

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI  
RUGI TERHADAP PIHAK YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN  
JALAN TOL DI KLATEN  
(Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Klaten)**

**Mohammad Haidar Rafi Jauhari, Taufiq Nugroho  
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Unniversitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan oleh pemerintah manapun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum (awam). Pembangunan kepentingan umum merupakan salah satu inisiatif pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan perekonomian rakyat. Pengertian Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Jenis Penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif . Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan kualitatif. Penelitian menggunakan teknik wawancara atau indepth interview. Dalam teknik analisa penulisan hukum ini, penulis menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Mekanisme pemberian ganti rugi pembangunan jalan tol meliputi : pemberitahuan tentang tanah yang terkena dampak jalan tol, sosialisasi dari pemerintah, pendataan tanah dan pengukuran, musyawarah antara masyarakat dan tim jalan tol, survei dari tim apprisial, keluar nilai besaran ganti rugi, pencairan dana. Permasalahan ketika melakukan pembangunan jalan tol yaitu penilaian hasil ganti rugi yang berbeda.pemberian kerugian memastikan bahwa hak dari pihak terdampak pembangunan jalan tol harus terbuka. pengawasan pemerintah harus memastikan bahwa pemberian ganti rugi dilaksanakan secara adil memastikan bahwa pihak yang terdampak mendapatkan kompensasi yang sesuai dengan perjanjian diawal. Ketidakadilan dalam pemberian ganti rugi,sering terjadi ketidakadilan dalam pemberian ganti rugi, di mana pihak yang terdampak tidak mendapatkan kompensasi yang sesuai dengan kerugian yang diderita.

**Kata kunci :** pengadaan tanah, ganti rugi, dan pembangunan jalan tol

**ABSTRACT**

Procurement of land for development in the public interest is a demand that cannot be avoided by any government. The more advanced society becomes, the more land is needed for public (lay) purposes. Development of public interests is one of the government's initiatives in realizing the economic welfare of the people. The definition of compensation is the provision of compensation for losses suffered by land rights holders due to the transfer of those rights. This type of research in legal writing is empirical juridical legal research. The nature of the research used in this research is descriptive. The research approach used by the author is a qualitative approach. The research uses interview techniques or indepth interviews. In this legal writing analysis technique, the author uses qualitative descriptive techniques. The mechanism for providing compensation for toll road construction includes: notification of land affected by the toll road,

socialization from the government, land data collection and measurements, deliberation between the community and the toll road team, survey from the appraisal team, release of the amount of compensation, disbursement of funds. The problem when carrying out toll road construction is the assessment of different compensation results. Provision of damages ensures that the rights of parties affected by toll road construction must be open. Government supervision must ensure that compensation is carried out fairly, ensuring that the affected parties receive compensation in accordance with the initial agreement. Injustice in providing compensation, injustice often occurs in providing compensation, where the affected party does not receive compensation in accordance with the losses suffered.

**Keywords:** land acquisition, compensation, and toll road construction.

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang berbentuk kepulauan. Wilayah daratannya dipisahkan oleh perairan laut yang luas. Keberagaman karakteristik khusus (kemurnian, karakter, keistimewaan, dan keunikan) dimiliki oleh setiap unit wilayah serta adanya kegiatan manusia dan kekuatan alam maka memberikan peluang antar wilayah untuk saling berhubungan. Sejumlah perbedaan karakteristik fisik dan budaya tersebut sejauh ini belum optimal dimanfaatkan sebagai suatu potensi untuk menunjang pembangunan wilayah. Pembangunan wilayah dilaksanakan dengan ditunjang oleh adanya pertumbuhan ekonomi baik melalui akumulasi ekonomi, kemajuan teknologi, migrasi pekerja dan arus investasi.

Di Indonesia, seperti jalan merupakan fasilitas transportasi yang paling berguna atau banyak digunakan masyarakat dalam bermobilitas, sehingga pengembangannya merupakan hal yang perlu dilakukan agar mempermudah masyarakat Indonesia dalam menunjang aktivitas atau kegiatannya.<sup>1</sup> Salah satu yang dilakukan pemerintah untuk membantu meningkatkan perekonomian negara yaitu dengan membangun kebutuhan infrastruktur seperti (jalan, terminal, pasar, perkantoran, bandara, stasiun) yang membutuhkan ratusan hektar lahan, yang banyak menyempitkan lahan milik pribadi atau lahan perkebunan/pertanian.

Salah satu pembangunan yang sekarang sedang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan infrastruktur berupa jalan tol. Salah satu pembangunan infrastruktur yang memerlukan lahan atau tanah sangat luas adalah pembangunan jalan tol. Sebab jalan tol didesain khusus sebagai jalan alternatif jalur darat yang bebas dari hambatan. Peraturan

---

<sup>1</sup>Rudy Hermawan Karsaman, Rodhiatun, dan Harun Al Rosyid, dkk. 2015. "Kajian Investasi Pembangunan Jalan Tol di Indonesia Berdasarkan Sistem Syariah: Studi Kasus Jalan Tol Cikampek-Paliman". *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Vol.26, No.2. Bandung: Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan Institut Teknologi Bandung.

Pemerintah Nomor 15 tahun 2005 Tentang Jalan Tol pada Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa jalan tol adalah jalanan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol. Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol (UU Jalan No. 38 Tahun 2004).

Jalan tol merupakan salah satu sarana vital yang diperlukan untuk meningkatkan efisiensi perindustrian suatu perekonomian negara. Dengan tercapainya efisiensi ekonomi maka produk dari industri dalam sektornya bersangkutan dengan biaya rendah untuk menciptakan keunggulan kompetitif dari produk yang dihasilkan. Indonesia mempunyai letak geografis yang mempunyai berbagai pulau yang terpisah dan daratan yang panjang maka biaya dari pengangkutan barang baik itu barang input maupun barang jadi akan meningkat. Dengan demikian tidak dapat dipungkiri untuk menstabilkan tujuan pembangunan ekonomi diperlukan ketersediaan sarana jalan tol.<sup>2</sup>

Di beberapa negara di dunia, permasalahan mengenai tanah diletakkan di bawah wewenang negara. Dengan maksud, pemerintahan negara itu akan menetapkan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan, pemanfaatan, pengurusan tanah, dan pengambilan tanah termasuk ruang udara di atasnya.

Pengertian Ganti rugi menurut Sudikno adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa: “Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (konsten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (winstderving).”

Terkait ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja

---

<sup>2</sup> Bambang Suprayitno. 2012. “Privatisasi Jalan Tol Sebagai Solusi Dalam Mempercepat Terwujudnya Infrastruktur Jalan Tol Yang Memadai di Indonesia.” *Jurnal Economia*. Vol 08, No. 1. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta.

sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP PIHAK YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KLATEN ( STUDI PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL KLATEN).”**

## **2. METODE**

Metode penelitian yang dipergunakan pada penelitian ini ialah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu ilmu hukum normatif (peraturan perundangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang mengungkapkan fakta-fakta secara mendalam berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu dibalik fenomena.<sup>3</sup>

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Mekanisme Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pihak Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Di Klaten**

Dalam peraturan perundang-undangan mengenai penyediaan lahan untuk pembangunan bagi kebutuhan khalayak, yaitu dalam UU Pengadaan Tanah serta aturan pelaksanaannya yaitu Perpres Nomor 71 Tahun 2012, terdapat suatu inkonsistensi pengaturan terkait penentuan besaran ganti kerugian. Menurut Pasal 34 ayat (3) UU Pengadaan Tanah, “nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi.” Semakin detailnya pada Pasal 37 ayat (1) UU Pengadaan Tanah mengatur bahwa: “Badan Pertanahan wajib melakukan konsultasi dengan Pihak yang Berhak dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hasil penilaian dari Penilai diserahkan kepada Badan Pertanahan untuk menentukan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian tersebut. Penilaian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.”

Tetapi berbeda halnya dengan yang diatur pada Perpres Nomor 71 Tahun 2012, dimana pada Pasal 66 ayat (4) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwasannya “Besaran Nilai Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan bentuk Kompensasi.” Kemudian ditegaskan dalam Pasal 68 ayat (3) Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 bahwa “musyawarah sebagaimana

---

<sup>3</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. Hlm.192.

dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menentukan bentuk ganti rugi berdasarkan penilaian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65. paragraf 1)."

Tata cara pembayaran ganti rugi dalam pembangunan jalan tol meliputi beberapa faktor, antara lain Pihak yang berhak keberatan atas penetapan kompensasi bisa mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri di wilayahnya maksimal empat belas hari usai penetapan ganti kerugian. Pembebasan wilayah agar pembangunan jalan tol di Indonesia dapat menggunakan Peraturan Presiden (Perpres) 36/2005 yang dibuat dengan tetap menghargai hak-hak kepemilikan masyarakat. Terdapat kasus di mana kompensasi akibat lahan yang dipakai dalam jalan tol digugat menurut Undang-Undang No. 2/2012 mengenai Penyediaan Lahan untuk Proyek bagi Kebutuhan Khalayak Ramai. Prosesi pembebasan wilayah dalam pembangunan jalan tol melibatkan mekanisme penilaian harga lahan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dengan perhitungan berdasarkan bidang per bidang. Oleh karena itu, sistematika kompensasi untuk proyek jalan tol melibatkan prosedur hukum, peraturan terkait, dan penilaian harga tanah yang adil dan layak.

Dalam sistematika penyerahan kompensasi kepada masyarakat atau individu yang terdampak proyek jalan tol daerah Klaten yang pada intinya pengadaan tanah untuk kepentingan bersama atau kepentingan umum melibatkan beberapa alur. Alur dalam pemberian ganti rugi mencakup beberapa yaitu :

Inventaris. Dalam konteks pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah, inventarisasi merujuk pada proses pengumpulan data secara jelas dan detail mengenai status lahan serta apapun yang berada pada bidang perbidang lahan untuk menentukan nilai ganti rugi. Proses ini meliputi identifikasi penguasaan, kepunyaan, pemakaian, serta pengelolaan lahan juga pembuatan daftar nominatif individu yang memiliki hak serta obyek penyediaan lahan. Hasil inventarisasi ini dipakai untuk menentukan besarnya angka kompensasi yang akan diserahkan pada rakyat yang memiliki hak tersebut.

Inventarisasi dalam pembangunan jalan tol merujuk pada proses identifikasi, pengumpulan data, dan dokumentasi terkait aset, sumber daya, dan kondisi yang relevan dengan proyek pembangunan jalan tol. Inventarisasi ini menjadi dasar informasi yang sangat penting dalam perencanaan, desain, konstruksi, dan operasional jalan tol.

Nilai kompensasi atas rakyat yang merupakan bagian dari lahannya yang diperlukan. Nilai kompensasi kepada rakyat yang merupakan bagian dari luasan lahan yang diperlukan merujuk pada kompensasi yang diserahkan pada masyarakat terhadap lahan yang akan dipakai bagi kebutuhan khalayak ramai, seperti pembangunan jalan tol. Proses penetapan nilai ganti rugi melibatkan penilaian oleh pihak berwenang, musyawarah, dan kesepakatan

antara pihak yang berhak dan pemerintah. Kompensasi ini bisa dalam bentuk uang, wilayah ganti, atau variasi kompensasi lainnya yang disepakati oleh 2 individu tersebut. Jika tidak terdapat perjanjian, individu yang memiliki hak bisa memberikan pengajuan keberatan terhadap pengadilan.

Besaran kompensasi menurut temuan Penilai dijadikan dasar dalam proses penetapan kerugian. Kompensasi dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati kedua belah pihak. Apabila tidak terdapat kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besaran ganti rugi, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pembahasan ganti rugi. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai salah satu faktor dalam menentukan besaran ganti rugi, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di lapangan penilaian agar pendapatnya didengarkan dibandingkan dengan penilaian ganti rugi.

Deskripsi umum status lahan. Ilustrasi umum status lahan dalam pembangunan jalan tol merujuk pada informasi mengenai status kepemilikan lahan yang mau dipakai dalam proyek jalan tol. Informasi ini meliputi identifikasi penguasaan, kepemilikan, pemakaian, serta pengelolaan lahan juga pembuatan daftar nominatif orang yang memiliki hak serta obyek penyediaan lahan. Hal ini penting untuk menentukan harga kompensasi yang mau diserahkan pada individu yang memiliki hak dan untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan dengan legal serta disesuaikan pada aturan yang diberlakukan.

Gambaran umum status tanah dalam pembuatan jalan tol mengacu pada kondisi kepemilikan dan penggunaan lahan yang terlibat dalam proyek tersebut. Proses pembuatan jalan tol melibatkan beberapa langkah, termasuk pemeriksaan status tanah untuk memastikan bahwa wilayah yang dibutuhkan dapat dipakai dalam proyek jalan tol. Berikut merupakan beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam gambaran umum status tanah :

Pemilikan Tanah: Pemerintah atau badan otoritas terkait harus memastikan kepemilikan tanah yang akan dipakai untuk pembangunan jalan tol. Proses ini melibatkan identifikasi pemilik lahan dan negosiasi untuk memperoleh hak penggunaan tanah tersebut. Legalitas Lahan: Pastikan bahwa status legal tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini melibatkan pemeriksaan dokumen-dokumen kepemilikan, seperti sertifikat tanah, untuk memastikan bahwa tanah tersebut dapat dipakai sesuai dengan rencana pembangunan. Evaluasi Lingkungan: Pemeriksaan dampak lingkungan dilakukan untuk menilai potensi dampak proyek terhadap lingkungan sekitar. Hal ini melibatkan

penilaian terhadap keberlanjutan, keberlanjutan hidup fauna dan flora, dan dampak lainnya. Peruntukan Lahan: Beberapa lahan mungkin memiliki peruntukan khusus yang perlu dipertimbangkan, seperti lahan pertanian, konservasi, atau lahan adat. Proses ini memerlukan koordinasi dengan pemangku kepentingan terkait dan pihak berwenang untuk memastikan pemenuhan peraturan yang berlaku. Evaluasi Risiko Geoteknik: Penilaian risiko geoteknik dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dipakai memiliki karakteristik fisik dan mekanik yang memadai untuk mendukung struktur jalan tol. Ini melibatkan pengecekan stabilitas tanah dan potensi risiko longsor atau erosi. Pembebasan Lahan: Jika tanah tersebut sudah dimiliki oleh pihak swasta atau masyarakat, maka pemerintah atau badan terkait harus melakukan proses pembebasan lahan. Proses ini mencakup negosiasi ganti rugi kepada pemilik lahan yang terkena dampak. Koordinasi dengan Pemangku Kepentingan: Dalam beberapa kasus, proyek jalan tol melibatkan pemangku kepentingan seperti masyarakat setempat, organisasi lingkungan, dan pihak-pihak terkait lainnya. Koordinasi dan komunikasi yang efektif dengan pemangku kepentingan dapat membantu mengatasi masalah dan menyelesaikan konflik yang mungkin muncul.

Perkiraan tanah. Perkiraan tanah dalam pembangunan jalan tol melibatkan identifikasi dan penilaian luas tanah yang diperlukan untuk proyek pembangunan. Berikut adalah beberapa aspek penting yang terkait dengan perkiraan tanah dalam pembangunan jalan tol: Deskripsi umum status wilayah: Mengetahui status kepemilikan lahan, pemakaian, serta pengelolaan wilayah hingga pembuatan daftar nominatif individu yang memiliki hak serta obyek penyediaan lahan. Alokasi waktu pembuatan: Menentukan jangka waktu yang dibutuhkan dalam pengadaan tanah dan proyek jalan tol, yang mencakup waktu pengimplementasian proyek dan waktu pengimplementasian penyediaan lahan. Alokasi luasan lahan: Menghitung luas tanah yang dibutuhkan dalam proyeksi jalan tol, yang mencakup luasan lahan yang diperlukan oleh jalan tol serta luasan lahan yang mungkin akan mempengaruhi harga tanah. Pengukuran dan penilaian harga tanah : Menghitung harga tanah yang diperlukan untuk pembangunan jalan tol, yang mencakup biaya pembebasan tanah dan biaya tambahan seperti penyesuaian kebutuhan luas tanah, rest area, dan jumlah tanah yang berbeda di berbagai daerah. Sosialisasi dan negosiasi : Menghadiri sosialisasi dan negosiasi dengan pemilik tanah terkait nilai proyek pembangunan jalan tol, seperti yang dilakukan di Pekanbaru. Pembayaran ganti rugi tanah : Menentukan nilai kompensasi yang mau diberikan pada orang yang memiliki hak setelah pelunasan kompensasi tanah, yang mencakup kompensasi uang, wilayah penggantinya, ataupun variasi kompensasi lainnya yang disepakati dari 2 belah pihak. Rencana anggaran : Rencana anggaran sebelum membuat jalan tol

mencakup perencanaan biaya proyek pembangunan jalan tol yang dibuat untuk memperkirakan besar biaya yang dibutuhkan selama proyek. Rencana anggaran ini mencakup beberapa aspek penting, seperti ilustrasi umum status wilayah, alokasi waktu pembuatan, dugaan angka ganti rugi wilayah, pengukuran juga penilaian harga tanah, sosialisasi dan negosiasi, dan pembayaran ganti rugi tanah. Rencana anggaran ini memainkan peran penting dalam memastikan bahwa proyek pembangunan jalan tol dapat berjalan secara lancar serta mengikuti aturan yang telah dibuat.

Mekanisme pembayaran kompensasi untuk warga terdampak ada beberapa tahap yang diantaranya Pemberitahuan tentang tanah atau rumah terkena dampak pembuatan jalan tol. Maksud dari pemberitahuan tentang tanah atau rumah yang terdampak pengadaan tanah guna jalan tol yaitu pemberitahuan resmi yang diberikan kepada pemilik saham tanah atau rumah yang terkena proses pembangunan jalan tol. Pemberitahuan ini memberikan informasi tentang rencana pembangunan, sosialisasi terhadap pihak terdampak atau masyarakat, musyawarah mengenai ganti rugi, dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemberitahuan ini merupakan proses awal untuk pengadaan tanah yang bertujuan untuk kepentingan umum yang diatur jelas dan rinci yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terdampak langsung oleh pembangunan jalan tol demi kepentingan umum. Sosialisasi dari pemerintahan. Dalam hal ini pemerintah akan melakukan langsung sosialisasi terhadap masyarakat yang tanah atau rumahnya akan terkena pembangunan jalan tol. Kegunaan sosialisasi ini untuk menyampaikan informasi dan edukasi pemahaman kepada masyarakat mengenai pembangunan jalan tol dan dampak yang akan terjadi setelah jalan tol tersebut direalisasikan. Serta sosialisasi ini memberikan pengumuman terhadap masyarakat terdampak dari pembangunan jalan tol dan kegiatan sosialisasi ini dilakukan hingga sebelum tahap persiapan atau awal dari pengadaan tanah yang dimulai. Dan juga sosialisasi ini dilakukan dengan cara pendekatan dengan warga menggunakan bahasa sesuai yang ada di daerah terdampak agar kegiatan sosialisasi ini juga berjalan dengan baik.

Pengukuran dan pendataan barang – barang yang terkena dampak jalan tol. Tahap dari pengukuran dan pendataan barang – barang yang terkena dampak jalan tol merupakan bagian penting dari proses sebelum melakukan pengadaan tanah guna jalan tol. Proses ini merupakan pengukuran kinerja operasi jalan tol, peralihan fungsi lahan dari tanah milik penduduk, serta merencanakan mitigasi dampak dan kompensasi yang diperlukan dalam melakukan pembangunan jalan tol. Musyawarah antara warga yang terdampak dengan tim appraisal yang membahas tentang besaran ganti rugi dan survei dari tim appraisal. Tim appraisal jalan tol adalah tim yang bertugas untuk menentukan nilai tanah yang pantas dan yang wajar bagi

masyarakat terdampak jalan tol yang tanahnya terkena pengadaan tanah guna jalan tol. Tim appraisal menentukan harga tanah berdasarkan rundingan dari analisis professional dan tugas tim appraisal menilai masa tinggal penghuni masyarakat, akses jalan, status kepemilikan, lingkungan, serta kebermanfaatan tanah. Tim ini sekaligus yang terlibat dalam menentukan ganti rugi bagi pemilik tanah yang terdampak pembangunan jalan tol. Musyawarah antara tim appraisal membahas tentang besaran ganti rugi. Selain itu, musyawarah ini juga dilakukan untuk melakukan interaksi baik antara warga dan pemerintah.

Sebenarnya tidak ada ketentuan berapa harga tanah berdasarkan harga pasar, semua itu tergantung kondisi lingkungan. Terkadang ketika ada sebuah rumah dijual dengan harga tidak wajar dan laku, akhirnya akan merusak atau mengacaukan harga pasaran tersebut. Namun pada dasarnya untuk minimal harga, bisa dilihat dari standar harga NJOP di surat PBB. Hal ini untuk patokan yang diberikan oleh pemerintah terhadap sebuah tanah dan bangunan yang berada di atasnya. Akan tetapi NJOP belum tentu merupakan harga pasar yang benar. Karena ada beberapa wilayah akibat perkembangan sektir pembangunan dan ekonomi pesat akhirnya nilai jual melambung dari NJOP. Keluar nilai nominal besaran kerugian yang terbayar dari tim appraisal untuk masyarakat terdampak. Tim appraisal akan memberikan besaran ganti rugi setelah survei dan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat. Besaran ganti rugi tiap masyarakat terdampak berbeda beda dikarenakan luas atau besaran tanah tiap pemilik tanah berbeda. Dan ini dilakukan secara adil dan ditentukan bersama setelah dilakukan musyawarah bersama. Penilaian ganti rugi ini harus memperhatikan nilai kerugian fisik dan non fisik serta tak diperkenankan memberikan dampak pengurangan tingkat hidup sang pemilik lahan. Pencairan dana dan pelepasan ganti-rugi terhadap lahan yang terdampak. Pencairan dana tersebut adalah pelepasan kewajiban terhadap wilayah yang terdampak akibat dibangunnya jalan tol sehingga mengakibatkan pembebasan wilayah guna dibikin jalan tol serta pengeluaran dana untuk tujuan pembangunan jalan tol. Pembebasan wilayah tanah untuk pengadaan jalan tol melibatkan proses pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama. Sehingga masyarakat terdampak mendapatkan ganti rugi atau pencairan dana yang telah disepakati bersama ketika musyawarah bersama antara kedua belah pihak.

Setelah proses atau mekanisme pemberian uang ganti rugi terhadap pihak yang terdampak maka terdampak diberikan waktu tiga bulan untuk mengosongkan rumah atau lahan terdampak. Setelah semuanya kosong maka pihak dari jalan tol akan membongkar atau merubuhkan bangunan rumah terdampak. Dalam hal ini masyarakat yang terdampak jalan tol menerima pembayaran ganti rugi atau pencairan uang tergantung kesepakatan anatara

pengurus jalan tol dan masyarakat. Apabila masyarakat telah setuju dengan harga yang dikeluarkan oleh pengelola jalan tol maka pencairannya dilakukan secara full sesuai nominal yang telah disepakati bersama. Namun, apabila ada masyarakat atau pihak terdampak mengalami kendala atau masalah yang tidak setuju dengan nominal pencairan yang dikeluarkan, maka pencairannya dilakukan secara bertahap atau dilakukan termin beberapa kali tergantung antara pihak satu dengan lainnya.

Sebelum melakukan ganti rugi untuk pihak terdampak oleh pembangunan jalan tol, terdapat beberapa syarat dan prosedur yang perlu dipenuhi. Menurut informasi yang ditemukan, berikut adalah beberapa hal yang perlu diperhatikan : Permohonan Keberatan Individu yang memiliki hak atas penetapan ganti kerugian dapat mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat paling lama 14 hari setelah penetapan ganti kerugian. Perpres 36/2005: Pembebasan lahan untuk proyek jalan tol di Indonesia dapat menggunakan Peraturan Presiden (Perpres) 36/2005. Perpres ini dibuat dengan tetap menghargai hak-hak kepemilikan masyarakat Undang-Undang No. 2/2012: Terdapat kasus di mana ganti rugi akibat tanah yang dipakai untuk jalan tol digugat berdasarkan Undang-Undang No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Proses Pembebasan Lahan: Prosesi pembebasan wilayah bagi pembuatan jalan tol melibatkan mekanisme penilaian harga lahan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dengan perhitungan berdasarkan bidang per bidang..

### **3.2 Problematika Yang Dihadapi Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pihak Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol Di Klaten**

Problematika dalam penyerahan kompensasi kepada individu yang terdampak pembuatan jalan tol melibatkan penentuan nilai ganti rugi yang adil, proses penilaian kerugian properti, dan pemenuhan hak-hak pemilik tanah yang terkena dampak. Selain itu, seringkali muncul ketidakpuasan terkait prosedur hukum, komunikasi yang kurang efektif, dan perbedaan persepsi antara pemerintah dan masyarakat terdampak.

Beberapa permasalahan umum dalam pemberian ganti rugi untuk pengadaan tanah termasuk penentuan nilai tanah yang adil, proses penilaian yang transparan, dan kejelasan mengenai kriteria yang dipakai. Selain itu, seringkali muncul ketidaksetaraan informasi antara pemerintah dan pemilik tanah, serta kendala administratif yang dapat memperlambat proses ganti rugi. Aspek hukum, hak partisipasi masyarakat, dan pendekatan komunikasi yang efektif juga menjadi faktor penting dalam menangani permasalahan tersebut.

Pada hakikatnya, setiap pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tidak dapat dipisahkan dari berbagai variabel pendukung yang memudahkan pembangunan dan faktor penghambat

atau hambatannya. Musyawarah penetapan besaran ganti rugi merupakan aspek penting dalam menjamin kelancaran pengadaan tanah. Hal ini merupakan faktor yang paling penting untuk diperhatikan karena mempengaruhi kepentingan kedua belah pihak, khususnya pihak yang mempunyai hak atas tanah, dan dengan penetapan ganti rugi diharapkan tidak ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari, baik dari pihak pemerintah maupun masyarakat pemilik tanah. tunduk pada akuisisi.

Pemerintah selalu berkonsultasi dengan pemilik tanah saat melakukan pembebasan lahan untuk Jalan Tol Klaten. Pemerintah juga memberikan kompensasi atas kerugian sebesar tiga kali lipat harga pasar tanah di wilayah tersebut. Sehingga para pemegang hak milik yang tanahnya terkena pembangunan Tol Klaten menerimanya dengan senang hati, karena yang dibeli tidak hanya tanah di sepanjang jalan saja, tapi juga tanah atau perumahan di gang-gang kecil. Kendala dalam pengambilan keputusan ganti rugi antara lain tidak tercapainya kesepakatan dengan sebagian warga mengenai besaran ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Boyolali yang dinilai terlalu rendah atau tidak memadai. Sehingga, sebagian warga tetap menolak ganti rugi atas kerugiannya. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, muncullah beberapa kesulitan, seperti:

Kendala yang disebabkan pemangku kekuasaan, antaranya: Terbatasnya waktu untuk melakukan pembicaraan dengan pemilik tanah dan jenis ganti rugi yang belum diatur secara menyeluruh. Belum selesainya ganti rugi tanah karena terhalang tuntutan hukum dari pemilik tanah yang belum menerima jumlah yang ditetapkan pemerintah. Banyaknya pemilik lahan yakin bahwa mereka dapat menuntut kompensasi dalam jumlah besar, apa pun hasil musyawarahnya.

Kendala yang disebabkan penduduk antara lain :Kurangnya pengetahuan dan kesadaran pemilik tanah mengenai fungsi sosial tanah menyebabkan mereka lebih mengutamakan kepentingannya sendiri dibandingkan kebutuhan khalayak ramai. Sulitnya mencapai kesepakatan besaran ganti rugi antara warga terdampak jalan tol dengan pemerintah yang dinilai masyarakat tidak tepat. Penulis berpendapat bahwa hambatan-hambatan tersebut di atas disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan diskusi yang dilakukan oleh P2T dalam menentukan besaran ganti rugi atas tanah, tanaman, dan bangunan di atas tanah yang menyimpang dari yang diaturkan.

Masalah umum antara pihak terdampak dan pemerintah dalam pengadaan tanah melibatkan: Penilaian Nilai Ganti Rugi: Ketidaksetujuan terkait penilaian nilai tanah dan properti yang adil sering menjadi sumber konflik. Prosedur Hukum: Masalah terkait prosedur hukum yang rumit dan tidak jelas dapat menyebabkan ketidakpuasan dan ketidakpastian.

Ketidaksetaraan Informasi: Pihak terdampak mungkin tidak memiliki akses yang memadai terhadap informasi mengenai proses pengadaan tanah, hak mereka, atau nilai properti mereka. Partisipasi Masyarakat: Kurangnya partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan dan kurangnya transparansi bisa menjadi masalah serius. Kompensasi yang Tidak Memadai: Pihak terdampak mungkin merasa bahwa kompensasi yang mereka terima tidak mencukupi untuk mengganti kerugian atau kehilangan mereka. Dampak Sosial dan Lingkungan: Proyek pengadaan tanah seringkali memiliki dampak sosial dan lingkungan yang signifikan, dan penanganan yang kurang baik dapat memicu ketegangan. Keterlibatan Konflik Hukum: Ketidakeepakatan mengenai ganti rugi dapat memicu proses hukum yang memakan waktu dan mahal.

Dalam mengatasi konflik atau masalah ketika penyediaan wilayah guna pembuatan jalan tol dapat menjadi tugas yang kompleks dan membutuhkan pendekatan yang hati-hati. Berikut adalah beberapa solusi umum yang dapat dipertimbangkan: Keterlibatan Pihak Terkait : Dialog dan Komunikasi : Terlibatlah dalam dialog terbuka dengan semua pihak terkait, termasuk pemilik tanah, komunitas setempat, dan pemerintah setempat. Dengarkan kekhawatiran mereka dan berikan penjelasan yang jelas mengenai manfaat proyek jalan tol. Konsultasi Publik: Selenggarakan pertemuan konsultasi publik untuk mendengarkan aspirasi dan kekhawatiran masyarakat. Transparansi dapat membantu membangun dukungan masyarakat. Pendekatan Hukum Dengan Baik: Negosiasi Tanah : Bekerjasama dengan pemilik tanah untuk mencapai kesepakatan yang adil mengenai harga dan kompensasi tanah. Gunakan mediator jika perlu. Penerapan Undang-Undang : Pastikan semua langkah sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Memahami dan menghormati hak-hak properti adalah kunci dalam menghindari konflik hukum. Pemberian Kompensasi yang Adil : Penentuan Kompensasi yang Adil : Pastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang adil untuk nilai tanah mereka, termasuk ganti rugi untuk kerugian potensial dan dampak ekonomi jangka panjang. Pemberian Alternatif : Sediakan opsi alternatif untuk pemilik tanah yang mungkin mencakup tanah pengganti atau kompensasi non-moneter. Pengelolaan Dampak Sosial dan Lingkungan: Pengelolaan Dampak Lingkungan : Identifikasi dan kelola dampak lingkungan proyek dengan mematuhi standar keberlanjutan dan lingkungan. Program Pemberdayaan Masyarakat: Selenggarakan program pemberdayaan masyarakat atau proyek sosial yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat setempat. Konsultasi Ahli : Melibatkan Ahli : Dapatkan masukan dari ahli-ahli terkait, seperti ahli hukum properti, ahli lingkungan, dan ahli komunikasi, untuk membantu mengelola aspek-aspek khusus dari konflik. Pendidikan dan Informasi : Penyuluhan Masyarakat : Sosialisasikan manfaat proyek dan dampak positif

yang mungkin timbul. Berikan informasi yang memadai untuk membantu mengurangi ketidakpastian dan ketegangan.

Pembangunan jalan tol memiliki dampak positif dan negatif yang perlu dipertimbangkan. Dampak ini dapat bervariasi tergantung pada berbagai faktor termasuk desain jalan tol, lokasi, dan tindakan mitigasi yang diambil.

**Dampak Positif:** Peningkatan Mobilitas dan Aksesibilitas Efisiensi Transportasi : Jalan tol dapat meningkatkan efisiensi transportasi dengan mengurangi waktu perjalanan dan kepadatan lalu lintas. Aksesibilitas : Meningkatkan aksesibilitas antar wilayah dan meningkatkan konektivitas antara kota dan pusat-pusat industri. Ekonomi Umum. Pembangunan Ekonomi Lokal : Membuka peluang untuk pengembangan ekonomi lokal melalui pertumbuhan bisnis dan perdagangan. Penciptaan Lapangan Kerja : Proyek konstruksi dan operasional jalan tol dapat menciptakan lapangan kerja. Reduksi Kemacetan. Pengurangan Kepadatan Lalu Lintas : Membantu mengurangi kepadatan lalu lintas di jalan-jalan konvensional dan mengurangi kemacetan. Peningkatan Keamanan Jalan. Jalan yang Lebih Aman : Jalan tol sering dilengkapi dengan teknologi dan standar keamanan yang lebih tinggi, mengurangi risiko kecelakaan. Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. Fasilitas dan Layanan: Memberikan fasilitas dan layanan tambahan seperti rest area, pom bensin, dan fasilitas istirahat.

**Dampak Negatif :** Pengadaan Tanah dan Relokasi Penduduk. Kehilangan Tanah dan Rumah: Proyek jalan tol sering memerlukan pengadaan tanah yang dapat mengakibatkan kehilangan properti dan relokasi penduduk. Dampak Lingkungan. Kerusakan Ekosistem: Konstruksi jalan tol dapat menyebabkan kerusakan pada ekosistem dan habitat alamiah. Pencemaran Udara dan Air: Lalu lintas yang meningkat dapat menyebabkan peningkatan emisi polutan udara dan air. Potensi Peningkatan Kesenjangan Sosial. Akses Terbatas : Peningkatan biaya perjalanan di jalan tol mungkin menyebabkan akses terbatas bagi masyarakat dengan pendapatan rendah. Pengabaian Wilayah Tertentu : Pembangunan jalan tol dapat mengabaikan beberapa wilayah atau komunitas. Ketergantungan pada Transportasi Pribadi. Peningkatan Ketergantungan pada Kendaraan Pribadi: Jalan tol yang efisien dapat meningkatkan ketergantungan pada kendaraan pribadi, yang berpotensi meningkatkan emisi gas rumah kaca. Potensi Gangguan Sosial dan Budaya. Gangguan pada Masyarakat Lokal: Konstruksi dan operasional jalan tol dapat menyebabkan gangguan sosial dan budaya bagi masyarakat setempat.

#### **4. PENUTUP**

Dalam kesetaraan hak – hak yang terdampak mekanisme pemberian kerugian harus

memastikan bahwa hak – hak dari pihak terdampak pembangunan jalan tol harus transparan dan terbuka. Dalam pengawasan oleh pemerintah harus memastikan bahwa pemberian ganti rugi dikelola secara efisien dan adil dan memastikan bahwa pihak yang terdampak mendapatkan kompensasi yang sesuai dengan perjanjian diawal. Mekanisme pemberian ganti rugi harus saling terkait dengan proses pengadaan tanah, sehingga pihak yang terdampak pembangunan Jalan Tol dapat mendapatkan kompensasi yang sesuai setelah proses pengadaan tanah selesai. Dalam pengujian dan evaluasi, pemberian ganti rugi harus dilakukan secara terus berkelanjutan, dengan pengujian dan evaluasi yang dilakukan oleh pemerintah dan pihak yang terdampak untuk memastikan efektivitas mekanisme ini. Serta, mekanisme pemberian ganti rugi harus saling terkait dengan pengendalian mutu proyek pembangunan Jalan Tol, sehingga pihak yang terdampak mendapatkan kompensasi yang sesuai setelah proses pengendalian mutu selesai.

Dalam ketidakadilan dalam pemberian ganti rugi, terkadang terjadi ketidakadilan dalam pemberian ganti rugi, di mana pihak yang terdampak tidak mendapatkan kompensasi yang sesuai dengan kerugian yang diderita. Dan sering terjadi dalam keterlambatan pembayaran ganti rugi yang menimbulkan ketidaknyamanan dan kesulitan pihak yang terdampak. Pihak jalan tol juga kurang transparansi dalam proses pemberian ganti rugi yang menyebabkan ketidakpercayaan dan membuat pihak terdampak menjadi gelisah akibat tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan diawal. Dan dalam pembangunan jalan tol sangat masih lemah dengan ketidakpastian hukum dikarenakan banyak peraturan dan perizinan yang melemah yang membuat kebingungan dan memunda proyek. Dalam masalah pembangunan tanah sering kali ada pihak ke tiga atau biasanya yang dinamakan makelar yang membuat penundaan pembayaran ganti rugi yang membuat perlambatan proses pengadaan tanah

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Bambang Suprayitno. 2012. “Privatisasi Jalan Tol Sebagai Solusi Dalam Mempercepat Terwujudnya Infrastruktur Jalan Tol Yang Memadai di Indonesia.” *Jurnal Economia*. Vol 08, No. 1. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Rudy Hermawan Karsaman, Rodhiatun, dan Harun Al Rosyid, dkk. 2015. “Kajian Investasi Pembangunan Jalan Tol di Indonesia Berdasarkan Sistem Syariah: Studi Kasus Jalan Tol Cikampek-Paliman”. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Vol.26, No.2. Bandung: Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan Institut Teknologi Bandung.