

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bagian kesatuan dari sebuah bangsa, sama halnya dengan yang telah diatur bahwasannya, seluruh wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan tanah-air dari semua rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.¹ Dan tidak kalah penting, pastinya berhubungan erat dengan kehidupan di masyarakat. Seperti halnya untuk mendirikan sebuah bangunan berupa rumah (papan) yang merupakan kebutuhan utama atau primer yang sudah seharusnya terpenuhi.

Adapun pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan melakukan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.² Dan yang di maksud dengan hak atas tanah itu sendiri merupakan hak yang didapatkan dari adanya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah dalam rangka menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta merawat tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.³

¹ Lihat Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

² Lihat Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631)

³ Lihat Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631)

Terkait dengan pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan merupakan salah satu kegiatan bermanfaat bagi masyarakat nantinya yang kerap disebut sebagai kepentingan umum, yang memiliki arti luasnya adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah serta dimanfaatkan secara garis besar untuk kemakmuran rakyat.

Namun dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak serta merta dilaksanakan begitu saja, tetapi banyak tahapan yang harus dilakukan dan yang perlu diperhatikan apabila melibatkan hak atas tanah milik masyarakat yang akan digunakan untuk kepentingan umum tersebut. Harus betul diperhatikan, baik dengan sosialisasi terlebih dahulu ke masyarakat terkait dengan adanya pelepasan hak serta akan adanya ganti kerugian untuk bagi masyarakat yang tanahnya ikut serta digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG) yang di mulai tahun 2018 sampai sekarang masih ada kendala untuk pelaksanaannya, diantaranya yaitu terkait pembayaran ganti kerugian dalam pelepasan hak atas tanah milik masyarakat yang ikut serta digunakan untuk pembangunan kepentingan umum tersebut. Dimana masyarakat dan pemerintah terkait tidak mendapatkan penyelesaian sengketa pembayaran ganti kerugian, diantaranya:

- 1) Nama pemilik tanah Ibu Wasiah, Luas Tanah sebesar 393 m² dengan Nilai Negosiasi Rp62.163.330,00.

- 2) Nama pemilik tanah Pak Matellas, Luas Tanah sebesar 698 m² dengan Nilai Negosiasi Rp111.243.090,00.
- 3) Nama pemilik tanah Pak Saneman, Luas Tanah sebesar 289 m² dengan Nilai Negosiasi Rp37.373.480,00.
- 4) Nama pemilik tanah Pak Rido'I, Luas Tanah sebesar 279 m² dengan Nilai Negosiasi Rp36.080.280,00.

Selanjutnya berdasarkan data diatas bahwasannya dari 111(Seratus Sebelas) Tanah penduduk warga Desa Labuhan yang ikut serta digunakan untuk pembangunan jalan Sresih-Pangarengan (SREPANG), terdapat 4 (empat) tanah penduduk yang keberatan melakukan pelepasan hak dikarenakan pembayaran ganti kerugian yang ditawarkan Pemerintah terlalu rendah menurut penduduk tersebut. Dan menginginkan pembayaran ganti kerugian yang lebih tinggi dari yang telah ditawarkan pemerintah.⁴

Adapun data yang terdapat di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Sampang terkait nilai negosiasi yang telah ditetapkan sudah sesuai dengan Nilai Jual Beli Objek Pajak (NJOP) yang merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB sector Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) ataupun PBB sector Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan (PBB P3). Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pasal 79 ayat (2) bahwa NJOP ditetapkan

⁴ Disarikan dari hasil wawancara dengan: Moh. Nur Hidayat. Staff Bidang Jalan dan Jembatan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Sampang, pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2022.

setiap 3 tahun kecuali untuk objek pajak tertentu, yakni yang mengalami perkembangan pesat, dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Daripada itu dalam ayat (3) diatur bahwa yang mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya NJOP adalah Kepala Daerah, dalam hal ini Bupati atau Walikota.⁵

Sehingga berdasarkan kasus diatas, sengketa pembayaran ganti kerugian dalam pelepasan hak atas tanah milik masyarakat Desa Labuhan masih menjadi kendala dalam proses pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG) yang belum mendapatkan penyelesaiannya.

Maka dari itu hal yang akan dikaji lebih spesifik dalam Bab selanjutnya oleh penulis adalah *Penyelesaian Sengketa Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG) dengan Studi Kasus di Desa Labuhan Kecamatan Sreseh Kabupaten Sampang*.

⁵ I Wayan Sukada, *Bagaimana Menetapkan NJOP Tanah Secara Wajar?*, dikutip dari <https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/balai-diklat-keuangan-denpasar-bagaimana-menetapkan-njop-tanah-secara-wajar-2019-11-05-61ee4b8a/>, <diunduh pada tanggal 14 April 2015>.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Apakah keberatan warga Desa Labuhan atas pembayaran ganti kerugian dapat dibenarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021?
- 1.2.2 Bagaimana penyelesaian sengketa pembayaran ganti kerugian atas keberatan warga Desa Labuhan untuk pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG)?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Untuk mengetahui apakah keberatan warga Desa Labuhan atas pembayaran ganti kerugian untuk pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG) dapat dibenarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.
- 1.3.2 Untuk mengetahui penyelesaian sengketa pembayaran ganti kerugian atas keberatan warga Desa Labuhan untuk pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG).

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Diharapkan bisa menjadi tambahan ilmu pengetahuan terkait Penyelesaian Sengketa Pembayaran Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

- a. Diharapkan bisa mengidentifikasi berbagai cara Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan.

- b. Diharapkan dapat memberikan masukan kepada para pihak terkait dalam menyelesaikan sengketa Pembayaran Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan.

1.5 Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi ini merupakan hasil dari suatu penelitian, pemikiran dan pemaparan asli, apabila terdapat referensi dari hasil karya atau tulisan orang lain maupun dari pihak lain, maka sumbernya akan ditulis dengan jelas, berikut adalah beberapa penelitian terdahulu terkait dengan judul penelitian penulis:

Tabel 1

Daftar Penulisan Sebelumnya

No	Nama dan Asal Universitas	Judul Skripsi	Rumusan Masalah	Perbedaan
1	Ary Widodo, Universitas Trunojoyo Madura 2017	Pelaksanaan Pemberian Kerugian Terhadap Objek Pengadaan Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Gempol-Pasuruan Di Kota Pasuruan.	1. Apakah rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap objek pengadan tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Gempol-Pasuruan di Kota Pasuruan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?	Penelitian ini lebih fokus pada pemberian ganti kerugian yang disebabkan oleh waktu dan penjadwalan pelaksanaan pengadan tanah yang tidak sesuai rencana di awal.

			2. Apa akibat hukum pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap objek pengadan tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Gempol-Pasuruan di Kota Pasuruan yang tidak sesuai dengan rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan pengadan tanah?	
2	Denis Andrian Bayu T, Universitas Trunojoyo Madura 2019	Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Akibat Pembangunan Jembatan Sempar Di Desa Blega Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan.	1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian akibat pembangunan Jembatan Sempar di Desa Blega Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan? 2. Apakah pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat yang terdampak pembangunan Jembatan Sempar sudah sesuai dengan kesepakatan?	Penelitian ini lebih fokus pada pemberian ganti kerugian akibat pembangunan Jembatan Sempar karna dampak yang paling banyak ditimbulkan dari aktifitas pembangunan Jembatan Sempar yaitu meliputi kerusakan bangunan yang dimana banyak bagian rumah-rumah warga mengalami retak akibat kegiatan pemasangan tiang pancang paku bumi.

Adapun perbedaan skripsi yang akan disusun dengan beberapa skripsi yang disebutkan diatas diantaranya Objek Penelitian antara skripsi yang ditulis Ary Widodo dan skripsi yang ditulis Denis Andrian Bayu T dengan skripsi yang akan ditulis berbeda. Yang mana Skripsi yang ditulis oleh Ary Widodo membahas tentang pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Gempol-Pasuruan Kota Pasuruan mengalami kendala dan terhambat. Yaitu, rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan peraturan tentang pengadaan tanah dan akibat hukum pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Gempol-Pasuruan di Kota Pasuruan yang tidak sesuai dengan rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan pengadaan tanah.

Dan Skripsi yang tulis oleh Denis Andrian Bayu T membahas tentang pelaksanaan pemberian ganti kerugian akibat pembangunan Jembatan Sempar di Desa Blega, Kecamatan Blega, Kabupaten Bangkalan. Seperti Dampak yang paling banyak ditimbulkan dari aktifitas pembangunan Jembatan Sempar yaitu meliputi kerusakan bangunan yang dimana banyak bagian rumah-rumah warga mengalami retak akibat kegiatan pemasangan tiang pancang paku bumi.

Sedangkan Penelitian skripsi ini membahas tentang penyelesaian sengketa pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Sresih-Pangarengan (SREPANG) dengan studi kasus di Desa Labuhan Kecamatan Sresih Kabupaten Sampang, yang mana pembayaran ganti kerugian belum terdapat kata

sepakat antara pemerintah dan para pihak yang terdampak pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG) serta warga menginginkan harga yang lebih tinggi.

1.6 Metode Penelitian

Metode dapat diartikan yaitu logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dari teknik penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Secara lebih lanjut, kegiatan penelitian dimulai apabila seorang ilmuan melakukan usaha untuk bergerak dari teori ke pemilihan metode. Dapat disimpulkan bahwa menurut *Sumadi Suryabrata*, metode ilmiah yaitu kumpulan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dan runtut, sebagai sifat utama ilmu pengetahuan.⁶

1.6.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian hukum, dengan jenis penelitian empiris, yaitu yang disebut juga penelitian hukum sosiologis yakni penelitian hukum yang mengkaji hukum yang konsepskan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang bersifat tidak tertulis, yang dialami setiap individu dalam hubungan hidup bermasyarakat.⁷ Oleh karena itu, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat membantu sekaligus menjawab permasalahan terkait Penyelesaian Sengketa Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG).

⁶ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta Utara, CV. Rajawali, cet-7, 1992, hlm. 9.

⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataram University Press, cet-1, 2020, hlm.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan deskriptif yang merupakan penelitian yang bertujuan untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai keadaan sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial. Menurut *Saifuddin Azwar*, Penelitian deskriptif merupakan suatu penelitian yang dimaksud untuk menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.⁸ Sehingga diharapkan nantinya dapat memberikan solusi dalam mengatasi Penyelesaian Sengketa Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG).

1.6.3 Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian ini, lokasi penelitian dilakukan di Desa Labuhan, Kecamatan Sreseh, Kabupaten Sampang.

1.6.4 Sumber Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan sekunder, diantaranya sebagai berikut:

⁸ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, cet-1, 1998, hlm. 6.

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, melalui kegiatan wawancara yang kemudian dikelola oleh peneliti.⁹ Data di lapangan yang dibutuhkan sebagai data penunjang di dapatkan dengan cara melalui informasi serta para pendapat dari responden yang telah ditentukan secara purposive sampling (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).¹⁰ Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan cara melakukan wawancara kepada para pihak yang terlibat langsung dalam Sengketa Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG), diantaranya:

1. Wawancara kepada 10 (sepuluh) warga yang terlibat, yang mana terdapat 10 (sepuluh) Dusun di Desa Labuhan dalam Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG).
2. Wawancara kepada Kepala Bidang bagian Jalan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Sampang yang terlibat dalam Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Sreseh-Pangarengan (SREPANG).
3. Wawancara kepada Kepala Desa Labuhan Kecamatan Sreseh Kabupaten Sampang.

⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm. 106.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 107.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat dari dokumen-dokumen yang bersifat resmi. Dokumen tersebut dapat berupa buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian yang tertuang dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan.¹¹ Data sekunder yang relevan dan berkaitan dengan penelitian ini, bisa memberikan penjelasan mengenai data primer yang telah didapatkan, diantaranya:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.
- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- f. Data Resmi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Sampang.

¹¹ *Ibid*, hlm. 106.

1.6.5 Metode Analisa Data

Analisa data merupakan langkah yang terakhir dalam melakukan penelitian sebelum memperoleh kesimpulan. Analisa yang dilakukan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis. Sifat deskriptif-analisis ini berfungsi untuk menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Serta kesimpulan yang diberikan pasti jelas dasar faktualnya, maka dari itu semuanya akan dapat dikembalikan pada data yang diperoleh. Penyusunan kesimpulan didasari oleh angka yang diolah tidak secara terlalu dalam. Kebanyakan pengolahan datanya didasarkan pada analisis presentase dan analisis kecenderungan (trend).¹²

Dengan memberikan gambaran atau mendeskripsikan atas subjek dan objek penelitian melalui informasi yang sudah terkumpul. Dimana memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Dalam perihal ini penulis nantinya akan melakukan wawancara pada beberapa narasumber dan menganalisis hasil wawancara tersebut.

¹² Saifuddin Azwar, *Loc.Cit.*