

PELAKSANAAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK PERLUASAN PASAR UMUM MASBAGIK KABUPATEN LOMBOK TIMUR DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012

MAKSUM, HAIRUL

Dosen Fak. Hukum Universitas Gunung Rinjani
Selong – Lombok Timur

Email : hairulmaksum71@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tata cara pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk perluasan Pasar Umum Masbagik Kabupaten Lombok Timur. di tinjau dari Undang-Undang. No. 2 Tahun 2012, dan untuk mengetahui prosedur perolehan hak atas tanah bagi para pihak sebagai akibat dari perluasan pasar umum masbagik. Penelitian ini bersifat normatif-empiris, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Pelaksanaan perluasan Pasar Umum Masbagik yang berlokasi di Kecamatan Masbagik Kabupaten Lombok Timur merupakan salah satu bentuk pembangunan pemanfaatan sumber daya alam untuk kebutuhan generasi sekarang dan generasi yang akan datang, prosedur yang digunakan dalam pelaksanaannya menggunakan beberapa langkah diantaranya penetapan Lokasi Perluasan Pasar, proses musyawarah penetapan ganti rugi, luas wilayah yang terkena pembebasan tanah dan bentuk ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah. Dalam penetapan bentuk ganti rugi perluasan pasar umum masbagik dilaksanakan Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, disebutkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam pasal 37 Undang-Undang No.2/2012, menyatakan bahwa lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian, hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Kata kunci : Pelaksanaan, Ganti rugi, Pengadaan tanah, Perluasan pasar

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out how the procedures for the implementation of compensation provision of land for the expansion of the common market Masbagik East Lombok Regency. in the review of the Act. No. 2 the year 2012, and to know the prosedur the acquisition of land rights for the parties as a result of the expansion of the public market masbagik. This research is both normative-empirical approach, using a conceptual approach to legislation, and sociological approaches. The implementation of the expansion of the public market located at Masbagik subdistrict of East Lombok Regency is one of the forms of development utilization of natural resources for the needs of the present generation and generations to come, the procedure used in its implementation using several steps including the determination of the location of the expansion of markets, the process of deliberation the determination of compensation, the affected area of land acquisition and compensation given by the Government. In the determination of the form of indemnification of the General market expansion masbagik implemented under article 1 point 10 Act No. 2 of the year 2012, said that damages were a decent and fair reimbursement to the parties entitled to in the process of procurement ground. In article 37 of law No. 2/2012, said that the land did the deliberations with the party that has the right within thirty (30) working days since the results of the assessment presented to the institution of land for set the shape and/or magnitude of damages based on the results of the assessment of damages, the result of an agreement in the Council to base the awarding of damages to the party entitled to the loaded event in the news of the deal.

Keywords: implementation, compensation, land Procurement, market expansion

PENDAHULUAN

Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan baik untuk kepentingan umum maupun swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah pembangunan. Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan persediaan tanah tidak berubah. Keadaan ini berpotensi menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan (Awaludin, 2014).

Terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah telah menerbitkan peraturan secara berturut-turut yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tatacara Pembebasan Tanah, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang kemudian di ganti dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dilengkapi dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Tanpa adanya pembangunan maka tanah akan kehilangan nilai jual dan harkatnya. Pembangunan tanpa tanah adalah suatu hal yang sangat mustahil, bagi masyarakat Indonesia tanah merupakan sebuah investasi yang sangat berharga karena nilai jual tanah yang tidak dapat menyusut seiring dengan semakin giatnya pembangunan.

Seperti diketahui bersama bahwa permukaan bumi ini tidak akan bertambah,

tetapi disisi lain populasi manusia di atasnya akan semakin meningkat setiap harinya. Hal ini selaras dengan kemajuan pembangunan itu sendiri. Karena itu dengan semakin meningkatnya pembangunan maka makin banyak pula kebutuhan tanah.

Pemerintah akan terus menyelenggarakan pembangunan untuk mendukung kelangsungan kegiatan masyarakat seperti meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di lain pihak sebagian besar warga masyarakat memerlukan tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan maka harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat. Akan tetapi apabila hal ini tidak dilakukan pemerintah akan macet.

Kegiatan ganti rugi untuk kepentingan umum telah didasari oleh Undang-Undang Pokok Agrarian Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 18 :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan pada bulan Januari 2012, merupakan undang-undang yang ditunggu-tunggu. Alasan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena pelaksanaan pengadaan tanah pada saat ini masih lambat dalam mendukung pembangunan infrastruktur. Pelaksanaan pengadaan tanah selama ini masih dilakukan secara *ad hoc* dan menimbulkan banyak permasalahan serta belum menjamin kepastian waktu dalam pembebasan tanahnya.

Rencana perluasan Pasar Umum Masbagik telah direncanakan sejak tahun 2013 namun baru dapat dilaksanakan pada tahun 2015 artinya rencana perluasan tersebut mengalami keterlambatan selama 2 tahun, dan pelaksanaan pembayaran ganti

rugi lahan yang dilakukan pemerintah pada bulan maret tahun 2015 (sekarang), sudah terselesaikan pembayarannya oleh pemerintah, terbengkalainya rencana perluasan pasar tersebut disebabkan pemerintah daerah dan masyarakat belum mencapai kesepakatan mengenai jumlah ganti rugi terhadap tanah dan bangunan masyarakat yang dijadikan area perluasan pasar. Dalam pelaksanaan ganti rugi sering terjadi pro dan kontra terkait jumlah ganti rugi, baik itu antara pemilik tanah dengan pemilik tanah, maupun antara masyarakat dengan pemerintah daerah (Pemda). Dimana pemerintah daerah ingin membeli (ganti rugi) yang murah sedangkan masyarakat ingin mendapatkan ganti rugi yang lebih tinggi dari yang ditawarkan pemerintah daerah.

Namun atas kerjasama yang baik antara pemerintah pusat dan daerah yang berkomitmen untuk percepatan pembangunan ekonomi, proyek tersebut mulai berjalan. Pembebasan tanah berasal dari dana APBD Kabupaten Lombok Timur.

Penulis mengambil studi di Kecamatan Masbagik Kabupaten Lombok Timur sebagai tempat dimana proyek perluasan pasar ini dilaksanakan, dan terdapat beberapa kepentingan yang kelihatannya bertentangan antara pihak pemerintah dan pihak pemegang hak atas tanah didalam hal pembebasan tanah tersebut. Di satu pihak perluasan ini sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya dan dipihak masyarakat juga membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan mata pecaharian. Ada beberapa pihak yang beranggapan kalau ada sebidang tanah yang sangat diperlukan untuk kepentingan pembangunan maka mau tidak mau usaha tersebut harus berhasil, sehingga sering dalam berbagai media massa dewasa ini muncul permasalahan-permasalahan tentang pembangunan, banyak dijadikan kambing hitam oleh para pihak yang membutuhkan tanah.

Sedangkan dilain pihak para pemilik tanah juga mempunyai hak atas tanah miliknya tersebut. Pemerintah tidak dapat begitu saja atau dengan seenaknya membebaskan tanah tersebut tanpa ganti rugi. Meskipun diberikan ganti rugi, tetapi besarnya tidak dapat juga dilakukan dengan keputusan sepihak dari pemerintah saja, kalau hal ini dilakukan maka pemerintah

akan menginjak hak asasi dari warga negaranya sendiri.

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Begaimanakah pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk perluasan Pasar Umum Masbagik di Kabupaten Lombok Timur di tinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Begaimanakah prosedur perolehan hak atas tanah bagi para pihak sebagai akibat dari perluasan pasar umum masbagik?

Penelitian ini merupakan penelitian normatif-empiris. Dikatakan normatif-empiris karena selain mengkaji peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, juga mengedapankan pendekatan kepada masyarakat serta memberikan pemahaman bagaimana prosedur perolehan hak atas tanah bagi para pihak yang terkena dampak akibat dari perluasan pasar umum masbagik Kabupaten Lombok Timur.

Untuk menemukan jawaban dalam penelitian ini, ada tiga metode pendekatan yang digunakan, adalah:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan meneliti dan mengkaji peraturan perundang-undangan dan aturan-aturan hukum yang terkait dengan masalah yang diteliti (Johnny Ibrahim, 2005 : 255).
- b. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*), yaitu Pendekatan yang dilakukan untuk memahami konsep-konsep atau pendapat para ahli hukum sehingga diharapkan memberikan gambaran dan informasi yang lebih komprehensif tentang bagaimana tata cara pelaksanaan perolehan hak atas tanah bagi para pihak sebagai akibat dari perluasan pasar umum masbagik (MuktiFajar & Yulianto Achmad, 2009 : 187).
- c. Oleh karena penelitian ini juga bersifat penelitian empiris, maka untuk dapat

menjawab permasalahan yang sifatnya empirik dilakukan pendekatan *Socio Legal* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji peraturan-peraturan dalam pelaksanaan bagaimana bentuk pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk perluasan Pasar Umum Masbagik, dan mengedepankan pendekatan kepada masyarakat serta memberikan pemahaman bagaimana prosedur perolehan hak atas tanah bagi para pihak yang terdampak akibat dari perluasan pasar umum masbagik Kabupaten Lombok Timur (MuktiFajar & Yulianto Achmad, 2009 : 187).

PEMBAHASAN

1. Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Pasar Umum Masbagik menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan hasil.

Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tataruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan rencana tataruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah;
- c. Letak tanah;

- d. Luas tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran umum status tanah;
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. Perkiraan nilai tanah; dan
- i. Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah, dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Berdasarkan pasal 16 Undang-Undang No.2/2012, bahwa instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung, pendataan awal lokasi pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan, hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan, konsultasi rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak, konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terdampak serta dilaksanakan ditempat rencana

pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, penataan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Dalam pasal 27 Undang-Undang No.2/2012, bahwa berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan, pelaksanaan pengadaan tanah meliputi:

- a. Iventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan, beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Dalam pasal 28 Undang-Undang No.2/2012, menyatakan bahwa inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, meliputi kegiatan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Iventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja, hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, wajib diumumkan di Kantor Desa/lurah, kantor kecamatan, dan tempat

pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja, hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, pengumuman, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, persial atau keseluruhan, dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi, inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh lembaga pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

Pembabasan tanah untuk perluasan Pasar Umum Masbagik ini dalam pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, karena pelaksanaan proses pembebasan lahan dimulai sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 sekarang. Jumlah luas tanah yang dibebaskan untuk keperluan perluasan Pasar Umum Masbagik ini berdasarkan wawancara dengan Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Lombok Timur, Drs.M. Juaeni Taufik, pada tanggal 20 Mei 2016 menjelaskan bahwa :

“Dari Rp.3.996.500.000, telah dialokasikan untuk pembebasan tanah perluasan Pasar Umum Masbagik yang meliputi dua Dusun pada satu Desa yaitu Dusun Nyakap Selatan dan Dusun Gubuk Motong Barat yakni tanah milik masyarakat seluas 9000M2, Bangunan rumah 36 unit ” (Wawancara dengan Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Lombok Timur pada tanggal 20 Mei 2016).

2. Prosedur Ganti Rugi Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak Sebagai Akibat Perluasan Pasar Umum Mabagik

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, disebutkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Dalam pasal 37 Undang-Undang No.2/2012, menyatakan bahwa lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian, hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan, pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima, putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 (empat belas)

hari kerja sejak permohonan kasasi diterima, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Kaitannya dengan musyawarah penetapan ganti rugi dalam hal pemberian ganti rugi atas tanah warga yang terkena oleh perluasan proyek Pasar Umum Masbagik ini, setelah dilakukan penelitian bahwa hasil dari musyawarah penetapan besar ganti rugi yang akan diterima oleh masyarakat yaitu ditetapkan oleh pemerintah untuk tanah yaitu berbanding dua kali lipat tergantung luas tanah yang dikenai proyek untuk besar ganti rugi bangunan rumah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sampai dengan Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sesuai kondisi bangunan fisik, proses musyawarah ini memang benar telah dilaksanakan oleh pihak pemerintah dengan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang akan dibebaskan, sesuai dengan hasil wawancara dengan salah satu responden yaitu Bapak Ketua RT.I Nyakap Selatan pada tanggal 11 November 2015, sebagai Tokoh Masyarakat, Dusun Nyakap Selatan, Desa Masbagik Selatan, Kecamatan Masbagik yaitu Pak Hamdi mengatakan bahwa:

"Sebelum kami diberikan ganti rugi atas tanah hak milik kami, pemerintah dalam hari ini, baik pihak pemerintah daerah, BPN kabupaten bersama pihak kecamatan melalui pemerintah desa mengirim surat undangan rapat kepada seluruh pemegang hak atas tanah yang akan terkena imbas pengadaan tanah akan perluasan pasar umum masbagik, dengan agenda rapat kami pada waktu itu yaitu sosialisasi proyek perluasan pasar umum masbagik dan sekaligus musyawarah harga tanah dan bangunan ganti rugi untuk tanah dan bangunan kami. Pada waktu itu kami semua yang hadir dalam agenda rapat yang bertempat di aula kantor camat tersebut menyetujui akan perluasan pasar ini, karena bagaimanapun kami menyadari bahwa rencana perluasan pasar ini

semenjak tahun 2013 dalam hasil rapat kami pada waktu itu menemukan kesepakatan harga ganti tanah berbanding dua kali lipat untuk bangunan rumah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per bangunan rumah (Wawancara Dengan Tokoh Masyarakat Rt.1 Nyakap Selatan, Dudun Nyakap Selatan, tokoh masyarakat Desa Masbagik Selatan, Kecamatan Masbagik, Kab. Lombok Timur tanggal 24 Mei 2016).

3. Kendala Atau Hambatan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Pasar Umum Masbagik di Kecamatan Masbagik Kabupaten Lombok Timur

Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa:

"Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pada tingkatan tertinggi, tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Setelah penulis mengadakan wawancara dengan beberapa warga yang dijadikan responden, warga Dusun Nyakap Selatan dan Dusun Gubuk Motong Barat sebagai sampel dalam penelitian ini memberi tanggapan yang positif dengan adanya rencana perluasan pasar umum tersebut.

Pemerintah selaku pihak yang memerlukan tanah sebagai sarana untuk perluasan pasar umum masbagik tidak

mengalami kesulitan dalam menuntaskan ganti rugi tanah dan bangunan milik warga akibat dana APBD dari pemerintah kabupaten untuk mempercepat proses pemberian ganti rugi tanah dan bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian, hambatan-hambatan yang timbul adalah sebagai berikut :

a. Kurang informasi

Berdasarkan wawancara dengan Pihak pemerintahan Kecamatan Masbagik pada tanggal 2 Juni 2016 yaitu bapak Muhammad Farhi (Sekertaris Camat Masbagik) mengatakan bahwa informasi dari pemerintah daerah dengan kecamatan dan warga terkait dengan pelaksanaan perluasan pasar tersebut berlarut-larut sehingga yang semula perencanaannya pada Tahun 2013 mengakibatkan kemunduran sampai dengan Bulan November Tahun 2015 (Wawancara tanggal 2 Juni 2016 dengan Sekertaris Camat Masbagik di Kantor Pemerintahan Kecamatan Masbagik)

b. Hambatan yang timbul dari warga

Berdasarkan wawancara dengan pihak kekadusan nyakap selatan pada tanggal 5 Juni 2016 yaitu bapak Hulyadi (Kepala dusun Nyakap Selatan) mengatakan bahwa lamanya pengukuran yang di lakukan oleh pihak BPN karena masih ada seorang warga yang masih peruses terkait dengan pemberian ganti kerugian sehingga pelaksanaan mengakibatkan kemunduran (Wawancara tanggal 5 Juni 2016 dengan kepala dusun nyakap selatan).

c. Adanya beberapa warga yang belum setuju terkait ganti rugi karena menginginkan harga ganti rugi yang lebih tinggi dari harga kesepakatan sebelumnya. Dengan alasan bahwa pemerintah tidak tepat waktu dalam memberikan ganti rugi, yang tentunya menurut warga setiap tahunnya harga tanah akan berbeda harganya, disamping itu juga karena lokasi tanah yang dimiliki sudah ditawarkan

berlipat-lipat dibandingkan dari harga yang diberikan oleh pemerintah.

4. Bentuk Ganti Rugi Yang Diberikan Pemerintah

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dalam Pasal 36 Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan satram; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan, pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima, putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran

ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Setelah dilakukan wawancara dengan dua warga yaitu Pak Yakub dan Pak Akmaludin (sebagai responden) yang terkena oleh pengadaan tanah di Dusun Nyakapa Selatan dan Dusun Gubuk Motong Utara Kecamatan Masbagik :

“mengatakan bahwa yang diberikan pemerintah dalam hal bentuk ganti rugi ada dua yaitu dalam bentuk uang dan tanah pengganti sebagai tempat pemukiman kembali di Dusun Gubuk Motong Timur, pemukiman kembali ini diberikan oleh pemerintah untuk warga yang rumahnya terkena proyek perluasan pasar dengan menggantinya dua kali lipat dari tanah yang terkena proyek oleh pemerintah. Sedangkan untuk ganti rugi bangunan diberikan berupa uang sesuai kondisi fisik bangunan mulai dari Rp.5.000.000;- sampai dengan Rp.300.000.000;- dicairkan melalui Bank BRI dengan rekening kami pribadi” (Hasil wawancara dengan dua responden tanggal 29 Mei 2016 di Dusun Gubuk Motong Timur.

Adapun objek ganti rugi yang diberi oleh pemerintah sebagai berikut :

Tabel 6. Harga Dan Jenis Objek Yang Diberikan Ganti Rugi

No	Jenis tanah dan bangunan	Harga ganti rugi tanah	Keterangan
1	Tanah	Dua kali lipat	Disediakan Tanah Oleh Pemerintah
2	Rumah	Rp.50.000.000 s/d Rp.300.000.000	Tergantung Jenis Fisik Bangunan.

Sumber : Keterangan Responden Tahun 2015

Berdasarkan hasil penelitian dalam hal ini untuk harga bangunan dengan hasil musyawarah penetapan harga ganti rugi bangunan di sepakati mulai

dari harga Rp.50.000.000 s/d Rp.300.000.000 sesuai kondisi fisik bangunan. Harga penetapan ganti rugi ini di dasarkan atas NJOP yang berlaku

Sekarang. untuk ganti rugi, sedangkan untuk ganti rugi tanah pemerintah sudah menyiapkan lahan untuk pemukiman atau sebagai ganti rugi tanah yang luasnya berbanding dua kali lipat juga sebagai tempat pemukiman warga yang terkena proyek perluasan Pasar Umum Masbagik tersebut.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk perluasan Pasar Umum Masbagik di Kecamatan Masbagik Kabupaten Lombok Timur, dapat dilihat melalui prosedur tata cara pengadaan tanah yaitu menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan jumlah luas tanah yang sudah dibebaskan setelah digabung dari dua dusun menjadi 9000M². Bentuk ganti rugi yang diberikan ada dua yaitu dalam bentuk uang dan tanah pengganti untuk pemukiman kembali yang berlokasi di Dusun Gubuk Motong Timur, Desa Masbagik Selatan, Kecamatan Masbagik.
2. Adapun mengenai kendala yang di hadapi oleh pemerintah dalam proses pemberian ganti kerugian pengadaan tanah yaitu adanya seorang warga yang masih tersangkut hutang di Bank sehingga pemerintah melakukan proses pembayaran melalui pengadilan negeri.
3. Upaya yang dilakukan pemerintah dalam mengatasi masalah pembebasan tanah untuk perluasan pasar umum masbagik yaitu dengan memberikan ganti rugi selayaknya terhadap warga yang terkena proyek tersebut dan terkait seorang warga yang masih tersangkut hutang di bayarkan melalui pengadilan negeri.

A. Saran

1. Dalam hal pelaksanaan pemberian ganti rugi seharusnya pemerintah memberikan informasi yang sesuai terhadap warga. Sehingga warga tidak merasakan kekecewaan karena pemerintah dalam memberikan

informasi pembayaran ganti rugi terkesan mengulur-ulur waktu akibat pengadaan tanah tersebut.

2. Pemerintah yang dimaksud dalam hal ini adalah pemerintah daerah kabupaten Lombok timur harus lebih memperhatikan kondisi warga yang terkena pembebasan tanah yang ada diwilayahnya, agar pelaksanaan pembangunan dalam hal pelaksanaan ganti rugi tidak tersendat-sendat dalam pelaksanaannya.
3. Pemerintah perlu menpertegas kembali tugas dan fungsi instansi pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku buku

- Achmad Chomzah Ali, 2004, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta.Prestasi Pustaka.,
- Awaludin, 2014, *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Pandandure Di Kabupaten Lombok Timur.*, Mataram, FH-Unram.,
- Chulaemi Achmad, 2001, *Hukum Agraria, Pembangunan, Macam-macam hak atas tanah dan pemindahannya.*,semarang, FH-Undip.,
- Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologo Penelitian hukum Normatif, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2005.
- MuktiFajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Peenelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009.
- M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta, Sinar Grafika.,
- Salle, A., 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Kreasi Total Media.,
- Santoso Urif, 2012, *Hukum Agrarian Kajian Konprehensif*, Cetakan Perdana, Jakarta, Kencana Pramedia Group.,
- Siahan mariohot pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Jakarta, rajaGrafindo persada.,

- Sitorus,O.,Sitepu,C.,Sauni,H., 2002
*Pelepasan Atau Penyerahan Hak
Sebagai Cara Pengadaan*,
cetakan perdana, Jakarta : dasa
media utama.,
- Soimin Soedharyo, 2004, *Status Hak dan
Pembebasan Tanah*, Jakarta,
Sinar Grafika.,
- Sumardjono, maria, S.W.,2007, *kebijakan
pertanahan; Antara regulasi dan
implementasi*,Cetakan kelima,
Jakarta, penerbit buku Kompas.,

B. Undang-undang

- Indonesia, *Undang-Undang Tentang
Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan
Umum*. UU No.2 Tahun 2012. (LN
No.22 Tahun 2012)
- Indonesia, *Undang Undang Tentang
Peraturan dasar Pokok Agraria*.UU
No.5 Tahun 1960. (LN No.104
Tahun 1960. TLN No.2034)