

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Kabupaten Malang

1. Profil Instansi

Berdasarkan pada Pasal 29 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kantor pertanahan, Kantor pertanahan merupakan

“Instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.”³⁵

Dengan adanya pengaturan tersebut maka setiap tugas yang dilaksanakan oleh kantor tanah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang ada di provinsi. Kantor Pertanahan merupakan salah satu dari bagian Badan Pertanahan Nasional yang berfungsi untuk melaksanakan sebagian fungsi dan tugas dari Badan Pertanahan Nasional yang ada di kota maupun

³⁵ Nugroho, D. C. (2022). *Kebijakan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi COVID-19 Dan Implikasinya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

kabupaten.³⁶ Kantor Pertanahan Kabupaten Malang merupakan salah satu dari instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jawa Timur yaitu di kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Tanah, Pada periode tahun 2017 ini Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dipimpin Oleh Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.Si. Setiap kegiatan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pertanggungjawabannya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.

2. Visi dan Misi

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Sebagai Pelaksana sebagian tugas dan fungsi di daerah dari Badan Pertanahan Nasional, memiliki visi dan misi sebagai berikut:

Visi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yaitu Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Misi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yaitu Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

³⁶ Ibid

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. Struktur Organisasi

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah, memiliki susunan organisasi yang berfungsi untuk memberikan kejelasan tugas bagi setiap bagian dalam organisasi kantor tanah, susunan organisasi kantor pertanahan secara umum mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu terdiri atas

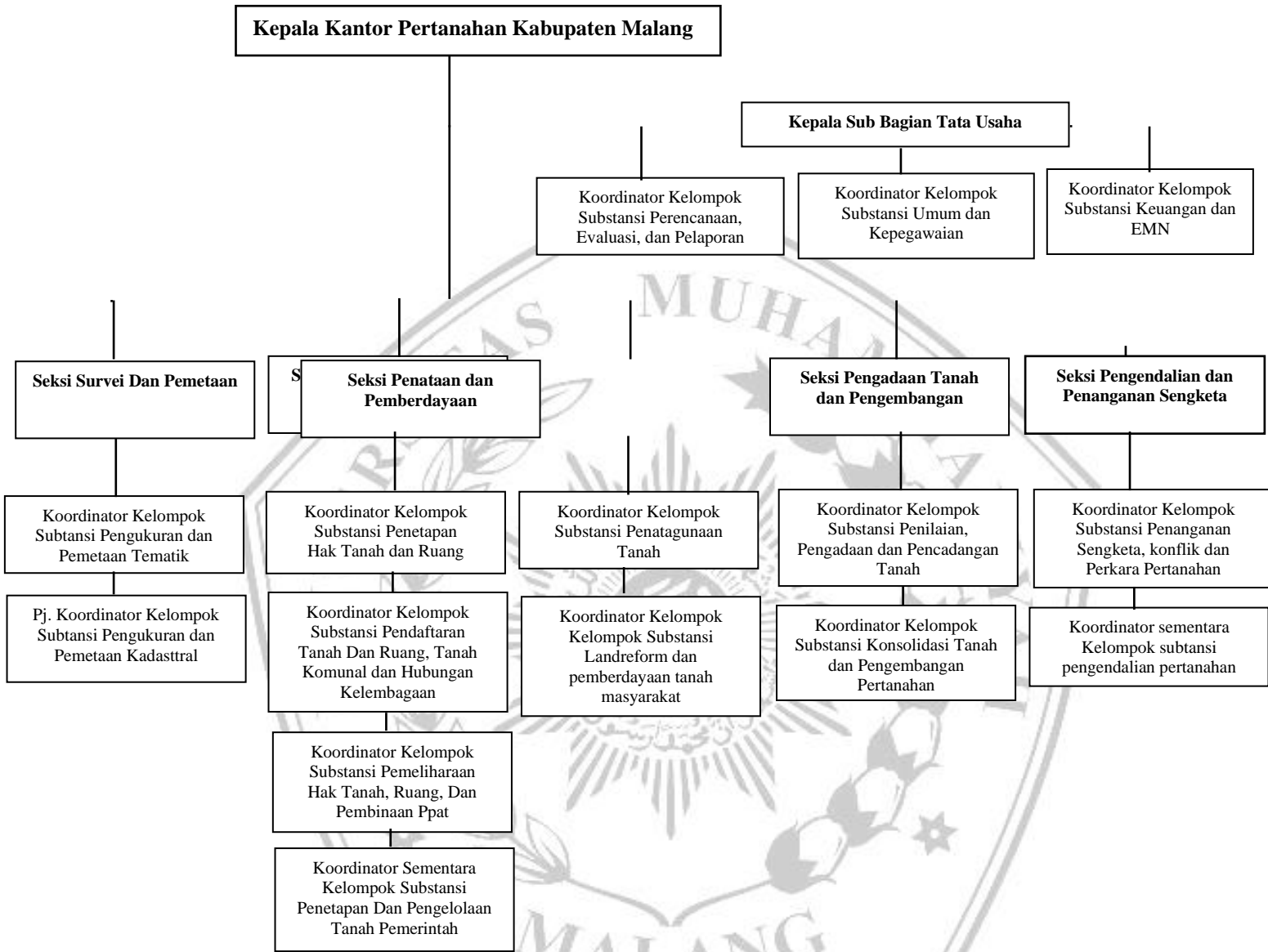
- a. Subbagian Tata Usaha
- b. Seksi Infrastruktur Pertanahan
- c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan
- d. Seksi Penataan Pertanahan
- e. Seksi Pengadaan Tanah
- f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan³⁷

Di kantor Pertanahan Kabupaten Malang juga terdapat struktur organisasi, gambaran struktur organisasi juga mengacu pada pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, berikut ini penulis tampilkan berupa bagan struktur organisasi yang ada di BPN Kabupaten Malang:

Struktur Organisasi

³⁷ Ibid

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

B. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dan Penetapan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pelebaran Jalan Gondanglegi-Bantur Kabupaten Malang

Pengadaan tanah merupakan kegiatan pelepasan hak atas tanah dimana hal ini bertujuan untuk kepentingan umum dan disertai dengan ganti kerugian. Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah keperluan untuk orang banyak atau kebutuhan orang banyak atas dasar kepentingan orang banyak dan tujuan sosial yang luas. Pengadaan tanah wajib memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia harkat serta martabat yang dimiliki setiap warga Negara.

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah pada saat ini adalah dengan menyelenggarakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tujuannya untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat. Pengadaan tanah harus tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, termasuk dalam pengadaan tanah di Kabupaten Malang.

Dimana pengadaan tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum dipergunakan untuk beberapa hal, yang salah satunya yaitu dipergunakan untuk pelebaran jalan, dimana fungsi jalan yang menjadi salah satu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat tentu seiring berjalannya waktu dengan tingkat kepadatan penduduk yang rata rata menggunakan transportasi baik transportasi

pribadi maupun umum sehingga dituntut untuk memenuhi kebutuhan dari para pengendara dalam hal ini yaitu dengan melakukan pelebaran jalan.

Proyek Pelebaran jalan yang dilakukan di Kabupaten Malang berdampak pada 3 Kelurahan yang terletak di Kecamatan Bantur yaitu Kelurahan Bantur, Kelurahan Wonorejo dan Kelurahan Srigonco. Dimana jumlah luas pelebaran tanah yang dibutuhkan lahan dengan luas yaitu $\pm 22.183m^2$. Berkaitan dengan lahan yang dibutuhkan, yang akan terkena dampak pembebasan lahan di ketiga Kelurahan Kabupaten Malang ialah sebanyak 368 bidang. Sebanyak 312 bidang terletak di Kelurahan Bantur, sebanyak 48 bidang yang terletak di kelurahan Wonorejo Dan sebanyak 8 bidang terletak di Kelurahan Srigonco.³⁸

Pembangunan harus diatur agar bisa memberi keseimbangan pada lingkungan dan support yang nyaman pada masyarakat di dalam melaksanakan aktivitas dan memperhatikan kelangsungan hidup secara normal. Dan harus dimanfaatkan secara bijaksana dan efisien, sehingga dapat memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal untuk kepentingan masyarakat. Untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan di dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak seimbang dengan tata ruang, maka pemerintah bisa memberikan pertolongan teknis penataan tata ruang sebagai salah satu dari program unggulan dan sebagai bukti nyata dari pengelolaan salah satu tugas pokok dan fungsi Ditjen Penataan Ruang.³⁹

³⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Suhartoyo, S.Sit. Selaku Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 4 April 2024

³⁹ Agus Eka Budi, 2012, Permasalahan Tata Ruang Kota Di Indonesia, Jurnal Diakses 12 Mei 2023

Pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur sudah seimbang dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) pada Perda Kota Malang No. 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030.⁴⁰ Telah dijelaskan pula di dalam UU No. 2 Tahun 2012 pada Pasal 16 *jo.* Pasal 19 ayat (1) bahwa persiapan pengadaan tanah pun memerlukan konsultasi publik untuk memperoleh kemufakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang mempunyai hak. Jika terjadi ketidakseimbangan lingkungan maka tata ruang yang ada sebelum pembangunan dilakukan bakal diubah ke lokasi yang lain supaya dapat tercipta keseimbangan lingkungan.⁴¹

Dimana berdasarkan data yang peneliti dapatkan di lapangan bahwasanya proses pertama yang harus dilakukan dalam pembebasan lahan ialah penetapan lokasi pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur. Proyek ini merupakan rencana dari Pemerintah Kabupaten Malang. Jadi instansi yang mempunyai kepentingan atau yang memerlukan tanah ialah Pemerintah Kabupaten Malang.⁴² Maka dalam hal ini apabila instansi pemerintah membutuhkan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan tanah yang dibutuhkan tersebut dimiliki oleh masyarakat dengan suatu hak tertentu sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka instansi pemerintah yang membutuhkan tanah harus terlebih dahulu mengajukan beberapa dokumen perencanaan pengadaan tanah dan diserahkan kepada

⁴⁰ Perda Kota Malang No. 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang

⁴¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴² Hasil Wawancara Dengan Bapak Suhartoyo, S.Sit. Selaku Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 4 April 2024

Pemerintah Provinsi. Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, meliputi:

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
2. Penilaian Ganti Kerugian
3. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian
4. Pemberian Ganti Kerugian, dan
5. Pelepasan tanah Instansi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Panitia pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Malang terdiri dari: satgas satgas yang pada dasarnya telah diatur dalam peraturan perundang undangan dalam hal ini yaitu peraturan pelaksana. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Bapak Suhartoyo, S.SiT. selaku Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang menjelaskan bahwa “untuk para petugas atau panitia ini sebenarnya sudah ada satuan tugasnya sendiri dan memang sudah dibagi

dan pembagian atau pemilihan satgas satgas ini sesuai dengan peraturan pelaksana tahun 2012”⁴³

Tahapan-tahapan dalam proses pengadaan tanah yang telah diejelaskan dalam wawancara yakni, perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Untuk anggarannya telah disiapkan oleh Negara.⁴⁴ Sedangkan, berdasar dengan ketentuan pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menjelaskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui beberapa tahapan:

1. Perencanaan

Berdasar pada fakta yang diperoleh dilapangan, pihak PUPR yang memerlukan tanah sudah mengajukan beberapa persyaratan untuk diserahkan kepada pemerintah Provinsi Jawa Timur sebagai syarat untuk mengajukan penlok (penetapan lokasi). Persyaratan permohonan pengajuan penlok itu berisikan: maksud dan tujuan pembangunan, letak dan lokasi pembangunan, luas tanah yang dibutuhkan, sumber dana, dan analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan.⁴⁵ Hal diatas sudah sesuai dengan ketetapan dalam Pasal 14 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 serta Pasal 2 Permen Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa instansi pemerintah yang

⁴³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Suhartoyo, S.Sit. Selaku Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 4 April 2024

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Ibid

membutuhkan tanah membuat perancangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasar pada ketetapan peraturan perundang-undangan dan didasarkan pada rencana tata ruang wilayah dan pengutamaan pembangunan yang termuat dalam skema pembangunan jangka menengah, rencana strategis, proyek kerja pemerintah instansi yang berkepentingan.⁴⁶

2. Persiapan

Fakta yang ada di lapangan menjelaskan proses selanjutnya adalah pembentukan panitia pengadaan tanah dan inventarisasi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Gondanglegi-bantur adapun susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah adalah⁴⁷:

- a. Sekretaris Daerah Kabupaten Malang, sebagai Ketua Pelaksana
- b. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, sebagai anggota
- c. Kepala Tim Pengadaan Tanah, sebagai anggota
- d. Camat Kecamatan Bantur, sebagai anggota
- e. Lurah Kelurahan Bantur, Sebagai anggota
- f. Lurah Kelurahan Wonorejo, sebagai anggota
- g. Lurah Kelurahan Srigonco, Sebagai anggota

Hal ini telah sesuai dengan tata cara pengadaan tanah berdasar pada ketetapan pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dijelaskan

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁷ Suhartoyo, Loc Cit

bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah⁴⁸. Sedangkan berdasar pada Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 49 ayat (1) dijelaskan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)⁴⁹. Dalam pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur BPN kabupaten Malang merupakan pelaksana pengadaan tanah untuk pelebaran jalan tersebut.

Proses inventarisasi ini meliputi, inventarisasi bidang-bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berada di atas tanah. Panitia Pengadaan Tanah juga melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, penyimpanan data pengadaan tanah dan pengecekan mengenai status hukum dari tanah tersebut. Dilanjutkan dengan konsultasi publik yakni memberikan penjelasan mengenai akan diadakannya proses pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Gondanglegi-bantur.

Panitia pengadaan tanah sudah melakukan pendataan awal lokasi rancangan pembangunan termasuk tindakan pengumpulan data awal dari warga yang mempunyai hak dan objek pengadaan tanah.⁵⁰ Pendataan awal ini dilakukan maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak pengumuman pembangunan.

Konsultasi publik sudah dilakukan guna untuk memperoleh kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari warga yang mempunyai

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁹ Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁰ Suhartoyo, Loc Cit

hak. Dilaksanakan dengan menyangkut pautkan pihak yang memiliki hak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilakukan di lokasi rencana pembangunan kepentingan umum atau lokasi yang telah disetujui. Serta dapat dilaksanakan dengan perwakilan yang telah diberikan surat kuasa oleh pihak yang memiliki hak atas lokasi rencana pembangunan.⁵¹ Apabila telah terjadi kesepakatan maka dimasukkan ke dalam bentuk berita acara kesepakatan. Berdasar kesepakatan itu maka instansi yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur dan oleh gubernur juga akan ditentukan dalam waktu maksimal 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang membutuhkan tanah.

Hal ini telah sesuai dengan ketentuan di dalam pasal 16 sampai dengan pasal 26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berdasarkan pasal tersebut, instansi yang membutuhkan tanah bersama pemerintah provinsi jika didasarkan pada dokumen pengadaan tanah harus melakukan⁵²:

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

3. Pelaksanaan

Berdasarkan hasil yang diperoleh di lapangan dan melihat penetapan lokasi, pihak PUPR yang membutuhkan tanah telah mengajukan

⁵¹ Ibid

⁵² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

penerapan pengadaan tanah kepada BPN Kabupaten Malang, meliputi : inventarisasi hak atas tanah oleh BPN Kabupaten Malang, penetapan nilai ganti rugi oleh *Appraisal* berdasar pada sampel responden yang mempunyai tanah dan bangunan di Zona 1 (pinggir jalan raya) untuk rata-rata harga tanah diberikan ganti rugi sebesar Rp. 3.950.000/m² dan untuk rata-rata harga ganti rugi bangunan sebesar Rp. 2.000.000/m², musyawarah penetapan ganti rugi oleh pihak panitia pengadaan tanah, pemberian ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah dan disaksikan oleh 3 orang anggota panitia pengadaan tanah, dan pembebasan tanah oleh pihak PUPR. Untuk ganti rugi yang telah disepakati para pihak ialah dalam bentuk uang.⁵³

4. Penyerahan Hasil

Badan Pertanahan Kabupaten Malang sudah memberikan hasil pengadaan tanah kepada pihak PUPR yang membutuhkan tanah sesudah memberi ganti rugi kepada pihak yang memiliki hak dan pembebasan hak sudah dilakukan dan/atau pemberian ganti rugi sudah dititipkan di pengadilan negeri, dalam hal ini walaupun beberapa pihak masyarakat yang menolak dengan nominal ganti rugi dan telah diajukan ke pengadilan maka pihak BPN Kab Malang menitipkan pemberian ganti rugi kepada pihak pengadilan untuk diberikan kepada para penerima ganti rugi pengadaan tanah tersebut atau yang sering dikenal didunia pertanahan dengan sebutan Konsinyasi. Instansi yang membutuhkan tanah sudah bisa

⁵³ Suhartoyo, Loc Cit

memulai untuk melakukan aktivitas pembangunan sesudah dilaksanakan penyerahan hasil pengadaan tanah. jika tak tercapai kesepakatan antara pemerintah yang diwakili tim pengadaan dengan pemilik lahan, pemerintah menitipkan uang di Pengadilan Negeri setempat. Pasal 42 ayat (1) [UU No. 2 Tahun 2012](#) tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkannya secara eksplisit: “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian ditiptkan di pengadilan negeri setempat”.⁵⁴ Dimana penyerahan hasil pengadaan tanah ini berisikan mengenai dokumen/ data dan bidang tanah yang telah dibebaskan atau telah diganti rugi dengan dilakukan pelepasan pemuutusan hak/ hubungan hukum dengan pemilik sebelumnya.⁵⁵

Maka berdasarkan pada prosedur pelaksanaan yang telah peneliti jelaskan diatas, dapat dilihat bahwasanya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang pada dasarnya telah sejalan dengan tahapan yang berlaku dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 13 undang-undang RI nomor 2

⁵⁴ Penjelasan Pasal 42 Ayat (1) [UU No. 2 Tahun 2012](#) Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁵ Sutedi, A. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.yaitu dilakukan melalui 4 (empat) tahapan yakni:

1. Perencanaan
2. Persiapan
3. Pelaksanaan
4. Penyerahan hasil

Dimana pada setiap tahapan tersebut telah dilalui oleh pemerintah dalam hal ini baik pada proses perencanaan yang dilakukan dari instansi Dinas Pekerja Umum Kabupaten Malang hingga yang kemudian dilakukan pengadaan tanah yang mana BPN Kabupaten Malang sebagai Lembaga Pertanahan memiliki kewenangan sebagai lembaga pemerintah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dalam hal ini termasuk membantu instansi Dinas PU Kab Malang dalam mengadakan tanah untuk kepentingan umum sehingga proses pengadaan tanah dalam hal untuk pelebaran jalan gondanglegi-Bantur dapat berjalan dan dilakukan sesuai rencana, dan hingga pada tahapan penyerahan hasil yang dilakukan oleh BPN Kab Malang kepada Dinas PU Kab. Malang yang membutuhkan tanah sesudah memberi ganti rugi kepada pihak yang memiliki hak dan pembebasan hak sudah dilakukan dan/atau pemberian ganti rugi sudah dititipkan di pengadilan negeri, dalam hal ini walaupun beberapa pihak masyarakat yang menolak dengan nominal ganti rugi dan telah diajukan ke pengadilan maka pihak BPN Kab Malang menitipkan pemberian ganti rugi kepada pihak pengadilan untuk

diberikan kepada para penerima ganti rugi pengadaan tanah tersebut atau yang sering dikenal didunia pertanahan dengan sebutan Konsinyasi.

Artinya Dinas PU Kab Malang tetap dapat melaksanakan eksekusi sesuai rencana awal yaitu tetap dilakukan pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur walaupun ada beberapa masyarakat yang masih menolak nominal ganti rugi yang diberikan. Sehingga Instansi yang membutuhkan tanah yaitu pihak Dinas PU Kab Malang sudah bisa memulai untuk melakukan aktivitas pembangunan sesudah dilaksanakan penyerahan hasil pengadaan tanah. jika tak tercapai kesepakatan antara pemerintah yang diwakili tim pengadaan dengan pemilik lahan, pemerintah menitipkan uang di Pengadilan Negeri setempat.

C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dan Penetapan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pelebaran Jalan Gondanglegi-Bantur Kabupaten Malang

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam kondisi yang genting dampak dari bencana alam, perang, konflik sosial yang menyebar luas, dan wabah penyakit bisa langsung dilakukan pembangunannya sesudah dilakukan penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Namun demikian, sebelum penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum akibat dari hal-hal itu harus lebih dulu diberitahukan melalui pemberitahuan kepada pihak yang memiliki hak. Apabila terdapat keberatan atau gugatan atas penerapan pengadaan tanah, instansi yang membutuhkan tanah tetap bisa melakukan aktivitas pembangunan atas hal-hal tersebut, dengan ketentuan bahwa instansi yang mendapatkan tanah wajib mendaftarkan tanah yang sudah didapatkan sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasar penjelasan tersebut, dinyatakan bahwa perencanaan pembangunan itu sudah lama direncanakan. Tetapi, pelaksanaannya baru dilakukan setelah adanya perubahan perundang-undangan yang menyesuaikan dengan situasi di dalam masyarakat. Maka dari itu, hal tersebut telah seimbang dengan keputusan di dalam peraturan pemerintah dalam hal perencanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Maksud dari pelebaran jalan tersebut untuk mendukung perluasan peningkatan jalan nasional agar ekonomi yang dari daerah Malang Selatan serta mendukung kemajuan ekonomi di wilayah Malang Selatan, utamanya di sektor pariwisata maupun ekspor hasil laut.⁵⁶ Maka tentunya hal ini telah sesuai dengan maksud pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah dipaparkan di dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bahwa pengadaan tanah dilaksanakan berlandaskan rencana strategis dan rencana kerja pemerintah dengan melalui perencanaan yang menyangkut semua penyelenggara dan penanggung jawab kepentingan (*stakeholder*).

Tim pengadaan tanah telah melakukan sosialisasi guna menerangkan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat agar dapat mendapatkan kerelaan untuk melepaskan tanahnya yang akan ditukar dengan ganti rugi dari pemerintah. Penyuluhan ini dilakukan di lokasi yang telah ditetapkan di dalam surat undangan yang sudah dibuat oleh panitia pengadaan tanah Kecamatan Gondanglegi dan Kecamatan Bantur. Wilayah di kedua Kecamatan telah dilakukan penyuluhan setiap kelurahan yang wilayahnya

⁵⁶ Suhartoyo, Loc Cit

terkena dampak pembangunan pelebaran jalan, yaitu kelurahan bantur, wonorejo dan Kelurahan Srigonco.⁵⁷

Hal ini telah sesuai dengan pelaksanaan pengadaan tanah, bagi masyarakat yang terkena dampak mempunyai hak sesuai dengan yang telah dipaparkan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berisi, pihak yang terkena dampak (berhak) memiliki hak⁵⁸ :

- a. Mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah
- b. Memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah.

Diskusi publik ialah cara yang paling diperlukan dalam langkah pengadaan tanah untuk kepentingan umum, panitia pengadaan tanah telah menerangkan telah melakukan langkah diskusi publik kepada seluruh masyarakat yang terkena dampak guna mencari kesepakatan mengenai nilai ganti kerugian, masyarakat yang terkena dampak pun menerangkan bahwa di dalam penyelenggaraan ganti rugi juga mengikuti penyuluhan.⁵⁹

Hal itu telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 19 yang menerangkan bahwa diskusi publik wajib dilakukan dengan melibatkan para pihak yang memiliki hak dan masyarakat yang terdampak serta dilakukan di lokasi rencana pembangunan atau di lokasi yang telah disetujui. Maksud dari diskusi publik telah diterangkan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ialah supaya tercapai asas keadilan, keterbukaan,

⁵⁷ Suhartoyo, Loc Cit

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁹ Suhartoyo, Loc Cit

kesepakatan, keikutsertaan, dan keselarasan antara pihak yang memerlukan tanah dengan masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Diskusi publik memiliki tujuan supaya di dalam penerapan mencari kemufakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah yang diperlukan.

Dimana berdasarkan data yang peneliti dapatkan dilapangan bahwa pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah untuk pembebasan pembebasan lahan dibagi menjadi dua segmen. Yakni segmen A menghubungkan dari Gondanglegi ke Bantur dan segmen B menghubungkan Bantur ke Pantai Balekambang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Malang yaitu Dinas Pekerjaan Umum yang bekerjasama dengan Dinas Pertanahan. Dimana dalam pelaksanaannya sebelum memulai perencanaan, terlebih dahulu Dinas Pekerjaan Umum melakukan pengukuran batas-batas tanah yang akan dibebaskan. Selanjutnya, akan dibuatkan bagian-bagian tanah atas nama pemilik masing-masing. Maka dalam hal ini sepanjang 3 (tiga) kelurahan akan dibuatkan data dan hasil survey. Sahnya pengukuran terhadap luas tanah adalah hasil pengukuran dari Kantor BPN, sehingga data dan hasil survey yang telah dibuat dijadikan acuan oleh Dinas Pekerjaan Umum, untuk mengirim surat kepada Kantor BPN agar dilakukan pengukuran ulang. Setelah data hasil pengukuran oleh Kantor BPN telah keluar bersama dengan hasil investigasi bangunan yang diukur oleh Dinas PU bersama masyarakat,

selanjutnya hasil tersebut diserahkan kepada appraisal/konsultan jasa pelayanan publik yang menilai hasil properti”⁶⁰

Maka berdasarkan pada tersebut diatas dapat dilihat bahwa pihak Penilai yang telah ditetapkan oleh lembaga Pertanahan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah di Kabupaten Malang dalam hal ini adalah KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik). Penilaian ganti kerugian yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 33 Undang undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi:

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Beberapa alasan warga menolak hasil musyawarah ganti rugi disebabkan karena harga tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diinginkan, sehingga mereka meminta untuk diukur ulang baik dari segi bangunan dan tanaman. Sedangkan hasil musyawarah yang dilakukan Bersama dengan Masyarakat Bantur menunjukkan bahwa proses pelaksanaan musyawarah pemberian ganti rugi berjalan dengan lancar, musyawarah ganti kerugian hanya dilakukan 2 (dua) kali dan pada tahapan kedua, semua telah mencapai kata

⁶⁰ Suhartoyo, Loc Cit

sepakat untuk menerima uang ganti rugi. Berikut adalah tabel nama-nama warga masyarakat yang terkena pelebaran jalan di Kabupaten Malang.

Tabel 3.1
Besaran Nilai Bidang Objek Sampel Yang Diberi Ganti Rugi

No	Nama	Luas Tanah (m ²)	Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanah (Rp)	Indikasi Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp)	Indikasi Nilai Penggantian Wajar Tanaman Rp	Total Indikasi Nilai Penggantian Wajar (Rp)
1	Ibu Endah	130 m ²	Rp. 513.500.000	Rp. 260.000.000	-	Rp. 773.500.000
2	Bapak H. Yani	120 m ²	Rp. 474.000.000	Rp. 240.000.000	-	Rp. 714.000.000
3	Bapak H. Chairul	80 m ²	Rp. 316.000.000	Rp. 160.000.000	-	Rp. 476.000.000
4	Bapak Ilfanup	40 m ²	Rp. 158.000.000	Rp. 80.000.000	-	Rp. 238.000.000
5	Ibu Arfina	130,5 m ²	Rp. 515.475.000	Rp. 261.000.000	-	Rp. 776.475.000
6	Bapak Agus Supriyono	130,5 m ²	Rp. 515.475.000	Rp. 261.000.000	-	Rp. 776.475.000
7	Bapak Andi Supriyadi	130,5 m ²	Rp. 515.475.000	Rp. 261.000.000	-	Rp. 776.475.000
8	Ibu Arida	130,5 m ²	Rp. 515.485.000	Rp. 261.000.000	-	Rp. 776.475.000
9	Bapak Guntoro	97 m ²	Rp. 383.150.000	Rp. 194.000.000	-	Rp. 577.150.000
10	Bapak Sugeng	49 m ²	Rp. 193.550.000	Rp. 98.000.000	-	Rp. 291.550.000

Sumber: Wawancara Dengan Warga Yang Terkena Dampak Pengadaan tanah di Kecamatan Bantur, 06 April 2024 (Diolah)

Berdasarkan Tabel di atas, jumlah ganti rugi diperoleh dari nilai luas tanah yang terkena pelebaran jalan, yang dijumlahkan dengan nilai bangunan beserta tanaman. Dimana dari hasil wawancara yang peneliti lakukan bahwa

penilaian nilai jual tanah itu didasarkan dengan aturan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyebutkan tentang per bidang tanah yang mendapatkan nilai dalam penetapan jumlah ganti rugi.

Disebutkan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat (4) bahwa objek dari pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36 menyebutkan, bahwa salah satu bentuk ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak ialah berupa uang. Maka setelah disetujuinya besaran nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terdampak, ada beberapa objek yang akan diberikan ganti rugi dan bentuk ganti rugi yang telah disepakati oleh warga, dilihat dari hasil penelitian penulis yang dilakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan gondanglegi-bantur yaitu berupa uang.

Mengenai besarnya ganti rugi dan objek yang diberikan ganti rugi sudah diketahui bahwa bentuk ganti rugi yang sudah disetujui antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah yang tanahnya terkena dampak pengadaan tanah untuk pelebaran jalan gondanglegi-bantur pada setiap kelurahan dengan pihak Dinas PU yang membutuhkan tanah yakni dalam bentuk uang yang akan diberikan melalui via transfer melalui rekening pada bank yang telah dipilih dan dipercaya oleh pemerintah. Hal ini telah sesuai dengan pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bentuk ganti kerugian yang akan diberikan

kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya dipakai untuk pembangunan bagi kepentingan umum, salah satunya berbentuk uang.

Namun pada pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat masih menemukan kendala. Dimana pada dasarnya sebagian besar masyarakat telah setuju dengan pembebasan lahan yang akan digunakan untuk pelebaran jalan yang akan dilakukan, akan tetapi masyarakat banyak yang kurang setuju dengan pemberian nilai ganti rugi yang diberikan. Karena dengan alasan harga yang diberikan itu masih belum cukup jika digunakan untuk membeli tanah yang baru dengan ukuran luas dan dengan lokasi yang sama. Meskipun telah dilakukan musyawarah penetapan nilai ganti rugi, tetapi harga yang diberikan belum sesuai dengan keinginan warga yang terkena dampak. Maka dalam hal ini akan peneliti jabarkan beberapa alasan yang melatarbelakangi masyarakat menolak ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah, yaitu:

Tabel 3.2
Alasan Tidak Setuju pada Ganti Rugi

No	Pertemuan	Tidak Setuju	Alasan
1.	Kelurahan Bantur	12	<ul style="list-style-type: none"> a. Minta tanah diukur ulang b. Tidak setuju dengan harga tanah atau ganti rugi yang diberikan c. Minta bangunan diukur ulang d. Tidak setuju dengan harga tanaman e. Ada sengketa dengan pemilik lama

2	Kelurahan Wonorejo	6	<ul style="list-style-type: none"> a. Minta tanah dan bangunan diukur ulang karena tidak setuju dengan harga ganti rugi yang diberikan b. Minta bangunan dipisahkan karena dimiliki oleh dua orang c. Adanya sengketa dengan pemilik lama
3	Kelurahan Srigonco	4	<ul style="list-style-type: none"> a. Uang hasil dari ganti kerugian yang diberikan tidak cukup jika dibelikan tanah yang berada di pinggir jalan, hanya saja uangnya masih cukup jika dibelikan di dalam perkampungan. Jadi, uang ganti rugi ini sebenarnya masih belum memenuhi harga yang diinginkan oleh masyarakat b. tidak setuju harga tanaman c. minta tanah diukur ulang karena ada kaitannya dengan pemilik lama d. Minta diukur ulang karena ada pondasi yang belum dihitung

Sumber: Wawancara bersama Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah di Kecamatan Bantur, Kabupaten Malang

Maka berdasarkan pada data diatas dapat dilihat bahwa pada dasarnya sebagian besar masyarakat yang tidak setuju yaitu disebabkan karena nilai ganti rugi yang tidak sesuai dengan harga pasar sehingga masyarakat meminta untuk dilakukan pengukuran ulang terhadap objek tanah yang dimiliki oleh masyarakat agar sesuai dengan nilai ganti rugi yang diharapkan. Disisi lain tanah yang menjadi objek pengadaan tanah ini juga masih berstatus tanah sengketa sehingga menimbulkan masalah baru bagi pihak BPN Kabupaten Malang dalam membebaskan tanah tersebut. Maka menurut peneliti pemberian ganti rugi yang diberikan harus

sesuai dengan kebutuhan dari masyarakat hal ini dikarenakan kebijakan pemerintah yang ada seharusnya tidak mengesampingkan aspek keadilan dan kesejahteraan bagi Masyarakat namun dari penolakan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah cenderung memperlihatkan bahwa Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah justru belum menemukan rasa keadilan atas tanah yang dilepaskan untuk kepentingan umum, dana pemerintah justru terlalu dominan menentukan perihal ganti rugi yang seharusnya lebih memperhatikan kepentingan masyarakat yang melepaskan tanahnya. Artinya negara harus memberikan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat (*the greatest happiness for the greatest number*).

Namun apabila melihat fakta tersebut, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012, Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan tugasnya untuk bermusyawarah mencapai kemufakatan harga yang disepakati oleh warga setempat berdasar pada nilai ganti rugi yang telah dihitung oleh appraisal, meskipun banyak masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang diberikan.

Dimana sejalan dengan hal tersebut menurut AP. Parlindungan menyatakan bahwa: “Orang yang dicabut haknya itu tidak berada dalam keadaan lebih miskin ataupun akan menjadi miskin kelak karena uang ganti pembayaran rugi itu telah habis dikonsumsi, minimal dia harus dapat dalam situasi ekonomi yang sekurang-kurangnya sama seperti sebelum dicabut haknya, syukur kalau bertambah lebih baik, atau minimal harus dapatlah dia pengganti yang wajar. Misalnya dengan pemberian ganti rugi

tersebut yang bersangkutan dapat membeli tanah di tempat lain yang memungkinkan dia membangun rumah kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat yang baru”.⁶¹

Sejalan dengan pendapat diatas, Boedi Harsono juga merumuskan bahwa: “Baik dalam perolehan tanah atas dasar kata sepakat maupun cara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, sehingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur”.⁶² Dengan demikian maka pemberian ganti rugi ini harus betul-betul mampu mengantisipasi munculnya kemiskinan dalam masyarakat, bukan penyebab timbulnya kemiskinan baru. Artinya, besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang berhak harus disesuaikan dengan kondisi masing-masing. Hal inilah yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Malang.

Berdasarkan uraian di atas, maka jika ditinjau dari perspektif utilitas yang dipelopori oleh Jeremy Bentham, hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness for the greatest number*).⁶³ Jadi yang diutamakan dalam teori Jeremy Bentham adalah

⁶¹ Rahmadani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. *Locus Journal Of Academic Literature Review*, 210-225.

⁶² Kasim, W. (2021). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *At-Tanwir Law Review*, 1(2), 155-169.

⁶³ Salle, S. (2020). *Sistem Hukum Dan Penegakan Hukum*. CV. Social Politic Genius (Sign).

mewujudkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya. Sejalan dengan hal tersebut, maka yang diutamakan dalam pemberian ganti rugi pelebaran jalan di Kabupaten Malang adalah kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum.

Jadi, adil tidaknya pemberian ganti rugi pengadaan tanah bergantung pada, apakah besarnya nilai ganti rugi tersebut memberikan kebahagiaan kepada pihak yang berhak atau tidak. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap pihak. Akan tetapi, jika tidak mungkin tercapai, maka diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (bangsa). Berdasarkan uraian teori Jeremy Bentham diatas, maka dalam pemberian ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang terkena pelebaran jalan di Kabupaten Malang dapat dikatakan adil, karena kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat, meskipun terdapat beberapa individu-individu masyarakat yang merasa tidak adil dengan pemberian ganti rugi.

D. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Gondanglegi-Bantur Kabupaten Malang

Secara garis besar peneliti membagi dua faktor penghambat dalam proses ganti kerugian tanah pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur di Kabupaten Malang meliputi:

1. Faktor Internal

Faktor internal merupakan faktor dari dalam instansi dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Malang. Dimana pada penulisan skripsi ini yang menjadi bagian dari faktor internal yaitu berkaitan dengan

Komunikasi. Dimana komunikasi dan informasi menjadi unsur yang penting dalam proses ganti kerugian tanah pelebaran jalan Gondanglegi Bantur di Kabupaten Malang. Berdasarkan hasil analisis rata-rata jawaban informan dengan menyatakan bahwa komunikasi bukan saja merupakan salah satu faktor yang menentukan terjadinya kesepahaman dalam proses ganti kerugian namun komunikasi yang kurang baik yang terjalin antara pemerintah dan masyarakat merupakan faktor utama penyebab tidak tercapainya kesepakatan ganti kerugian di Kabupaten Malang, sebagaimana teori Sanders dalam Harun dan Andrianto, dalam menganalisis pembangunan masyarakat, kita bisa melihat komunikasi dari empat perspektif, yaitu komunikasi sebagai proses, metode, program, dan gerakan sosial.⁶⁴ Pelebaran jalan Gondanglegi Bantur merupakan salah satu kebijakan pembangunan yang dilakukan pemerintah dalam meningkatkan transportasi yang memerlukan komunikasi yang baik dalam pengimplementasiannya kepada masyarakat.

Dimana komunikasi menjadi hambatan dalam proses ganti kerugian tanah pelebaran jalan Gondanglegi-Bantur di Kabupaten Malang, dikarenakan proses komunikasi yang berlangsung tidak efektif, sehingga tidak tercapai makna bersama seperti yang dikemukakan oleh Verderber dalam Tubbs dan Moss, bahwa “Komunikasi yang efektif adalah komunikasi dalam makna makna yang distimulasikan serupa atau sama

⁶⁴ Mustopa, A. J., Sadono, D., & Hapsari, D. R. (2020). Komunikasi Gerakan Sosial Melalui Penyerahan Petani Dalam Konflik Agraria. *Jurnal Komunikasi Pembangunan*, 18(01), 80-93.

yang dimaksudkan komunikator”. Kesamaan makna tersebut akan menimbulkan kesepahaman antara komunikator dan komunikan. Efektifitas komunikasi tidak akan terwujud jika terjadi kegagalan dalam berkomunikasi. Sebagaimana dikemukakan Tubbs dan Moss “Kegagalan utama dalam berkomunikasi adalah ketidakberhasilan dalam menyampaikan isi pesan secara cermat”.⁶⁵ Pada akhirnya ketidakcermatan ini menyebabkan ketidakjelasan dan akan mengakibatkan tidak tercapainya pemahaman seperti yang diharapkan. Hal ini juga dijelaskan oleh salah satu masyarakat yang terdampak pengadaan tanah, dimana beliau menjelaskan bahwa:

“Ada bangunan baru yah masih baru soalnya buat warung dan harusnya diklasifikasikan jenis bangunan B tanpa adanya penyusutan, tapi dari BPN itu dari pertemuan selanjutnya ga ada perubahan padahal dari panitianya bilang akan dipertimbangkan.”⁶⁶

Maka dari hasil wawancara di atas, artinya kurangnya komunikasi yang terjalin dalam lingkup satuan tugas pengadaan tanah baik dari pihak BPN dengan pihak tim Aprisial yang melakukan peninjauan terkait dengan pemberian harga tanah, hal ini yang mengakibatkan terjadinya konflik antara Masyarakat dan BPN terkait dengan nilai ganti rugi yang diberikan tidak sesuai. Pemberian dan penentuan nilai ganti rugi yang diberikan kepada Masyarakat tentu ada kaitannya dengan komunikasi yang terjalin

⁶⁵ Mustopa, A. J., Sadono, D., & Hapsari, D. R. (2020). Komunikasi Gerakan Sosial Melalui Penyadaran Petani Dalam Konflik Agraria. *Jurnal Komunikasi Pembangunan*, 18(01), 80-93.

⁶⁶ Hasil Wawancara Dengan Masyarakat Kelurahan Bantur, Selasa 2 April 2024

karena dari kemampuan komunikasi dari pihak BPN kabupaten Malang tentu akan memberikan hasil yang sesuai dengan apa yang diharapkan.

Dominannya kebijakan pemerintah sebagai pelaksana pembangunan daripada sebagai pelindung warga masyarakat pemilik tanah. Tidak seperti halnya pemikiran kebanyakan orang dimana negara harus memberikan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat (*the greatest happiness for the greatest number*), tetapi dalam kenyataannya kurang memperhatikan kesejahteraan masyarakat. Hal ini terbukti bahwa pemerintah terlalu dominan menentukan perihal ganti rugi yang seharusnya lebih memperhatikan kepentingan masyarakat yang melepaskan tanahnya.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal dalam hal ini yaitu berkaitan dengan faktor dari luar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. Dimana faktor eksternal disini yaitu faktor masyarakat, dalam hal rintangan kerangka berpikir masyarakat. Dimana dari hasil wawancara yang peneliti lakukan dilapangan bahwa pada dasarnya yang menjadi pokok permasalahan dari masyarakat yaitu berkaitan dengan nilai ganti rugi yang kemudian adanya anggapan warga, bahwa terdapat perbedaan nilai ganti rugi yang diberikan antara warga yang satu dengan warga yang lainnya. Disisi lain adanya kecemburuan dari warga bahwa pemerintah akan mempermainkan warga dalam pemberian ganti rugi, karena penilaian dilakukan berdasarkan oleh Lembaga Penilai (Appraisal) dengan menggunakan mekanisme tersendiri. Bentuk pemikiran sebagaimana dikemukakan oleh Cangara, rintangan

kerangka berpikir adalah rintangan yang disebabkan adanya perbedaan persepsi antara komunikator dan khalayak terhadap pesan yang digunakan dalam berkomunikasi.⁶⁷ Perbedaan kerangka pikir ini disebabkan tidak terjadinya tukar menukar informasi antara pemerintah dengan masyarakat terhadap suatu titik temu persoalan masalah ganti kerugian tanah.

Menurut Effendi, prasangka merupakan salah satu hambatan berat bagi suatu kegiatan komunikasi oleh karena orang yang mempunyai prasangka belum apa-apa sudah bersikap curiga dan menentang komunikator yang hendak melancarkan komunikasi.⁶⁸ Prasangka inilah yang berkembang di masyarakat, kecurigaan masyarakat bahwa pemerintah kurang transparan dan terbuka dalam melakukan proses ganti kerugian tanah. Sehingga masyarakat merasa tidak adil serta menimbulkan kecemburuan sosial di masyarakat.

Ketidakpercayaan yang berkembang di masyarakat serta adanya prasangka-prasangka negatif terhadap pemerintah daerah. Kepentingan, dalam proses ganti kerugian tanah yang terjadi di Kabupaten Malang terjadi perbedaan antara Pemerintah dengan masyarakat belum lagi perbedaan yang terjadi antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individu atau nilai ekonomis dari tanah. Perbedaan kepentingan tersebut kemudian menjadi salah satu faktor yang

⁶⁷ Sahrul Ari, I. R. A. W. A. N. (2024). *Strategi Penyelesaian Konflik Masyarakat (Kasus Konflik Masyarakat Adat Marga Tegamoan Di Kabupaten Tulang Bawang Barat)* (Doctoral Dissertation, UNIVERSITAS LAMPUNG).

⁶⁸ Ibid

menghambat tercapainya suatu titik temu permasalahan yang dapat menguntungkan kedua belah pihak. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Effendy, kepentingan akan membuat seseorang selektif dalam menanggapi atau menghayati suatu pesan. Orang yang mempunyai kepentingan hanya akan memperhatikan perangsang yang ada hubungannya dengan kepentingannya.

Dimana pada dasarnya akar permasalahan yang terjadi pada faktor masyarakat ini sendiri yaitu berkaitan dengan perbedaan pendapat terkait dengan nominal ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat. Dimana masyarakat yang memiliki hak atas tanah mengharapkan nilai ganti rugi yang sangat tinggi dibanding dengan harga yang telah ditentukan oleh *appraisal*, sehingga menimbulkan keengganan untuk melepaskan hak atas tanah yang telah mereka miliki. Hal ini disebabkan karena mereka khawatir uang hasil ganti rugi itu tidak cukup jika dibelikan tanah dengan spesifikasi yang sama dengan tanah yang sebelumnya. Jika melihat ketentuan pasal 32 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012⁶⁹, penghitungan besarnya nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh *appraisal* mencakup tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang mempunyai hubungan dengan tanah tersebut.

Disisi lain Kendala yang lain adalah pemilik tanah berada di luar Malang. Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan dilapangan bahwa,

⁶⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

terdapat satu pemilik tanah dan bangunan rumah yang berdomisili di Bogor, sehingga dapat menimbulkan kesulitan untuk berkomunikasi dengan pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut.

Maka masyarakat memiliki pengaruh yang sangat kuat terhadap penerapan hukum yang ada, semakin tinggi tingkat kesadaran hukum yang dimiliki oleh masyarakat semakin baik penegakan hukum yang diterapkan. Faktor yang menghambat proses pemberian ganti rugi ini disebabkan oleh masyarakat itu sendiri.

