya
	2. Pendaftaran dan sertifikasi tanah		Firmansyah & Bidang Aset	Sertifikat & lainnya

Tabel 4. 1 Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Bypass

(Sumber: Data Sekunder, 2024)

B. Pelindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebaskan Guna Pembangunan Jalan Senayan Lamusung Kabupaten Sumbawa Barat

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Kabupaten Sumbawa Barat, sumber daya alam seperti tanah, air, dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 merupakan satu-satunya peraturan yang mengatur pengelolaan tanah untuk kepentingan pembangunan, memberikan negara kewenangan untuk mengatur, mengawasi, dan melindungi penggunaan,

perolehan, serta pelestarian tanah, air, dan ruang angkasa. Selain itu, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, bersama dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah dan Kawasan Terkait, menjadi dasar hukum untuk proses pengadaan tanah dalam proyek-proyek spesifik seperti pembangunan Jalan Senayan Lamusung di Kabupaten Sumbawa Barat, dengan tetap menghormati hak atas tanah.

Pasal 18 UUPA mengatur pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum, seperti kepentingan negara atau bersama-sama, dengan memberikan kompensasi yang sesuai sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal ini menjelaskan proses penghapusan hak atas tanah dan barang-barang yang ada di atasnya untuk mendukung pembangunan negara.⁸⁵ Tanah negara, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, merujuk kepada seluruh tanah di Indonesia yang tidak dimiliki oleh pihak lain:⁸⁶

1. Tanah yang sudah diatur oleh undang-undang atau keputusan pemerintah.
2. Tanah yang dibuat kembali dari reklamasi.
3. Tanah yang muncul akibat proses alamiah.
4. Tanah yang didapatkan kembali atau hak atas tanah diserahkan.

---

⁸⁵ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, *Undang-Undang (UU) Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*, (Jakarta: Pemerintah Indonesia, 1961).

⁸⁶ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021> diakses 6 Juni 2024.

5. Tanah hasil pelepasan dari kawasan hutan.
6. Tanah telantar.
7. Tanah yang haknya berakhir dan tidak dapat diperpanjang karena kebijakan pemerintah.
8. Tanah yang haknya berakhir karena kebijakan Pemerintah Pusat.
9. Tanah yang sejak awal merupakan tanah negara.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, pembangunan Jalan Senayan Lamusung berkaitan dengan tanah milik negara yang mencakup kategori tanah yang dikembalikan atau hak atas tanah yang dialihkan, seperti yang disebutkan pada nomor 4 di atas.

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, berbagai lembaga seperti lembaga negara, pemerintah daerah, perusahaan negara atau daerah, badan hukum negara atau daerah, lembaga perbankan tanah, dan lembaga lain yang ditunjuk oleh pemerintah pusat, pihak tersebut diberi kewenangan untuk mengelola tanah milik negara. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat yang terpengaruh oleh pengambilalihan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dilindungi dengan memberikan kompensasi yang sesuai dan adil.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, ganti rugi adalah pembayaran kompensasi yang diberikan sebagai pengganti nilai tanah yang dilepaskan atau dialihkan, termasuk bangunan, tanaman, dan

barang lain yang terkait dengan tanah tersebut.⁸⁷ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 mengatur bahwa ganti rugi adalah pembayaran kepada pemilik tanah, bangunan, tanaman, dan barang terkait lainnya sebagai pengganti kerugian yang diakibatkan oleh pembelian tanah, baik dalam bentuk fisik maupun non-fisik.⁸⁸ Upaya pembebasan lahan proyek ini bertujuan untuk meningkatkan kondisi sosial-ekonomi menjadi lebih baik dari sebelumnya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, kompensasi haruslah adil dan sesuai bagi pihak yang memiliki hak dalam proses pengadaan tersebut, pengelolaan, dan/atau penggunaan barang. Akuisisi tanah dapat mencakup tanah, struktur, tanaman, properti, dan barang berharga lainnya. Pengeluaran yang diberikan untuk pengambilalihan tanah ini dibagi menjadi.⁸⁹ Ganti rugi atas pengambilan tanah dibagi menjadi:

1. Ganti rugi kompensasi faktor fisik (material) meliputi berbagai hal, seperti:
  - a. Hak atas tanah, termasuk yang sudah bersertifikat atau yang belum.
  - b. Tanah adat.
  - c. Tanah milik organisasi keagamaan Islam.
  - d. Tanah yang dikuasai tanpa izin, baik yang sah maupun tidak sah. Bangunan.
  - e. Tanaman.

---

⁸⁷ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161849/pp-no-19-tahun-2021> diakses 6 Juni 2024 pukul 00:42 WITA.

⁸⁸ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/42569/perpres-no-36-tahun-2005> diakses 6 Juni 2024 pukul 01:09 WITA.

⁸⁹ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161849/pp-no-19-tahun-2021> diakses 6 Juni 2024 pukul 00:58 WITA.

f. Barang-barang lain yang terkait dengan tanah.

2. Ganti rugi kompensasi material (non-material)

Kompensasi mencakup penggantian terhadap kerugian, keuntungan, atau manfaat bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan. Selain dari ganti rugi material, kompensasi juga harus memperhitungkan dampak non-material seperti memperbaiki keadaan sosial dan ekonomi mereka di tempat baru. Tujuan dari pemberian kompensasi adalah untuk memastikan bahwa pemilik tanah yang kehilangan haknya tidak menderita kerugian, dan sekaligus meningkatkan taraf hidup masyarakat setidaknya pada tingkat yang sama seperti sebelum dimulainya proyek pembangunan.⁹⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur ganti rugi yang dapat ditarik dari Pasal 1246 KUHPerdara mencakup:⁹¹

1. Biaya yang sudah dibayarkan, seperti cetak dokumen, meterai, dan memasang iklan.
2. Kerugian akibat kerusakan atau kehilangan barang milik pihak yang memberi pinjaman karena kelalaian pihak yang meminjam. Kerugian ini mencakup kerusakan yang nyata, seperti hasil panen yang rusak karena penyerahan yang terlambat, kerusakan rumah karena kesalahan dalam konstruksi yang merusak perabotan rumah tangga, atau kehilangan barang dikarenakan kebakaran.
3. Bunga atau keuntungan yang seharusnya diterima karena tidak

---

⁹⁰ B. Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Margaretha Pustaka, 2015)

⁹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Alumni, Bandung, 1982), 41.

berhati-hati pihak yang meminjam, pihak yang memberi pinjaman kehilangan keuntungan yang seharusnya mereka dapatkan.

Dalam proses memberikan kompensasi saat melepaskan hak atas tanah, pemerintah perlu memperhitungkan pertimbangan-pertimbangan berikut:⁹²

1. Keseimbangan yang adil: Proporsi antara hak yang dicabut dengan kompensasinya harus sesuai dengan aturan hukum dan nilai-nilai sosial yang umum diterima.
2. Kelayakan: Selain mempertahankan proporsi yang adil, ganti rugi juga harus sepadan dengan nilai dari hak yang dilepaskan.
3. Perhitungan teliti: Perhitungan yang harus dilakukan secara teliti, mencakup aspek waktu, nilai, dan lokasi dengan seksama.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 mengatur penggantian kerugian yang muncul akibat kerusakan baik dalam bentuk fisik maupun non-fisik selama proses pengadaan tanah. Kompensasi ini diberikan kepada pemilik tanah, struktur bangunan, tanaman, atau harta benda terkait lainnya. Tujuan dari kompensasi ini adalah untuk memastikan bahwa masyarakat yang terkena pembebasan lahan mencapai standar kehidupan sosial-ekonomi yang lebih baik dibandingkan sebelum pembebasan lahan. Penentuan nilai penggantian dilakukan melalui proses musyawarah.⁹³ Nilai kompensasi diatur dalam Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun

---

⁹² Hasil Wawancara dengan Danding Kepala Seksi Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 15:10 WITA

⁹³ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/42569/perpres-no-36-tahun-2005> *Op. cit.*

2021 dinilai untuk kepentingan umum setelah objek pembangunan diumumkan, dengan memperhatikan waktu tunggu pembayaran kompensasi.⁹⁴

Semua barang yang terlibat dalam pengadaan tanah harus dipertimbangkan oleh penilai, Proses penilaian meliputi segala hal terkait seperti tanah itu sendiri, mencakup ruang di atas dan di bawah tanah, struktur bangunan, tanaman, barang terkait, atau barang lain yang relevan. Proses evaluasi dimulai setelah Pelaksana Pengadaan Tanah menerima dokumen perencanaan, daftar kandidat, dan peta bidang tanah, dan harus diselesaikan dalam 30 hari setelah protokol dibuat. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, penilai tanah, yang sekarang disebut sebagai penilai publik, adalah individu yang melakukan penilaian secara independen dan profesional setelah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk melaksanakan kegiatan penilaian. Berdasarkan arahan dari Pelaksana Pengadaan Tanah, penilai ini diangkat oleh instansi yang meminta.⁹⁵

Secara garis besar, perlindungan merujuk pada tindakan menjaga sesuatu dari potensi bahaya, yang dapat berupa keuntungan, barang, atau individu. Selain itu, konsep perlindungan juga mencakup ide memberikan dukungan kepada pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai serangkaian langkah yang diambil oleh

---

⁹⁴ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161849/pp-no-19-tahun-2021> *Op. cit.*

⁹⁵ *Ibid.*

pemerintah untuk menjamin stabilitas hukum bagi warganya, dengan menjamin bahwa hak-hak warga negara tidak disalahgunakan, Pelanggaran terhadap hak-hak tersebut akan dihukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁹⁶

Rahardjo menyatakan bahwa tujuan perlindungan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia dari ancaman dari pihak lain dan memastikan bahwa setiap orang memiliki hak yang dijamin oleh undang-undang. Sementara itu, Hadjon mengartikan perlindungan hukum sebagai usaha untuk memberikan dukungan atau perlindungan kepada seseorang atau sesuatu. subjek hukum dengan menggunakan instrumen hukum. Pelindungan hukum mencerminkan fungsi hukum sebagai mekanisme untuk memberikan keadilan, ketertiban, stabilitas, keuntungan, dan kedamaian.⁹⁷

Secara konseptual, prinsip-prinsip perlindungan hukum masyarakat yang dipegang oleh Pancasila dibagi menjadi dua bagian:⁹⁸

1. Prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mengarah pada upaya hukum untuk melindungi penduduk dari tindakan pemerintah, berdasarkan prinsip-prinsip pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Ini melibatkan pengaturan dan penegakan tanggung jawab, baik oleh pemerintah maupun

---

⁹⁶ Dedi Suprianto Dedi Suprianto, *'Pelindungan Hukum Terhadap Penanam Modal Dalam Negeri Dan Penanaman Modal ASING Dalam Bidang Pertanian Di Indonesia'* (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau., 2015).

⁹⁷ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), 10.

⁹⁸ *Ibid.*

masyarakat secara umum.

2. Prinsip negara hukum adalah prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum masyarakat dari tindakan pemerintah. Sejalan dengan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, prinsip ini menegaskan bahwa negara hukum bertujuan untuk mengakui dan menjaga hak-hak asasi manusia.

Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengungkapkan bahwa salah satu cara untuk melindungi hukum terkait pengambilan tanah untuk kepentingan umum oleh individu atau lembaga adalah dengan memberikan kompensasi yang sesuai dan adil kepada pihak yang berhak, seperti yang dijelaskan dalam ketentuan tersebut:⁹⁹

“Proses pengadaan tanah adalah metode untuk memperoleh tanah dengan memberikan kompensasi yang adil dan layak kepada pemilik tanah yang terdampak”.

Untuk memastikan kompensasi yang pantas dan adil, diperlukan dasar dan metode perhitungan nilai penggantian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 menjamin bahwa masyarakat yang tanahnya digunakan oleh pemerintah untuk proyek pembangunan nasional akan mendapatkan kompensasi finansial atau opsi untuk dipindahkan ke tempat tinggal baru.¹⁰⁰ Pemerintah di berbagai tingkat, seperti kementerian/lembaga, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah,

---

⁹⁹ Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

¹⁰⁰ Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018.

diharapkan untuk menyusun rencana untuk mengelola dampak sosial terhadap masyarakat, minimal dengan mempertimbangkan hal-hal berikut:¹⁰¹

1. Detail lokasi, ukuran tanah, dan bagaimana keadaan fisik di permukaan tanah yang dikuasai oleh masyarakat.
2. Data mengenai individu atau kelompok yang memiliki kepemilikan atas tanah tersebut.
3. Gambaran umum tentang situasi dan bagaimana keadaan ekonomi dan sosial masyarakat yang memiliki hak atas tanah itu.

Jika terjadi ketidaksepakatan tentang jumlah kompensasi yang harus dibayar, para pemilik tanah memiliki perlindungan hukum. Masyarakat berhak untuk mengajukan keberatan kepada gubernur, menteri dalam negeri, bupati, atau walikota. Mereka dapat menjelaskan mengapa mereka tidak setuju. Pejabat yang bersangkutan dapat mengonfirmasi atau mengubah keputusan panitia mengenai kompensasi yang akan diberikan setelah mendengarkan pendapat dan keinginan pemilik tanah serta masukan dari panitia pengadaan tanah.¹⁰²

Jika pemilik tanah merasa tidak puas dengan penyelesaian tersebut, masyarakat dapat mengajukan permohonan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah. Dalam situasi ini, pemilik tanah hanya bisa menyuarakan ketidakpuasan terhadap jumlah

---

¹⁰¹ Pasal 7 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018.

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Irfan Jaya Kasi Pemerintahan Desa Tapir pada 28 April 2024 pukul 11:10 WITA.

kompensasi yang ditawarkan, tanpa mempengaruhi penggunaan tanah untuk kepentingan umum. Akibatnya, masyarakat hanya dapat melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah tersebut.¹⁰³

Berdasarkan temuan penelitian dan wawancara dengan beberapa narasumber, proses pembebasan lahan untuk pembangunan Jalan Senayan Lamusung berbeda dengan praktik-praktik pada umumnya. Proses ganti rugi telah dilaksanakan dengan sangat baik, yang disebut sebagai program ganti untung. “Ganti untung” adalah istilah yang diciptakan oleh Presiden Jokowi untuk menggambarkan pembayaran Penggantian yang diberikan kepada penduduk yang terpengaruh selama proyek pembangunan oleh pemerintah.¹⁰⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang bagaimana tanah dibeli untuk pembangunan publik.¹⁰⁵ Naf’an sebagai Kepala Dinas PUPR Sumbawa Barat Bidang Tata Ruang memastikan bahwa hasil KJPP sesuai dengan harga pasaran atas lahan dalam wilayah dimaksud, karena pihak KJPP yang diberikan kepercayaan tetap mengawasi dengan survei harga dikarenakan memang dalam regulasi aturan menyebutkan ganti rugi atas pembebasan lahan, meskipun pada prinsipnya adalah ganti untung, karena memang harga pembebasan tidak keluar dari harga pasaran lahan dilokasi

---

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ <https://diskominfo.kaltimprov.go.id/berita/pemprov-kaltim-bayar-ganti-untung-lahan-ring-road-ii> diakses 9 Juni 2024 pukul 02:25.

¹⁰⁵ <https://jdih.maritim.go.id/infografis/pemberian-ganti-kerugian-pembebasan-kepemilikan-hak-atas-tanah> diakses 9 Juni 2024 pukul 02:42 WIB.

dimaksud.¹⁰⁶

Penyebab pemerintah memberikan penilaian yang tinggi untuk harga atas hak tanah yang dilepaskan oleh warga sehingga warga mempunyai cukup dana untuk mencari tempat tinggal baru. Menurut Irfan Jaya selaku Narasumber, pihak yang tidak setuju dengan nilai tanah KJPP disebabkan oleh harga yang lebih rendah dibandingkan dengan pembayaran tanah untuk pembangunan Tower listrik yang dilakukan oleh PLN (Perusahaan Milik Negara) pada tahun 2017 di mana Pada saat itu per are ditetapkan dengan nilai 17 juta rupiah jadi itulah yang menjadi patokan masyarakat sampai saat ini. Sebelum adanya sosialisasi masyarakat sempat menanyakan nilai tanah tersebut kepada Irfan Jaya selaku KASI Pemerintahan Desa Tapir dan berharap bahwa nilai tanahnya tidak jauh dari nilai pembebasan lahan untuk Tower listrik tersebut. Pada saat di Kantor Camat di bukalah surat penetapan harga oleh Tim KJPP pada saat itu juga masyarakat terkejut dengan nilai tanah yang jauh atau rendah di bawah dari nilai pembebasan tanah untuk Tower Listrik masyarakat berpikir bahwa patokan awalnya adalah lahan pembangunan Tower akan tetapi hal tersebut tidak bisa disamaratakan dengan pembangunan jalan dan masyarakat berpikir mengapa penetapan harga pada tahun 2017 itu lebih tinggi dibandingkan dengan tahun 2023.¹⁰⁷

Situasi ini menyebabkan suasana di Kantor Camat menjadi tidak stabil

---

¹⁰⁶ Hasil Wawancara dengan Naf'an Kepala Bidang Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 27 Februari 2024 pukul 08:13 WIB.

¹⁰⁷ Hasil Wawancara dengan Irfan Jaya, *Op. cit.*

pada saat itu. Kondisi ini yang menjadikan masyarakat setempat jadi dilema dengan harga yang ditetapkan oleh KJPP dengan harga pembangunan Tower Listrik di tahun 2017. Irfan Jaya mengatakan kemungkinan besar jikalau tidak ada Tower listrik yang menjadi patokan harga hal ini tidak akan menjadi dilema di masyarakat akan tetapi hal tersebut justru berbanding terbalik dengan yang terjadi saat ini di mana masyarakat menjadikan lahan Tower listrik digunakan sebagai patokan atau referensi untuk nilai yang ditetapkan oleh Tim KJPP. Tim KJPP juga mematokan harga tanah per are untuk pembangunan Jalan Senayan Lamusung senilai 5 juta rupiah untuk harga terendah dan 30 juta untuk harga tertinggi, sedangkan pada tahun 2017 untuk pembangunan Tower listrik senilai 17 juta per are inilah yang dijadikan acuan oleh masyarakat setempat.¹⁰⁸

Penetapan harga tanah per are senilai 5 juta rupiah hingga 30 juta rupiah hanya Tim KJPP yang mengetahui secara detail nilai tiap-tiap pemilik lahan, akan tetapi hal ini bisa berbeda-beda salah satunya dapat dilihat dengan apakah tanah tersebut telah dilalui oleh jalan baik itu Jalan Raya atau Jalan Usaha Tani atau tidak dilalui oleh akses apapun selain sawah itulah yang dijadikan patokan harga terendah hingga harga tertinggi oleh tim KJPP dapat dilihat juga apakah tanah tersebut tinggi atau rendah, tanah tersebut produktif atau tidak, tanah tersebut dimanfaatkan dengan baik dirawat dengan baik atau tidak, serta isi dari tanah tersebut baik itu

---

¹⁰⁸ *Ibid.*

berupa bangunan ataupun tanaman Tim KJPP lah yang mengetahui secara detail satu persatu nilai setiap isi dari tanah tersebut. Hal ini dilakukan agar masyarakat yang terkena pembebasan lahan tidak merasa dirugikan sedikitpun.¹⁰⁹

Hal lain yang membuat beberapa Masyarakat tidak setuju adalah adanya provokator dan juga terpengaruh oleh rekannya satu sama lain alhasil tidak ingin dan terus mempertahankan lahannya hingga saat ini dengan tetap tidak menyetujui penetapan dari hasil KJPP dan masih tetap merasa kurang dengan nilai tersebut sedangkan untuk hasil akhir dari Tim KJPP atau *appraisal* Keputusan ini sudah tidak bisa diganggu gugat lagi karena telah final dan mengikat. Oleh sebab itu, pihak yang tidak menyetujui hasil dari Tim KJPP bisa mengajukan gugatan atas ketidaksesuaian harga kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar akan tetapi tidak ada salah satu pun pihak yang tidak setuju untuk memasukan gugatan tersebut ke pengadilan alhasil uang masyarakat dititipkan di Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dan dapat diambil kapanpun sampai pemilik lahan ingin mengambilnya.¹¹⁰

Berdasarkan data normatif, terdapat upaya perlindungan hukum yang dilakukan terkait pembangunan yang digunakan untuk kepentingan umum, dimana melibatkan proses pengadaan tanah yang disepakati oleh pemilik hak atas tanah untuk menentukan bentuk dan jumlah kompensasi yang pantas. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan dalam musyawarah

---

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ *Ibid.*

antara pemerintah dan masyarakat, sehingga memungkinkan fungsi yang diinginkan oleh pemerintah terwujud. Implementasi perlindungan hukum bagi proses menetapkan kompensasi yang masuk akal untuk komunitas yang memiliki hak atas tanah berdasarkan hasil musyawarah, untuk memastikan penerimaan ekonomi yang lebih baik daripada sebelumnya.¹¹¹

Menurut penjelasan yang diberikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, pertemuan langsung digunakan untuk menentukan jenis kompensasi berdasarkan hasil penilaian. Selama proses pengadaan lahan untuk proyek infrastruktur umum seperti pembangunan jalan raya, pemerintah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah dengan melakukan musyawarah sebelum kesepakatan tentang kompensasi akhirnya ditetapkan.¹¹²

Mengacu pada penjelasan Sudikno tentang signifikansi perlindungan hukum, hal ini mencakup tindakan yang bertujuan melindungi hak dan kewajiban seseorang untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum, khususnya terkait kepemilikan tanah, sehingga dapat digunakan secara optimal sesuai dengan hak-hak yang dimiliki, yang diatur oleh peraturan yang berfungsi sebagai dasar hukum yang sah.¹¹³ untuk menjaga kepemilikan tanah yang dimanfaatkan untuk membangun infrastruktur

---

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹¹³ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta : Liberty. 2003), 39.

umum seperti jalan raya, dilakukan melalui menyerahkan hak kepemilikan tanah kepada pemerintah yang memerlukannya. dengan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memberikan kompensasi yang sesuai dengan kesepakatan yang dicapai oleh tim evaluasi pertanahan. Namun, jika tidak ada kesepakatan mengenai jumlah kompensasi yang harus diberikan kepada penduduk yang memiliki tanah tersebut, Pengadilan Negeri setempat dapat mempertimbangkan segala keberatan yang diajukan oleh masyarakat terkait penilaian kompensasi yang diberikan.¹¹⁴

Jika tidak ada kesepakatan dalam negosiasi mengenai kompensasi ganti rugi, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengatur bahwa pihak yang terlibat dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari setelah perundingan selesai. Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan umum, masyarakat dapat mengandalkan dua bentuk perlindungan hukum ini bahwa hak-hak mereka dilindungi dengan kompensasi yang pantas. Ini memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.¹¹⁵

Pemerintah berusaha melepaskan kepemilikan tanah untuk proyek pembangunan Jalan Senayan Lamusung yang bertujuan untuk kepentingan seluruh masyarakat, dengan melibatkan BPN. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum mengatur prosedur ini. Menurut definisi dalam Pasal

---

¹¹⁴ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

¹¹⁵ Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, *Op. cit.*

1 angka 9 undang-undang, pelepasan hak atas tanah merujuk pada pengakhiran hubungan hukum dengan tanah yang sebelumnya dimiliki untuk kepentingan umum, yang diakui oleh lembaga pertanahan. Proses ini melibatkan negosiasi tentang kompensasi yang disetujui melalui musyawarah ini memastikan Pemilik hak atas tanah mendapatkan perlindungan yang adil dan sesuai.

Jika ada individu yang menolak untuk melepaskan tanahnya untuk keperluan umum seperti pembangunan jalan raya, pemerintah akan mengambil langkah-langkah untuk melepaskan kepemilikan tanah tersebut dengan memberikan ganti rugi yang disimpan di Pengadilan, proses ini dikenal sebagai konsinyasi. Dalam konteks ini, pihak yang membutuhkan tanah dianggap telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan ganti rugi kepada Pengadilan. Tindakan ini diambil untuk memastikan kelangsungan pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Salah satu contoh upaya pemerintah untuk melepaskan kepemilikan hak atas tanah adalah dalam pembangunan jalan raya, yang dilakukan melalui dua tindakan yang bertujuan untuk melindungi hak-hak individu dan masyarakat umum.¹¹⁶

Pelindungan hukum preventif merupakan langkah-langkah yang diambil untuk memberikan perlindungan hukum dengan maksud mencegah timbulnya masalah. Pendekatan ini dilakukan sebelum konflik muncul, yakni dengan pemerintah mengadakan musyawarah untuk mencapai

---

¹¹⁶ Hasil Wawancara dengan Firmansyah Staf Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 14:25 WITA.

kesepakatan mengenai besaran kompensasi yang akan diberikan. Sementara itu, pendekatan hukum yang bersifat represif merujuk pada upaya hukum untuk menyelesaikan perselisihan atau ketika pemerintah dan pemilik tanah tidak bisa sepakat mengenai nilai kompensasi, timbul masalah. Ganti rugi kemudian ditentukan melalui proses pengadilan, di mana pihak yang membutuhkan tanah dianggap telah memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi tersebut.

Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tahun 2012, mengatur bahwa ketika ganti rugi diserahkan dan kepemilikan tanah dilepaskan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, itu menandakan bahwa kepemilikan tanah atau hak atas tanah telah secara resmi dialihkan dari masyarakat. Proses pembuktian kepemilikan hak dijelaskan sebagai tidak lagi dapat digunakan atau kehilangan fungsi sah karena telah menjadi kepemilikan Negara.¹¹⁷

Pemerintah juga mengusulkan memberikan pengurangan pajak kepada warga yang mendukung pembangunan untuk kepentingan publik dengan melepaskan kepemilikan tanah mereka tanpa menantang keputusan pemerintah. Insentif perpajakan ini merujuk pada kebijakan dalam sistem perpajakan untuk mengurangi tarif pajak, sehingga mengurangi beban pembayaran pajak warga. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

---

¹¹⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, *Op. cit.*

Kepentingan Umum, khususnya Pasal 122 Ayat (2), mengatur peraturan ini yang menyatakan bahwasannya pengurangan pajak diberikan kepada pemilik tanah dan diajak untuk bekerja sama dalam proyek pembangunan untuk kepentingan masyarakat tanpa ada pertentangan mengenai lokasi atau persetujuan ganti rugi.¹¹⁸

Memberikan insentif perpajakan adalah salah satu cara untuk memberdayakan individu, masyarakat, dan organisasi agar dapat bekerja sama dengan pemerintah dalam mencapai kesejahteraan bersama. Hal ini berdampak positif bagi semua pihak terlibat, memudahkan pelaksanaan pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum.¹¹⁹ Tindakan pemerintah ini menegaskan prioritas masyarakat terhadap kesejahteraan masyarakat, didukung oleh peraturan yang mengatur pelaksanaan pembangunan agar memberikan manfaat yang besar untuk masa depan masyarakat.

Satjito Rahardjo menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah langkah untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan mereka dukungan yang diperlukan untuk bertindak sesuai dengan hak-hak asasi manusia untuk kepentingan mereka sendiri.¹²⁰ Setiono mengungkapkan bahwa perlindungan hukum adalah cara untuk menjaga

---

¹¹⁸ Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹¹⁹ Hasil Wawancara dengan Danding Kepala Seksi Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sumbawa Barat Bagian Tata Ruang pada 19 April 2024 pukul 15:10 WITA.

¹²⁰ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Kompas. 2003), 121.

masyarakat dari tindakan yang dilakukan oleh penguasa yang tidak adil yang bertentangan dengan hukum dengan tujuan menciptakan ketertiban dan kedamaian sehingga setiap orang dapat hidup dengan harga dirinya sebagai manusia.¹²¹ Muchsin menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah cara untuk melindungi seseorang dengan mengubah nilai-nilai atau standar yang tercermin dalam cara kita berpikir dan bertindak laku, dengan tujuan menciptakan ketertiban dalam cara kita berinteraksi dalam masyarakat.¹²² Hetty Hasanah mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah segala usaha yang memastikan bahwa hukum memberikan kepastian dan perlindungan kepada semua pihak yang berpartisipasi dalam tindakan hukum atau menjadi objek dari tindakan tersebut.¹²³

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa “semua hak tanah harus memenuhi fungsi sosial”. Ini berarti, pemilik tanah harus memanfaatkannya atau tidak menggunakan haknya dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat, untuk menghindari kerugian yang bisa terjadi. Penggunaan tanah harus sesuai dengan jenis hak yang dimiliki, sehingga memberikan manfaat bagi pemilik tanah, masyarakat, dan negara dalam mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan. Namun, ini tidak berarti bahwa kepentingan pribadi harus dikorbankan sepenuhnya demi kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria juga

---

¹²¹ Setiono, “Rule of Law”, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret*, (2004), 3.

¹²² Muchsin, “Pelindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, (2003), 14.

¹²³ Hetty Hasanah, “Pelindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia”, artikel diakses pada 29 Desember 2021 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/pelindungan.html>

memperhitungkan kepentingan individu dengan tujuan akhirnya adalah mencapai kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi semua warga negara.¹²⁴

Maria S.W. Soemardjono menjelaskan bahwa prinsip fungsi sosial hak atas tanah mengharuskan penggunaan tanah sesuai dengan karakteristik dan tujuan hak tersebut, sehingga memberikan manfaat bagi pemilik hak dan masyarakat. Ini juga mengimplikasikan perlunya keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan kolektif, serta pengakuan terhadap kepentingan pribadi dalam pelaksanaan kepentingan umum secara menyeluruh.¹²⁵

Dalam proses pengambilan dan pelepasan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah dengan mengacu pada prinsip fungsi sosial, terdapat berbagai cara yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional untuk mendapatkan tanah, tergantung pada statusnya baik sebagai milik negara atau milik hak individu dan kesiapan pemilik tanah untuk melepaskan hak atasnya.¹²⁶

Menurut Pasal 1 angka 3 dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, proses pengadaan tanah merujuk pada upaya untuk memperoleh tanah dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan barang-barang terkaitnya.

---

¹²⁴ Penjelasan Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria.

¹²⁵ Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi +)*. (PT.Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009), 79.

¹²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. (Djambatan, Jakarta, 2003), 310.

Proses ini melibatkan pengakhiran atau penyerahan hak atas tanah dengan memberikan kompensasi kepada pemilik hak tersebut. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 angka 9, pelepasan hak didefinisikan sebagai pemutusan hubungan hukum antara pemilik hak dan negara melalui Lembaga Pertanahan. Demikian pula, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 1 angka 9 juga menjelaskan pelepasan hak sebagai pengakhiran hubungan hukum antara pemilik hak dan negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, Gubernur sebagai kepala daerah membentuk Panitia Pembebasan Tanah di setiap kabupaten atau kotamadya di tiap provinsi. Salah satu tugas utama panitia ini adalah melakukan pemeriksaan, penyelidikan, dan menentukan nilai ganti rugi Selama proses pengalihan hak atas tanah, termasuk bangunan atau tanaman yang berdiri di atasnya. Tugas Panitia Pembebasan Tanah mencakup beberapa hal, antara lain:¹²⁷

1. Melakukan inventarisasi dan penelitian terhadap kondisi tanah, tanaman, dan bangunan di lokasi.
2. Berbicara dengan pemilik hak atas tanah, bangunan, atau tanaman untuk mencapai kesepakatan.
3. Menilai seberapa besar uang yang harus dibayar sebagai ganti rugi.
4. Menyusun laporan resmi tentang pembebasan tanah dengan

---

¹²⁷ Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 3.

alasan atau pertimbangan yang telah disepakati.

5. Menyaksikan proses pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak.

Menurut Peraturan Mendagri Nomor 15 Tahun 1975, pengalihan hak atas tanah terjadi saat pemilik hak atas tanah mengakhiri hubungan hukum dengan tanahnya, biasanya untuk kepentingan lain, dan menerima ganti rugi yang pantas. Proses ini harus memperhatikan kepentingan individu yang memiliki hak atas tanah tersebut, serta memberikan kompensasi yang memadai atas pelepasan hak tersebut. Pihak yang berhak harus menerima kompensasi secara langsung dan tunai, dan prosesnya harus disaksikan oleh beberapa saksi untuk mencegah penyimpangan.

Penggantian kerugian dalam melepaskan hak diatur dalam beberapa peraturan hukum, termasuk:

1. Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
2. Undang-Undang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya Nomor 20 Tahun 1961.
3. Undang-Undang Pemerintahan Daerah Nomor 32 Tahun 2004.
4. Keputusan Presiden Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan Nomor 34 Tahun 2003.
5. Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Nomor 36 Tahun 2005.

6. Peraturan Presiden tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Nomor 65 Tahun 2006.
7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Nomor 3 Tahun 2007.
9. Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Nomor 224 Tahun 1961.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Bagian 12 mengatakan bahwa ganti rugi diberikan untuk: hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan barang-barang terkait lainnya. Bagian 13 ayat 1 mengisyaratkan bahwa jenis ganti rugi yang bisa diberikan adalah uang, tanah pengganti, atau relokasi. Bagian 13 ayat 2 menegaskan bahwa jika pilihan tersebut tidak memungkinkan, alternatifnya bisa berupa penyertaan modal. Ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah ditentukan melalui proses musyawarah. Setelah mencapai kesepakatan, pembayaran ganti rugi dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa faktor:¹²⁸

1. Proporsi yang adil, Perbandingan antara hak yang dikompensasi dengan yang digantikan harus sesuai dengan standar yang diterima dalam hukum dan masyarakat umum.

---

¹²⁸ Tatit Januar Habib, "Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu", *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang*, (2007), 45- 46.

2. Kesesuaian, Kompensasi yang diberikan harus sebanding dengan nilai yang wajar dan layak sebagai penggantinya jika diganti dengan sesuatu yang tidak sebanding dengan yang hilang.
3. Penilaian teliti, Perhitungan harus dilakukan secara hati-hati, termasuk dalam hal waktu, nilai, dan tingkatannya.

Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah proses menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang pantas kepada pihak yang berhak, sedangkan Pasal 1 ayat 10 mengatur bahwa kompensasi adalah penggantian yang setara dan adil kepada pihak yang berhak selama proses pengadaan tanah. Ini menunjukkan bahwa undang-undang baru tentang pengadaan tanah memperkuat keadilan bagi masyarakat yang memiliki tanah untuk kepentingan umum. Proses jalannya pengadaan tanah termasuk:

1. Inventarisasi dan juga pengidentifikasian: Termasuk menetapkan batas-batas, melakukan pengukuran lahan, mengidentifikasi struktur bangunan, dan aspek lainnya.¹²⁹
2. Penilaian kompensasi: Melibatkan menilai nilai tanah dengan mempertimbangkan harga tanah dan nilai bangunan, tanaman, dan barang lain yang terkait dengannya. Faktor non-fisik juga dipertimbangkan.¹³⁰

---

¹²⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Kompas, Jakarta, 2008), 290.

¹³⁰ *Ibid*, 261.

3. Musyawarah untuk penetapan kompensasi: Dilakukan bersama Badan yang membutuhkan tanah, diawasi oleh pejabat yang diangkat oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang diangkat. Musyawarah ini didasarkan pada prinsip kesejajaran dan harus berlangsung tanpa adanya tekanan.¹³¹
4. Pemberian kompensasi: Menurut Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, ganti rugi dapat berupa uang, tanah, saham, atau opsi lain yang disetujui oleh kedua pihak.

Dengan mempertimbangkan informasi sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang melindungi penerima kompensasi dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah tersusun dengan baik dan jelas oleh Pemerintah Daerah serta oleh pihak KJPP atau Tim Penilai Pengadaan Tanah. Meskipun demikian, ada sekitar 4 penduduk Desa yang menolak untuk melepaskan tanah mereka untuk Pembangunan Jalan Senayan Lamusung dengan alasan bahwa jumlah kompensasi dari pemerintah tidak memenuhi harapan mereka. Akibatnya, Pemerintah Daerah akhirnya harus menitipkan jumlah kompensasi tersebut ke Pengadilan Negeri Sumbawa Besar menyesuaikan dengan penilaian yang sudah dilakukan oleh Tim Penilai Independen, dan dana tersebut dapat diambil kapan pun oleh penduduk desa yang bersangkutan. Sebanyak 110 penduduk desa telah menyetujui nilai kompensasi yang ditetapkan dan melepaskan tanah mereka kepada

---

¹³¹ *Ibid*, 260.

Pemerintah Daerah untuk Pembangunan Jalan Senayan Lamusung serta telah menerima kompensasi sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Tim KJPP.¹³²

---

¹³² Hasil wawancara dengan Irfan Jaya KASI (Kepala Seksi) Pemerintahan Desa Tapir pada 28 April 2024 pukul 11:10 WITA