

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL  
MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF *AL-MASLAHAH AL-AMMAH***

**(Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata  
Satu Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:**

**Machrus Basri**

**NIM 15220138**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2019**

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL  
MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF AL-MASLAHAH AL-AMMAH**

**(Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)**

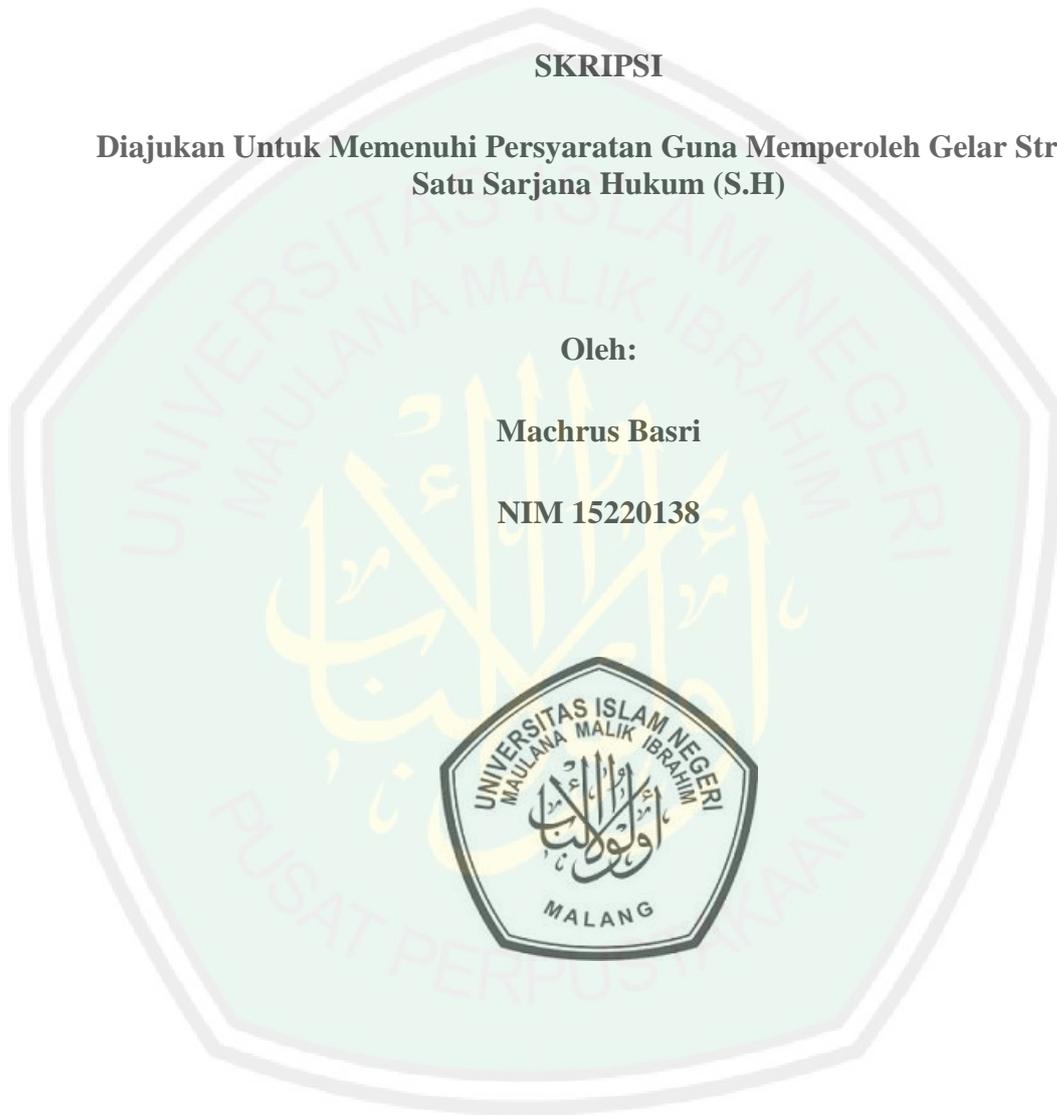
**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata  
Satu Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:**

**Machrus Basri**

**NIM 15220138**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2019**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL  
MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF *AL-MASLAHAH AL-AMMAH***

**(Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, atau penjiplakan, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 20 November 2019

Penulis,



Machrus Basri  
NIM 15220138



KEMENTERIAN AGAMA  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XV/S/VI/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/MI/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Machrus Basri  
NIM/Jurusan : 15220037/Hukum Bisnis Syariah  
Dosen Pembimbing : Musleh Herry, S.H. M.Hum.  
Judul Skripsi : **Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-  
Pandaan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun  
2012 dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah (Studi Kasus Di  
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)**

NO	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Selasa, 26 Febuari 2019	Proposal	
2	Rabu, 6 Maret 2019	Revisi Proposal	
3	Senin, 25 Maret 2019	ACC Sempro	
4	Kamis, 7 April 2019	BAB I	
5	Selasa, 14 Mei 2019	Revisi BAB I	
6	Jumat, 13 September 2019	BAB IV	
7	Senin, 23 September 2019	Revisi BAB IV	
8	Senin, 7 Oktober 2019	BAB V	
9	Kamis, 10 Oktober 2019	Abstrak	
10	Kamis, 10 Oktober 2019	ACC Skripsi	

Malang, 10 Oktober 2019

Mengetahui,

a/n Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP. 197408192000031002

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi saudara Machrus Bastri NIM: 15220138 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL,  
MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF *AL-MASLAHAH AL-AMMAH***

**(Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.J.  
NIP. 197408192300031002

Malang, 20 November 2019  
Dosen Pembimbing,

Musleh Herry, S.H. M.Hum.  
NIP 196807101999031002

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Machrus Basri, NIM 15220138, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

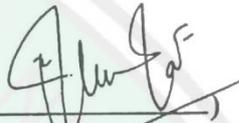
### **PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF *AL-MASLAHAH AL-AMMAH***

(Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)

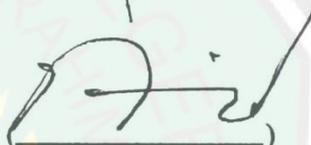
Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Dewan Penguji:

1. Iffaty Nasyi'ah, M.H.  
NIP. 197606082009012007

  
Ketua

2. Dr. H. Noer Yasin, M.HI.  
NIP. 196111182000031001

  
Penguji Utama

3. Musleh Harry, SH., M.Hum.  
NIP. 196807101999031002

  
Sekretaris

Malang, 8 November 2019  
Dekan Fakultas Syariah,



Dr. Saifulin, S.H, M.Hum  
NIP. 196512052000031001

## MOTTO

*“Semangat yang Redup Lebih Membunuh Dari Pada Fisik yang Remuk Redam”*



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PRAKATA

Rasa terimakasih penulis ucapkan, karena dengan karunia petunjuk serta hidayah-Nya dapat menyelesaikan skripsi ini. *Shalawat* serta *salam* senantiasa tucurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, yang telah menunjukkan kita dari jaman yang gelap menuju jalan yang terang-benderang yakni agama Islam. Atas *rahmat* dan *rida* Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MALANG-PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DAN PERSPEKTIF AL-MASLAHAH AL-AMMAH (Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata 1 (S1) pada Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Banyak faktor yang mendukung penulis dalam penyelesaian penulis skripsi ini. Hal ini terlihat dari pihak yang turut memberi dukungan moril dan materiil, berupa bimbingan, saran dan perhatian yang tak terhingga. Untuk itu perkenankan penulis mengatarkan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Abd. Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. Fakhruddin, M.H.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Musleh Herry, S.H. M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing penyelesaian skripsi ini.
5. Burhanuddin Susanto, M.Hum selaku dosen wali yang sangat sabar dan telah meluangkan waktunya dalam membimbing sampai perkuliahan berakhir.
6. Seluruh Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah ikhlas membimbing, mengajar dan memberikan banyak ilmu dan nasehat selama perkuliahan.
7. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang yang telah bersedia menjadikan tempatnya sebagai tempat penelitian saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh. selaku kepala Sub Seksi pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di wilayah Kabupaten Malang, yang telah menerima dan meluangkan waktunya untuk wawancara, guna data dari penelitian skripsi ini.
9. Kedua orang tua yang paling saya cintai, Ibu Marchumah dan Bpk. Bashori yang tanpa lelah membimbing, menasehati dan memotivasi saya agar menjadi insan yang lebih baik.
10. Dewan Masyayikh Pondok Pesantren Miftahul Huda Malang, beliau adalah pengganti orang tua saya selama di pesantren, yang selalu ikhlas membimbing saya.
11. Kakak tercinta, Mbak Luluk dan Mbak Dewi dan seluruh keluarga, yang selalu menyemangati saya dan sebagai contoh Istri yang baik dan sholehah.

12. Sahabat-sahabat santri Komplek B, Bapak Abd. Salam, Gus Afif, Mas Maho, dan semua sahabat-sahabat yang tak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, yang menjadi pelipur lara ketika galau akan skripsi ini.
13. Teman-teman satu kelas di kampus juga teman, Ali, Adit, Jami', Kipli, Albar dan semua teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu-persatu, yang telah menemani saya mulai awal perkuliahan baik senang maupun sedih hingga akhir penyelesaian skripsi ini.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama melaksanakan perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik maupun saran yang membangun dari pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini sehingga dapat lebih bermanfaat. Amiin.

Malang, 20 November 2019  
Penulis,

Machrus Basri  
NIM 15220138

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindahan alihan tulisan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam katagori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

### A. Konsonan

ا	=	tidak dilambangkan	ض	=	DI
ب	=	b	ط	=	th
ت	=	t	ظ	=	dh
ث	=	tsha	ع	=	' (koma menghadap keatas)
ج	=	j	غ	=	gh
ح	=	h	ف	=	f
خ	=	kh	ق	=	q
د	=	d	ك	=	k
ذ	=	dz	ل	=	l
ر	=	r	م	=	m
ز	=	z	ن	=	n
س	=	s	و	=	w
ش	=	sy	ه	=	h

ص = sh

ي = y

Hamzah ( ء ) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma diatas ( ˆ ), berbalik dengan koma ( ˘ ) untuk pengganti lambing “ع”.

## B. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dhommah* dengan “u”, sedangkan bacaan masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vocal (a) panjang = â, Misalnya قال menjadi *Qâla*

Vocal (i) Panjang = î, Misalnya قيل menjadi *Qîla*

Vocal (u) Panjang = û, Misalnya دون menjadi *Dûna*

Khusus bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”, seperti halnya contoh dibawah ini:

Diftong (aw) = و Misalnya قول Menjadi Qawlun

Diftong (ay) = ي Misalnya خير Menjadi Khayrun

### C. Ta' Marbutah (ة)

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة maka menjadi *ar-risâlat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlâf* dan *mudlâf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

### D. Kata Sandang dan *Lafdh al-Jalâlah*

Kata sandang berupa “al” ( ال ) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam *lafadh jalâlah* yang berada ditengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

### E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila nama tersebut merupakan nama arab dari orang Indonesia atau bahasa arab yang sudah terindonesiakan tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK .....	xv
ABSTRACT .....	xvi
ملخص البحث .....	xvii
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Definisi Operasional.....	8
G. Sistematika Pembahasan .....	10
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Kerangka Teori.....	17
1. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	17
a. Pengertian Pengadaan Tanah .....	17
b. Cara Pengadaan Tanah.....	19

c. Kepentingan Umum .....	20
d. Jenis-Jenis Kepentingan Umum.....	22
e. Prosedur Pengadaan Tanah.....	23
2. Konsep <i>Al-Maslahah Al-Ammah</i> .....	28
a. Pengertian Kepentingan Umum dalam Hukum Islam.....	30
b. Sejarah dan Perkembangan Teori <i>Maslahah</i> .....	30
c. Dasar Hukum <i>Maslahah Dalam Islam</i> .....	31
d. Batasan <i>Al-Maslahah Al-Ammah</i> .....	33

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	35
B. Pendekatan Penelitian .....	36
C. Lokasi Penelitian.....	36
D. Jenis dan Sumber Data .....	37
E. Populasi Dan Sampel.....	39
F. Teknik Pengumpulan Data.....	40
G. Teknik Pengelolaan Data .....	43
H. Teknik Analisis Data.....	43
I. Teknik Keabsahan Pengecekan Data.....	43

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian .....	44
1. Gambaran Umum Kecamatan Pakis .....	44
a. Kondisi Geografis.....	44
b. Kondisi Sosiologis.....	44
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang .....	45
3. Gambaran Umum Ruas Jalan Tol Malang-Pandaan di Wilayah Kecamatan Pakis .....	49
B. Paparan Data Hasil Penelitian.....	52
1. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang Pandaan ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....	52

2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah .....	82
--	----

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	87
B. Saran.....	88

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
-----------------------------	-----------

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## ABSTRAK

Basri, Machrus, 15220138, 2015. Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang Pandaan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al Maslahah Al-Ammah* (Studi Kasus Kecamatan Pakis Kabupaten Malang). Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Musleh Herry, S.H. M.Hum.

---

**Kata Kunci** : Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi. *Al-Maslahah Al-Ammah*.

Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan dirancang untuk meningkatkan konektivitas di kawasan Malang dan Pandaan. Jalan Tol Malang-Pandaan diharapkan dapat memperlancar transportasi industri dari Pandaan ke Malang yang terkoneksi langsung ke arah Surabaya begitu pula sebaliknya. Jalan Tol Malang-Pandaan memiliki panjang 38,688 km yang melintasi 3 (tiga) wilayah administrasi, yaitu Kabupaten Pasuruan, Kabupaten Malang dan Kota Malang. Pelaksanaan pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis banyak beredar dalam media surat kabar mengatakan, bahwa selama proses ganti rugi pengadaan tanah dinilai banyak merugikan warga sebagai pemilik hak atas lahan tersebut. Beberapa warga mengeluh dengan dalih harga yang ditawarkan terlalu rendah dan belum sesuai dengan nilai jual tanah dan bangunannya.

Berdasarkan latar belakang di atas rumusan masalahnya yaitu: 1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?, 2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Perspektif *Al Maslahah Al-Ammah*?

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Jenis dan Sumber data menggunakan data primer dan data sekunder. Sementara metode pengumpulan data yang digunakan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Adapun teknik analisis data yaitu dengan pemeriksaan data, klasifikasi, verifikasi, analisis dan kesimpulan.

Hasil penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut: 1. Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang berjalan dengan lancar tidak terdapat kendala baik dari pihak panitia pengadaan tanah maupun warga terdampak pembebasan lahan. Mekanisme pelaksanaan telah sesuai dengan peraturan dalam UU No. 2 Tahun 2012. Pemberian ganti rugi diberikan setelah ada kesepakatan dari kedua pihak. 2. Dalam pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan umum Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis pemerintah terhadap warga pemilik tanah telah sesuai dengan aturan-aturan syariat yang terdapat dalam konsep *Al-Maslahah Al-Ammah*. Warga sebagai pemilik tanah terdampak pembebasan lahan tidak merasa dirugikan dengan jumlah ganti rugi pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan. Alasan yang dijadikan pedoman adalah kepentingan umum lebih diutamakan dari kepentingan pribadi untuk kemaslahatan bersama.

## ABSTRACT

Basri, Machrus, 15220138, 2015. Procurement of land for the construction of Malang Pandaan Toll Road in terms of Law Number 2 of 2012 and Perspective *Al Maslahah Al-Ammah* (Case Study in the Pakis Regency of Malang). Thesis, Department of Sharia Business Law, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim, Malang. Supervisor: Musleh Herry, S.H. M.Hum.

---

**Keyword:** Public Interest, Land Acquisition, Compensation, *Al-Maslahah Al-Ammah*.

The Malang-Pandaan Toll Road Project is designed to improve connectivity in the Malang and Pandaan regions, besides that the Malang-Pandaan Toll Road is expected to facilitate industrial transportation from Pandaan to Malang which is directly connected to Surabaya and vice versa. Malang-Pandaan Toll Road has a length of 38,688 km that crosses 3 (three) administrative areas, namely Pasuruan Regency, Malang District and Malang City. The implementation of land acquisition in the Pakis Subdistrict is widely circulated in the newspaper media, saying that during the process of compensation for land acquisition, it is considered to be detrimental to many residents as the owners of the land rights. Some residents complained that the price offered was too low and not yet in accordance with the sale value of the land and buildings.

Based on the above background, the formulation of the problem are: 1. How is the implementation of compensation for land acquisition in Malang-Pandaan Toll Road in the Kec. Ferns in terms of Law Number 2 of 2012 ?, 2. How is the implementation of compensation for procurement of land in Malang-Pandaan Toll Road in the Kec. Pakis in terms of perspective *Al Maslahah Al-Ammah*?

This type of research is empirical juridical research with sociological juridical approach. Types and sources of data use primary data and secondary data. While data collection methods are used by interview and documentation. The data analysis technique is by checking data, classification, verification, analysis and conclusions.

The results of this thesis research are as follows: 1. Land acquisition for the construction of the Malang-Pandaan Toll Road in the Pakis Sub-district of Malang Regency runs smoothly, there are no obstacles either from the land acquisition committee or the people affected by land acquisition. The implementation mechanism is in accordance with the regulations in Law No. 2 of 2012. Giving compensation is given after an agreement from both parties. 2. In granting compensation for land acquisition for the general development of the Malang-Pandaan Toll Road in the Pakis Subdistrict, the government of the landowners does not violate the Sharia rules contained in the *Al-Maslahah Al-Ammah* concept. The residents as land owners affected by the land acquisition do not feel disadvantaged by the amount of compensation for the construction of the Malang-Pandaan Toll Road. The reason used as a guideline is that public interests take precedence over personal interests for mutual benefit.

## ملخص البحث

محروس بسري ،، 15220138، 2015. شراء الأراضي اللازمة لإنشاء طريق مالاغ-فانداان طريق كبير من حيث القانون رقم 2 لعام 2012 (دراسة حالة في ريجنسي مالاغ فاكس .(أطروحة ، قسم الشريعة التجارية ، الجامعة الإسلامية في مولانا مالك إبراهيم ، مالانج. المشرف: مصلح هري ، س. همهمة.

الكلمات المفتاحية: التنمية من أجل المصلحة العامة ، شراء الأراضي ، التعويض ، الشريعة الإسلامية

تم تصميم مشروع مالاغ-فانداان طريق كبير لتحسين الاتصال في منطقتي مالاغ-فانداان ، إلى جانب أنه من المتوقع أن يسهل طريق مالاغ-فانداان طريق كبي والنقل الصناعي 38,688 من مالاغ-فانداان الذي يرتبط مباشرة مع والعكس بالعكس. يبلغ طول طريق مالاغ-فانداان طريق كبير كيلومتراً ويعبر 3 (3) مناطق إدارية ، وهي مالاغ-فانداان . يتم نشر تطبيق حيازة الأراضي في منطقة مالاغ-فانداان على نطاق واسع في وسائل الإعلام في الصحف ، معتبراً أنه خلال عملية التعويض عن حيازة الأراضي ، يُعد ذلك ضاراً بالعديد من السكان باعتبارهم مالكيين لحقوق الأرض. اشتكى بعض السكان من أن السعر المعروض كان منخفضاً جداً وليس بعد وفقاً لقيمة بيع الأرض والمباني.

بناءً على الخلفية أعلاه ، فإن صياغة المشكلة هي: 1. كيف يتم تنفيذ التعويض عن الاستحواذ على الأراضي في مالاغ-فانداان طريق كبير السرخس من حيث القانون رقم 2 لعام 2012؟ ، 2. كيف يتم تنفيذ التعويض عن شراء الأراضي في مالاغ-فانداان طريق كبير في. السرخس من ناحية الشريعة الإسلامية؟

هذا النوع من البحث هو بحث قانوني تجريبي بنهج قانوني اجتماعي. تستخدم أنواع ومصادر البيانات البيانات الأولية والبيانات الثانوية. بينما تستخدم أساليب جمع البيانات عن طريق المقابلة والوثائق. تقنية تحليل البيانات هي عن طريق التحقق من البيانات والتصنيف والتحقق والتحليل والاستنتاجات

نتائج بحث الأطروحة هي كما يلي: 1. الاستحواذ على الأراضي لبناء طريق مالاغ-فانداان طريق كبير في منطقة الفرعية في مالاغ-فانداان يعمل بسلاسة ، ولا توجد عقبات أمام لجنة الاستحواذ على الأراضي أو الأشخاص المتضررين من الاستحواذ على الأراضي. آلية التنفيذ تتوافق مع اللوائح في القانون رقم 2 من عام 2012. يتم منح التعويض بعد موافقة الطرفين. 2. في تقديم التعويض عن الاستحواذ على الأراضي من أجل التطوير العام لطريق مالانغ-بانداان في مقاطعة باكيس ، لا تنتهك حكومة ملاك الأراضي قواعد الشريعة فيما يتعلق بالمؤامرة ، وشروط البيع وحقوق الملكية. الحكومة بصفتها لجنة حيازة الأراضي والسكان بصفتهم مالكي الأراضي المتأثرين بامتلاك الأراضي لا يشعرون بالحرمات من مبلغ التعويض مقابل إنشاء طريق مالانغ-بانداان تول. السبب المستخدم كمبدأ توجيهي هو أن للمصلحة العامة الأسبقية على المصالح الشخصية لارتكابها مخالفات شائعة ، ولكن يجب منح التعويض بالاتفاق وليس على حساب أي طرف.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Masalah ganti rugi menjadi komponen paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negoisasi mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi seringkali menjadi proses paling panjang dan berlarut-larut, akibatnya, tidak ada titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kondisi ini yang menjadi ironi, karena di satu sisi tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya tapi dilain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.<sup>1</sup>

Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan dirancang untuk meningkatkan konektivitas di kawasan Malang dan Pandaan, disamping itu Jalan Tol Malang-Pandaan diharapkan dapat memperlancar transportasi industri dari Pandaan ke Malang yang terkoneksi langsung ke arah Surabaya begitu pula sebaliknya. Jalan Tol Malang-Pandaan memiliki panjang 38,688 km yang melintasi 3 (tiga) wilayah admisnistrasi, yaitu Kabupaten Pasuruan, Kabuaten Malang dan Kota Malang.

Wilayah Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang merupakan salah satu wilayah yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan. Wilayah Kecamatan Pakis masuk dalam seksi V (lima) proyek pembangunan tol Malang-Pandaan dengan panjang ruas 3,11 kilometer yang terdiri dari Desa Tirtomoyo, Saptorenggo, Asrikaton, Ampeldento dan Sekarpuro.

Pelaksanaan pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis banyak beredar dalam media surat kabar mengatakan, bahwa selama proses ganti rugi pengadaan

---

<sup>1</sup> Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanian*, (Yogyakarta: Liberty, 1983), h. 16.

tanah dinilai banyak merugikan warga sebagai pemilik hak atas lahan tersebut. Beberapa warga mengeluh dengan dalih harga yang ditawarkan terlalu rendah dan belum sesuai dengan nilai jual tanah dan bangunannya. Warga menilai harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran, lantaran menyangkut keberlangsungan masa depan dari masyarakat terdampak pengusuran Tol Malang-Pandaan.

Warga terdampak pengadaan tanah juga mengeluhkan besaran ganti rugi dari pihak Jalan Tol Malang-Pandaan tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan pada saat sosialisasi, padahal yang dijanjikan tiga kali lipat. *“Kalau mengacu pada sosialisasi tahun 2016 lalu, seharusnya saya mendapat ganti hingga Rp. 20 Miliar, kalau gantinya dua kali lipat. Sedangkan kenyataannya, hanya mendapat Rp. 4 Miliar,”* ujarnya kepada Malang Post.<sup>2</sup> Warga juga khawatir karena ganti rugi tidak segera terbayarkan, *“Yang kami khawatirkan setelah dibayarkan uangnya, langsung disuruh pindah tentunya tidak siap kalau harus pindah dengan waktu begitu cepat,”*. Keluh warga.<sup>3</sup> Beberapa warga juga mengeluhkan hanya menerima ganti rugi tanah, kalau bangunannya tidak dihitung, padahal bangunan itu nominalnya juga banyak.

Warga yang terkena dampak pengadaan lahan Jalan Tol Malang-Pandaan sebenarnya ingin melakukan protes terkait harga yang dinilai tidak sesuai dengan keinginan, akan tetapi warga yang terkena dampak tidak berdaya melakukannya, pasalnya kalau menolak akan menjalani proses hukum sidang. Selain itu warga juga akan membayar biaya persidangan yang banyak.

---

<sup>2</sup> Burhan, *Nilai Jual Rp 8 M Dibeli hanya 4 M*, <https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/nilai-jual-rp-8-m-dibeli-hanya-rp-4-m>. Diakses tanggal 3 April 2019.

<sup>3</sup> Ary, *Uang Ganti Tak Sesuai dan Belum Terbayar*, <https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/uang-ganti-tak-sesuai-dan-belum-terbayar>. Diakses tanggal 3 April 2019.

Tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainya untuk berkantor dan sebagainya. Pendek kata, segala aktivitas manusia apa pun bentuknya tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya<sup>4</sup>.

Undang-Undang Pokok Agraria adalah undang-undang yang mengatur asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja mengenai pertanahan, karenanya disebut undang-undang pokok agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur dalam berbagai undang-undang, peraturan pemerintah, dan perundang-undangan lainnya<sup>5</sup>. Mengatasi permasalahan ini, pemerintah membentuk suatu mekanisme pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang tersebut mengatur bahwa demi kepentingan umum, tanah perlu dibebaskan dari hak perseorangan yang membebaniya melalui serangkaian prosedur dan berujung pada pemberian ganti rugi bagi pihak pengembalian hak atas tanah sebelumnya. Hal ini bersesuaian dengan semangat hukum pertanahan Indonesia yang menyatakan bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial.

Untuk mendukung hal tersebut didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan

---

<sup>4</sup> Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 45.

<sup>5</sup> Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, h. 47.

berdasarkan asas: a). Kemanusiaan; b). Keadilan; c). Kemanfaatan; d). Kepastian; e). keterbukaan; f). Kesepakatan; g). Keikutsertaan h). Kesejahteraan i). keberlanjutan; dan j). Keselarasan. Yang bertujuan untuk menjamin kepentingan hukum masyarakatnya dan untuk mengurangi konflik atau akar masalah yang sering timbul akibat dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, seperti pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dari sudut pandang Hukum Islam disebut dengan *al-maslahah al-ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat.<sup>6</sup> *Maslahah 'ammah* adalah sesuatu yang mengandung nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai madharat yang terkandung di dalam, baik yang dihasilkan dari kegiatan *jalbul manfa'ah* (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan *daf'ul mafsadah* (menghindari kerusakan) termasuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan yang merupakan upaya dari pemerintah untuk mempermudah masyarakat dalam hal sarana transportasi.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan merupakan bagian dari progres pemerintah untuk membantu kepentingan umum guna pembangunan infrastruktur yang lebih baik bagi masyarakat. Dalam pelaksanaannya pemerintah berusaha lebih mengedepankan kemaslahatan, karena terkadang pemerintah lebih memahami kondisi warganya. Namun bagaimana jika

---

<sup>6</sup> *Ensiklopedi Hukum Islam 3 IMS-MAJ*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. 1996), h. 733.

dalam prakteknya, masih banyak masyarakat yang merasa dirugikan dengan kebijakan tersebut.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan mengangkat permasalahan mengenai **“Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah* (Studi Kasus di Kec. Pakis Kabupaten Malang)”**

## **B. Batasan Masalah**

Dalam penelitian skripsi ini perlu adanya pembatasan masalah, guna supaya penelitian dan pembahasannya tidak melebar terhadap permasalahan lain dan supaya fokus terhadap permasalahan yang dimaksudkan oleh penulis. Selain hal itu, adanya pembatasan masalah ini supaya peneliti dapat meneliti, mengupas, membahas dan nantinya menyajikan hasil penelitian secara maksimal.

Dalam penelitian ini, penulis hanya akan membahas mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di ruas wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang terdampak pembebasan lahan, yakni meliputi Desa Tirtomoyo, Saptorenggo, Asrikaton, Ampeldento dan Sekarpuro. Proses pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis dikaitkan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah* dalam hal tersebut apakah pelaksanaannya sudah sesuai atau belum.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah digambarkan pada latar belakang permasalahan, maka penulis mengambil permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan-tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kec. Pakis ditinjau dari Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian tentang pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan ditinjau Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*, diharapkan memberikan hasil dan manfaat, yaitu :

### **1. Secara Teoritis:**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembangunan ilmu hukum khususnya yang menyangkut dengan hukum pertanahan/agraria, sehingga memberikan tambahan wacana baru dalam mempelajari dan memahami ilmu hukum secara lebih mendalam.

### **2. Secara Praktis:**

#### **a. Bagi Penulis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman penulis terhadap bagaimana pelaksanaan ganti rugi tanah jika ditinjau dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*, sekaligus sebagai persyaratan untuk mencapai gelar sarjana dibidang Hukum Bisnis Syariah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

#### **b. Bagi Institusi Pendidikan**

Penelitian ini diharapkan menambah referesnsi kepustakaan di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang khususnya Fakultas Syariah, dan untuk mengetahui bagaimana penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk

Kepentingan Umum dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah* terhadap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat berkaitan dengan masalah pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah setempat.

d. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi Pemerintah dalam mengambil kebijakan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## F. Definisi Operasional

Untuk memperoleh gambaran tentang judul dalam penulisan skripsi ini, maka penulis akan memberikan istilah-istilah dalam mencegah kesalah pahaman pengertian. Definisi operasional tersebut ialah:

### 1. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti rugi di wilayah Kecamatan Pakis dilaksanakan oleh tim panitia pengadaan tanah dengan ketua pelaksana dari kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang bekerjasama dengan Ketua Kecamatan Pakis dan Kepala Desa di wilayah Kecamatan Pakis. Pelaksanaan

pengadaan tanah dilaksanakan dengan melalui beberapa tahapan yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Pengadaan tanah untuk Jalan Tol Malang-Pandaan memiliki panjang 38,688 kilometer, yang dikelola oleh PT. Jasa Marga (Persero) melalui kelompok usahanya PT. Jasa Marga Pandaan Malang (JPM). Wilayah Kecamatan Pakis termasuk salah satu wilayah yang terdampak pembangunan tersebut dengan ruas sepanjang 3,11 km. Pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis membutuhkan tanah seluas 720.037 m<sup>2</sup> terdiri dari 892 jumlah bidang tanah milik warga yang tersebar di wilayah Desa Tirtomoyo, Desa Saptorengo, Desa Asrikaton, Desa Ampeldento dan Desa Sekarpuro.

## **2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Konsep *Al-Maslahah Al-Ammah***

### **a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pelaksanaan pengadaan tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012 harus berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan. Pelaksanaan pengadaan tanah harus melalui beberapa tahapan yakni, perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera

berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

b. Konsep *Al-Maslahah Al-Ammah*

*Al-maslahah al-ammah* adalah suatu kaidah yang mengatur bagaimana kepemilikan umum atau milik bersama adalah manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang. Kepentingan umum dalam *Al-maslahah al-ammah* mengandung nilai kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat dengan mengedepankan nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai madharat yang terkandung di dalam, baik yang dihasilkan dari kegiatan *jalbul manfa'ah* (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan *daf'ul mafsadah* (menghindari kerusakan).

**G. Sistematika Pembahasan**

Dalam penulisan skripsi ini ada sistematika pembahasan yang susai dengan petunjuk teknis penulisan skripsi yang sistematikanya terbagi menjadi 5 bab pembahasan, yakni meliputi:

BAB I: Dalam bab pertama ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II: Dalam bab kedua ini berisi tentang tinjauan pustaka yakni menguraikan teori tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana pandangan islam dari konsep *Al-Maslahah Al-Ammah* terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

BAB III: Dalam bab ketiga ini menguraikan tentang metode penelitian yakni diantaranya jenis penelitian, lokasi penelitian, data, sumberdata, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik analisis data, teknik keabsahan data.

BAB IV: Pada bab keempat ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan diwilayah Kecamatan Pakis Malang, juga mengenai apakah dalam pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*. Jadi pada bagian ini dipaparkan dari hasil-hasil dari penelitian yang dilakukan di lapangan kemudian dibahas dalam pembahasan.

BAB V: Pada bab kelima ini berisi penutup yang menguraikan tentang kesimpulan, kritik dan saran berkaitan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Guna menjadi pembahasan yang lebih komprehensif, penulis juga melakukan kajian terhadap penelitian-penelitian yang lebih dahulu ditulis baik berupa skripsi maupun tesis yang masih ada hubungan dan relevansinya dengan penelitian ini, antara lain yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Zainal Arifin<sup>7</sup> mahasiswa jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2017) yang berjudul “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”. Peneliti memaparkan bagaimana pengadaan tanah jalan tol yang menghubungkan Kabupaten Probolinggo sampai memasuki Kabupaten Banyuwangi termasuk Desa Jorong masih mengalami beberapa kendala hingga pertengahan 2017 dalam pembagian ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena proyek jalan tol.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitik, menggunakan pendekatan empiris. Peneliti mengambil rumusan masalah: bagaimana mekanisme dan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorong Kec. Leces Kabupaten Probolinggo?

---

<sup>7</sup> Zainal Arifin, *Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)*, skripsi (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2017)

Dari hasil penelitian ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan dan memberikan penilaian bahwa mekanisme pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol di Desa Jorongan Kec. Leces Kabupaten Probolinggo pada prinsipnya sudah sesuai dengan Perpres Nomer 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Persamaan dalam penelitian ini adalah tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perbedaannya menggunakan perspektif Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Paurindra Ekasetya.<sup>8</sup> Mahasiswa jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (2015) yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)”. Peneliti memaparkan bagaimana pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Wilayah Kabupaten Brebes.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Peneliti mengambil rumusan masalah: Bagaimana prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pembangunan jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes apa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten

---

<sup>8</sup> Muhammad Paurindra Ekasetya, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)*, skripsi (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2015)

Brebes dan bagaimana upaya panitia pengadaan tanah untuk menanganinya?

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi untuk pembangunan jalan tol trans jawa di Kabupaten Brebes kurang sesuai dengan Perstursn Presiden No.36 tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 2007.

Persamaan dalam penelitian ini adalah tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perbedaannya menggunakan perspektif Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2017 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Dian Ayu Novianty.<sup>9</sup> Mahasiswa jurusan Ilmu Administrasi Negara fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta (2014) yang berjudul “Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Tol Semarang-Solo (Ruas Jalan Bawean – Salatiga)”. Peneliti memaparkan pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo di Kota Salatiga khususnya di Kecamatan Sidorejo dan Kecamatan Tingkir, yang sering menimbulkan sengketa yang berbuntut pada persoalan hukum.

penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif.

Subyek penelitian meliputi instansi yang menjadi pelaksana kebijakan

---

<sup>9</sup> Dian Ayu Novianty, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Tol Semarang-Solo (Ruas Jalan Bawean – Salatiga)*, skripsi (Yogyakarta: Universitas Negeri Yogyakarta, 2014)

pengadaan tanah kota Salatiga serta masyarakat pemegang hak tanah di kecamatan Sidorejo dan Tingkir. Penelit mengambil rumusan masalah yaitu: bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo ruas Jalan Bawen-Salatig dan Faktor-faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan bagaimana upaya mengatasi hambatan tersebut?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah berjalan lancar, pemegang hak tanah bersedia mengikuti prosedur yang ada yang berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden. Kendala pada proses musyawarah yang susah mencapai mufakat. Persoalan tersebut menyebabkan proses pelaksanaan pembebasan lahan menjadi tertunda.

Persamaan dalam penelitian ini adalah tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perbedaannya menggunakan perspektif yang berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tabel 1

## Komparasi penelitian terdahulu dan penelitian yang akan dilakukan

No	Nama/PT/Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Arifin, Zainal/ Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga/ (2017)	<i>Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur).</i>	Kesamaan membahas tentang pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol	1. Menggunakan lokasi yang berbeda. 2. Tinjauan Hukum menggunakan prespektif Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
2.	Ekasetya, Muhammad Paurindra/ Universitas Negeri Semarang/ (2015)	<i>Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jaklan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes).</i>	Persamaan penelitian yang terdapat pada penelitian yaitu sama membahas pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum	1. Lokasi penelitian yang tidak sama. 2. Tinjauan Hukum menggunakan prespektif Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
3.	Novianty, Dian Ayu/ Universitas Negeri Yogyakarta/ (2014)	<i>Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Tol Semarang-Solo (Ruas Jalan Bawean – Salatiga).</i>	Persamaan pada penelitian ini adalah Sama-sama membahas kebijakan pengadaan tanah	1. Lokasi penelitian yang berbeda. 2. Menggunakan tinjauan hukum perpektif Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Dari tabel diatas terdapat beberapa persamaan dan perbedaan dengan pembahasan skripsi yang kami tulis, sehingga membuat penulis merasa tertarik membahas penelitian tersebut dengan metode penelitian deskriptif kualitatif menggunakan kajian yang disesuaikan dengan implementasi UU No. 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*.

## B. Kerangka Teori

### 1. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

#### a. Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Sumardjono, ada beberapa pendapat mengenai pengertian pengadaan tanah, antara lain: *“pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum”*.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Salindeho: *“pengadaan tanah dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan”*.<sup>11</sup>

Selain menurut para ahli tersebut terdapat berbagai macam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam undang-undangan. Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali didalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum didalam ketentuan pasal 1 ayat (1) pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut: *“pengadaan tanah adalah setiap*

<sup>10</sup> Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: PT. Kompas, 2009), h. 280.

<sup>11</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (jakarta: Sinar Grafika, 1993), h. 31.

*kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”.*<sup>12</sup> Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena telah mencampuradukkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan hak. Kemudian diubah didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (2) yaitu: *“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.*<sup>13</sup>

Pengadaan Tanah secara umum terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yakni. Pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Diluar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati. Dengan demikian, berarti pihak swasta tidak dapat memanfaatkan Keputusan Presiden (Kepres) ini<sup>14</sup>.

Pengadaan tanah Secara normatif itu berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan itu pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat/kepentingan umum dan kepentingan pemerintah.

<sup>12</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1)

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

<sup>14</sup> Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, h. 74.

## b. Cara Pengadaan Tanah

Tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memunyaiannya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.<sup>15</sup>

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:<sup>16</sup>

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

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Kemudian melaksanakan konsultasi publik untuk mendapat kesepakatan, untuk selanjutnya diajukan kepada Gubernur yang akan membentuk tim panitia pengadaan tanah.

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 77.

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

### c. Kepentingan Umum

Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pada dasarnya, prinsip dasar kepentingan umum sebagaimana didefinisikan “*Kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik*”. Secara teoritis sulit dipahami<sup>17</sup>.

Menurut Salihendo, Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>18</sup>

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk didalamnya kepentingan pribadi maupun maupun kepentingan golongan, atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat. Arti kepentingan umum dilihat dari yuridis normatif yaitu UU No. 2 Tahun 2012, menjelaskan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kepentingan umum yang ditujukan untuk kemakmuran masyarakat merupakan bentuk fasilitas dari pemerintah dan digunakan sepenuhnya untuk kebutuhan setiap warga yang

---

<sup>17</sup> Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. 1.

<sup>18</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pemabngunan*, h. 40.

menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya.<sup>19</sup>

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah.

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain swasta atau perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

- b) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah.

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

- c) Tidak mencari keuntungan.

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkuualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

---

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

#### d. Jenis-jenis Kepentingan Umum

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 10 UU No. 12 Tahun 2012 menjelaskan bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), yaitu tanah yang digunakan untuk pembangunan:<sup>20</sup>

- a) Pertahanan dan keamanan nasional;
- b) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h) Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
- i) Rumah sakit pemerintah/ pemerintah daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor pemerintah/ kantor daerah/ desa;
- o) Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

---

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

- p) Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/ pemerintah daerah;
- q) Prasaran olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- r) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

**e. Prosedur Pengadaan Tanah**

1) Perencanaan Pengadaan Tanah

Intansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kinerja instansi yang bersangkutan.

Dalam pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan dokumen perencanaan tanah paling sedikit memuat:<sup>21</sup>

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pemabngunan 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.

---

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

## 2) Persiapan Pengadaan Tanah

Intansi yang akan melaksanakan pengadaan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus melaksanakan beberapa ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2012, yakni:<sup>22</sup>

- a) Pemeberitahuan rencana pembangunan;
- b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik yang dimaksud bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati.

## 3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, intansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Peralihan dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Penilaian besarnya ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk seperti yang dijelaskan dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, yakni:

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;

---

<sup>22</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

- c) Pemukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham; atau
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam proses pengadaan tanah terdapat beberapa tahapan dalam pelaksanaannya, hal ini bertujuan agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar dan tidak merugikan salah satu pihak. Tahapan-tahapan tersebut, yakni:

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang paling lama dilaksanakan 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil dari inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah secara bertahap, parsial atau keseluruhan yang meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dengan jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan

ditetapkan oleh lembaga pertanahan yang menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemeberian ganti kerugian.

b) Penilaian ganti kerugian

Penilaian besar ganti kerugian dilaksanakan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penilai wajib bertanggung jawab terhadap penialaian yang telah dilaksanakan jika terdapat pelanggaran maka peniali dikenakan sanksi administratif atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

c) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja seperti yang dijelaskan dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012, untuk menentukan besarnya nilai ganti kerugian yang kemudian hasil dari musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak

yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Pihak yang keberatan dengan hasil penilaian musyawarah dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Apabila pihak yang keberatan masih merasa keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi terhadap Mahkamah Agung.

Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan dan apabila pihak yang keberatan tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian karena hukum.

d) Pemberian ganti kerugian

Pasal 41 UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau hasil putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Pihak yang menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Pihak yang menolak bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung, ganti kerugian akan dititipkan di Pengadilan Negeri setempat di wilayah tersebut.

Penitipan ganti rugi juga berlaku untuk pihak yang berhak dalam hal pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya. Objek pengadaan tanah ganti kerugian juga akan dititipkan sebagaimana dalam Pasal 42 ayat (3), apabila:<sup>23</sup>

- a. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
- b. Masih dipersengketakan kepemilikannya
- c. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
- d. Menjadi jaminan di bank

#### 4) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah yang berupa pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang telah memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

## 2. Konsep *Al-Maslahah Al-Ammah*

### a. Pengertian *Al-Maslahah Al-Ammah*

Secara etimologis, arti dari *al-maslahah* adalah kebaikan, kebermanfaatan, kepantasan, kelayakan, keselarasan dan kepatutan. Kata ini, adakalanya dilawankan dengan kata *al-mafsadah* yang mengandung makna kerusakan.<sup>24</sup> Kepentingan umum dalam Islam disebut dengan *al-maslahah al-ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang

<sup>23</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

<sup>24</sup> *Ensiklopedi Hukum Islam 3 IMS-MAJ*, h. 735.

banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat.<sup>25</sup>

Izzuddin Ibn Abd al-Salam, memberikan pengertian terhadap *masalah 'ammah* adalah *masalah* yang pemeliharaannya menentukan kebaikan dan kesejahteraan segenap masyarakat atau sebagian besar masyarakat, tanpa melihat satuan-satuan individu.<sup>26</sup> Manfaat umum atau milik bersama adalah manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang.<sup>27</sup> Dalam kaitannya pembangunan untuk umat Islam pembangunan ini adalah seperti jalan, masjid dan kuburan.

Kebutuhan serupa juga berkaitan langsung dengan kesejahteraan masyarakat, baik yang bersifat lahiriyah, dan juga berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut masalah ketertiban dan keamanan dalam kehidupan beragama.<sup>28</sup> *Maslahah 'ammah* adalah sesuatu yang mengandung nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai madharat yang terkandung di dalam, baik yang dihasilkan dari kegiatan *jalbul manfa'ah* (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan *daf'ul mafsadah* (menghindari kerusakan).<sup>29</sup>

Penggunaan *masalah 'ammah* sebagai tolok ukur dan pertimbangan untuk menetapkan suatu kebijaksanaan sangat diperlukan untuk menghindari kemungkinan penggunaan *masalah 'ammah* tidak pada tempatnya, seperti untuk menuruti hawa nafsu, kesewenang-wenangan dan menuruti

<sup>25</sup> *Ensiklopedi Hukum Islam 3 IMS-MAJ*, h. 733.

<sup>26</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, (Bandung: Pustakla, 1984), h. 145.

<sup>27</sup> Muhammad Azzan, Abdul Aziz, *Fiqih Muamalat Sistim Transaksi Dalam Fiqih Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), h. 375.

<sup>28</sup> Ali Yafie, *Menggagas Fiqih Sosial*, (Bandung: Mizan, 1994), h. 148.

<sup>29</sup> Keputusan Bahtsul Masa'il Mukhtamar ke-29 NU di Tasikmalaya, Jawa Barat, 1 Rajab 1415 H / 4 Desember 1994).

kepentingan pribadi atau kelompok tertentu dengan menggunakan dalih untuk kepentingan umum.

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara, termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan. Dengan kata lain, kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat.<sup>30</sup>

### **b. Sejarah dan Perkembangan Teori *Maslahah***

Konsep *maslahah* pertama kali dikenalkan oleh Imam Malik, sebagai pendiri madzhab Maliki. Beliau mengadopsi kesimpulan-kesimpulan yang merespon kepentingan-kepentingan umum tanpa ada dukungan dari teks.

Penjelasan tentang konsep *maslahah* mendapatkan respon oleh Imam al-Ghazali dan ‘Izzuddin Ibn Abd al-Salam, sebagai generasi yang berbeda masa dan banyak ulama lainnya yang menggunakan teori ini sebagai sebuah pedoman untuk menentukan hukum Islam sehingga pemahaman bahwa setiap hukum syara’ itu mengandung *maslahah*, dapat diterima semua orang, bahkan di kalangan awam.<sup>31</sup>

Dalam pemikiran Izzuddin Ibn Abd al-Salam *maslahah* dibedakan menjadi tiga macam, yaitu :<sup>32</sup>

- 1) *Maslahah* yang terkandung dalam urusan yang bersifat boleh/halal.
- 2) *Maslahah* yang terkandung dalam urusan yang bersifat sunnah.
- 3) *Maslahah* yang terkandung dalam urusan yang bersifat wajib.

<sup>30</sup> Iskandar Syah, Mukadir, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007), h. 13.

<sup>31</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, h, 147.

<sup>32</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, h, 148.

Adapun mafsadah dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- 1) *Mafsadah* yang terkandung dalam urusan yang bersifat makruh.
- 2) *Mafsadah* yang terkandung dalam urusan yang bersifat haram.

Izzuddin Ibn Abd al-Salam memandang bahwa secara definitif, *masalahah* dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, *masalahah* dalam arti denotatif (makna haqiqi) yaitu bermakna kesenangan dan kenikmatan. Kedua, *masalahah* dalam arti konotatif (makna majazi) yang merupakan suatu perkara yang mengantarkan kepada kesenangan, kebaikan dan kenikmatan.<sup>33</sup> Dengan demikian, bisa saja terjadi bahwa suatu perkara yang mengantarkan kepada *masalahah* itu berupa *mafsadah* sehingga diperintahkan atau dibolehkan, bukan karena kedudukannya sebagai *mafsadah*, tetapi sebagai sesuatu yang mengantarkan kepada *masalahah*.

### c. Dasar Hukum *Maslahah* Dalam Islam

Ulama Malikiyah dan ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa *masalahah* merupakan hujjah dan dalil hukum Islam. Berikut argumentasinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ

فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

*Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari*

<sup>33</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, (Bandung: Pustakla, 1984), h, 156.

kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (QS. al-Nisa ayat 59)<sup>34</sup>

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

*Kami mengutus engkau hanya bertujuan memberi rahmat bagi alam semesta.*

(QS. Al-Anbiya: 107)<sup>35</sup>

وَمَا أَنْزَلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ إِلَّا لِتُبَيِّنَ لَهُمُ الَّذِي اخْتَلَفُوا فِيهِ وَهُدًى وَرَحْمَةً لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ

*Dan Kami tidak menurunkan kepadamu Al-Kitab (Al Qur'an) ini, melainkan agar kamu dapat menjelaskan kepada mereka apa yang mereka perselisihkan itu dan menjadi petunjuk dan rahmat bagi kaum yang beriman. Dengan adanya dalil ini maka mencari kebaikan adalah hal utama. (QS. Al-Nahl: 64)<sup>36</sup>*

Istilah *al-maslahah al-ammah* setidaknya ada lima kriteria yang menjadi dasar dan patokan para ulama, diantaranya adalah:<sup>37</sup>

- a) *Al-maslahah al-ammah* yaitu sesuatu yang manfaatnya disarankan oleh sebagian besar masyarakat, bukan kelompok tertentu
- b) Selaras dengan tujuan syariah yang terangkum dalam *alkhulliyat al khams*.
- c) Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*)

<sup>34</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Syahmil PT Syigma Examedia Arkanleema).

<sup>35</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*.

<sup>36</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*.

<sup>37</sup> *Ensiklopedi Hukum Islam 3 IMS-MAJ*, h. 737.

- d) Tidak boleh bertentangan dengan al-Quran, al-Hadits, Ijma' dan Qiyas
- e) Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.<sup>38</sup>

**d. Batasan *Al-Maslahah Al-ammah***

*Al-Maslahah Al-ammah* tidak boleh mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar. *Maslahah 'ammah* harus bersifat *haqiqiyah* (nyata) dan tidak *wahmiyah* (hipotesis). Karena itu, untuk menentukan masalah ammah harus dilakukan melalui kajian yang cermat atau penelitian, musyawarah dan ditetapkan secara bersama-sama.

*Maslahah 'ammah* tidak boleh bertentangan dengan al-Qur'an, hadis, ijma' dan qiyas. Karena itu, setiap kebijakan yang diambil dengan dalih untuk kepentingan umum tetapi bertentangan dengan landasan tersebut di atas harus ditolak.<sup>39</sup>

وَلَوْ اتَّبَعَ الْحَقُّ أَهْوَاءَهُمْ لَفَسَدَتِ السَّمَاوَاتُ وَالْأَرْضُ وَمَنْ فِيهِنَّ

*Andaikan kebenaran mengikuti keinginan mereka, niscaya langit, bumi dan segala isinya akan binasa/rusak/hancur. (QS Al-Mukminun: 71)<sup>40</sup>*

Batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki kategori dalam penggunaannya yakni sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a) Masalahah itu hendaklah termasuk dalam tujuan syara'.
- b) Masalahah itu tidak bertentangan dengan al-Quran.
- c) Masalahah itu tidak bertentangan dengan as-Sunah.

<sup>38</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, h, 148.

<sup>39</sup> Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, h, 148.

<sup>40</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*.

<sup>41</sup> Iskandar Syah, Mukadir, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, h. 18.

- d) Masalahah itu tidak bertentangan dengan Qias.
- e) Masalahah itu adalah merupakan kemaslahatan yang lebih besar atau setara.
- f) Masalahah itu hendaklah dapat diterima oleh akal atau rasional.
- g) Penggunaan masalahah untuk menghindarkan dari kesusahan-kesusahan yang ada.
- h) Masalahah itu masuk dalam masalahah al-ammah (kepentingan umum) dan bukan kepentingan khusus.

Pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum dibolehkan karena kepentingan umum itu lebih diutamakan dari pada kepentingan khusus. Pengambil alihan hak milik atas tanah untuk *masalahah 'ammah* dilakukan dengan membayar ganti kerugian.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Secara umum, penelitian diartikan sebagai suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis dan logis untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Metode penelitian adalah suatu cara untuk melaksanakan penelitian yang meliputi kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisa, dan menyusun laporan berdasar fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.<sup>42</sup> Beberapa tahap rangkaian metode penelitian yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut:

##### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan yaitu jenis yuridis empiris dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.<sup>43</sup> Penelitian ini termasuk dalam penelitian empiris, karena termasuk dalam penelitian yang terdiri dari identifikasi hukum, dengan ruang lingkup penelitian berupa norma hukum adat yang berlaku dalam masyarakat dan norma hukum yang tidak tertulis lainnya dan juga penelitian terhadap efektifitas hukum. Kajian penelitian ini meliputi pengetahuan masyarakat, kesadaran masyarakat, dan penerapan hukum dalam masyarakat.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Kholid Nabuko dan Abu Achmadi, *Metode penelitian: Memberikan Bekal Teoritis pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah-langkah yang benar*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), h. 2.

<sup>43</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), h. 15.

<sup>44</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2006), h. 52.

## **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>45</sup> Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan penulis akan terjun langsung ke lapangan, yaitu untuk mengetahui bagaimana proses pengataan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

## **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini bertempat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang yang berlokasi di Kota Malang yaitu di Jalan Terusan Kawi No. 10, Gading Kasri, Kecamatan Klojen, Kota Malang. Penulis juga memilih lokasi untuk melakukan penelitian mengenai bagaimana pengadaan tanah ruas jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang yang meliputi Desa Tirtomoyo, Desa Saptorenggo, Desa Asrikaton, Desa Ampeldento dan Desa Sekarpuro dengan cara terjun langsung kepada masyarakat terdampak lokasi pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan

Penulis menentukan lokasi tersebut karena pihak panitia dalam pengadaan tanah untuk wilayah Kecamatan Pakis adalah Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) Kabupaten Malang yang berpusat di kantor BPN Kabupaten Malang. Penulis juga menemukan pemberitaan dalam media surat kabar mengatakan bahwa pengadaan tanah khususnya di wilayah tersebut terdapat

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, h. 51.

beberapa permasalahan mengenai penentuan harga tanah, nilai ganti rugi dan lain sebagainya yang di laksanakan oleh pihak panitia pengadaan tanah Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis.

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data yang digunakan adalah subjek dimana dapat diperoleh secara baik dengan individu maupun kelompok dengan wawancara. Informasi yang diperoleh dalam penulisan ini didapat dari masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol dan ketua pelaksana pembebasan lahan jalan tol malang-pandaan.

Jenis dan sumber data adalah tempat dimana data penelitian tersebut diperoleh.<sup>46</sup> Jenis dan sumber data terbagi menjadi dua, yaitu:

##### **a. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya atau langsung dari objeknya tanpa perantara pihak lain, lalu dikumpulkan diolah sendiri atau seorang atau organisasi.<sup>47</sup> Dalam penelitian ini penulis akan mengumpulkan data dengan cara wawancara langsung kepada:

- 1) Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang yaitu Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh.

---

<sup>46</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. 129.

<sup>47</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, h. 214.

2) Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di ruas Kecamatan Pakis yaitu:

- a) Dyanawati Ongkowiedjaja di Desa Tirtomoyo
- b) Samari di Desa Tirtomoyo
- c) Edy Sugiarto di Desa Saptorenggo
- d) Samsul Arifin di Desa Saptorenggo
- e) Supakyah di Desa Asrikaton
- f) M. Syafi'i di Desa Asrikaton
- g) Maskuri di Desa Ampeldento
- h) Lailatul Chotimah di Desa Ampeldento
- i) Soleh di Desa Sekarpuro
- j) Sutjipto Harsono di Desa Sekarpuro

b. Data Sekunder

Untuk membantu peneliti dalam mendapatkan bukti maupun bahan yang akan diteliti, maka perlu adanya dukungan dari data sekunder untuk dapat memecahkan atau menyelesaikan suatu penelitian dengan baik. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui sumber lain.<sup>48</sup> Penulis dalam hal ini akan memperoleh data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode seperti dari doktrin-doktrin dalam buku-buku, jurnal online, dan surat bukti penyerahan ganti rugi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang kepada warga terdampak

---

<sup>48</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, h. 215.

pengadaan tanah yang memiliki keterkaitan pembahasan dalam penelitian ini yang akan dimuat pada lampiran skripsi.

### **E. Populasi dan Sampel**

dalam penelitian ilmiah pasti membutuhkan adanya pengambilan sampel. Pengambilan sampel dalam penelitian dibutuhkan untuk membuat kesimpulan penelitian yang telah dilakukan. Sebab penelitian kesimpulan pada hakikatnya merupakan generalisasi dari sampel menuju populasi. Populasi merupakan keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.<sup>49</sup> Sedangkan sampling merupakan prosedur yang digunakan untuk dapat mengumpulkan karakteristik dari suatu populasi meskipun hanya sedikit saja yang diwawancarai. Sehingga dapat dikatakan sampel merupakan bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *probability sampling* dengan cara *area/cluster sampling*. Hal positif dari menggunakan teknik *probability sampling* adalah hasil dapat digunakan untuk menggeneralisasi atau dapat dianggap mewakili populasi, dapat dihitung sampai sejauhmana hasil sampel mendekati populasinya. *Cluster sampling* digunakan untuk daerah yang luas (area yang terbesar atau interview yang terlalu luas) dan populasinya heterogen.

Dalam hal ini yang menjadi objek penulis dalam melakukan penelitian adalah Masyarakat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan, karena tidak semua masyarakat Kecamatan Pakis terdampak dari pembebasan tanah tersebut.

---

<sup>49</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), h. 79.

Dengan menggunakan teknik *probability sampling* penulis mengambil 10 populasi masyarakat yang terdampak pengadaan tanah dan dengan cara *area/cluster sampling* penulis memilih 2 responden dari setiap desa yang berada di Kecamatan Pakis yang terdampak pengadaan tanah meliputi Desa Tirtomoyo, Desa Saptorenggo, Desa Asrikaton, Desa Ampeldento dan Desa Sekarpuro. Dari hasil penelitian tersebut, data penelitian dapat digunakan untuk menggeneralisasi atau dapat dianggap mewakili populasi di wilayah Kecamatan Pakis

#### **F. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik yang digunakan untuk penulisan ini adalah dengan menggunakan sebagai berikut:

##### **a. Wawancara**

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan sumber data, yang dalam hal ini adalah suatu proses interaksi dan komunikasi agar hasil wawancara sesuai masalah yang diteliti pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Malang-Pandaan ditinjau UU No. 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*. dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan diteliti.

Wawancara dilakukan dengan menggunakan wawancara terstruktur yang disiapkan oleh penulis kepada pihak dari panitia pengadaan tanah, sedangkan untuk wawancara dengan warga terdampak penulis menggunakan wawancara tidak terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak terbatas oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan,

tetaoi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara.<sup>50</sup>

Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang terlibat dalam pembahasan tersebut. Adapun pengumpulan data ditelusuri dan diperoleh dari:

- 1) Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang yaitu Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh.
- 2) Masyarakat yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di ruas Kecamatan Pakis yaitu:
  - a) Dyanawati Ongkowidjaja di Desa Tirtomoyo
  - b) Samari di Desa Tirtomoyo
  - c) Edy Sugiarto di Desa Saptorenggo
  - d) Samsul Arifin di Desa Saptorenggo
  - e) Supakyah di Desa Asrikaton
  - f) M. Syafi'i di Desa Asrikaton
  - g) Maskuri di Desa Ampeldento
  - h) Lailatul Chotimah di Desa Ampeldento
  - i) Soleh di Desa Sekarpuro
  - j) Sutjipto Harsono di Desa Sekarpuro

---

<sup>50</sup> Masri Siangrumbun dan Sofyan Effendi, ed., *Metode Penelitian Survey*, (jakarta: LP3SS, 1989), h. 221.

## b. Studi Dokumentasi

Studi Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, arsip, dokumen pribadi dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian. Dilakukan untuk memperoleh dan memahami konsep dan teori serta ketentuan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkait pembangunan jalan tol Malang-Pandaan ditinjau UU No. 2 Tahun 2012 dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*.

## G. Teknik Pengolahan Data

Dalam pembahasan masalah penelitian ini penulis menggunakan teknik pengolahan data sebagai berikut:

- a. *Editing*, yaitu memeriksa kembali semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, keterbacaan, kejelasan makna, keselarasan antara satu dengan yang lain, relevansi, dan keseragaman. Pada tahapan ini penulis akan mengecek seluruh penulisan dan tata bahasa dalam penyusunan.
- b. *Organizing*, yaitu proses menyusun dan memastikan data yang telah diperoleh dari kerangka paparan yang sebelumnya sudah sesuai dengan rumusan masalah.
- c. Penemuan hasil *riset*, yaitu menemukan analisa lanjutan terhadap hasil pengorganisasian data dengan menggunakan kaidah-kaidah, teori-teori, dan lain-lain, sehingga diperoleh kesimpulan akhir yang jelas dan objektif. Penggunaan teori ini untuk memperoleh hasil yang jelas dan relevan. sehingga penulis dapat mengaitkan teori-teori yang telah menyangkut pada rumusan masalah dan akan digunakan untuk

menganalisis data-data yang di dapat berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan.

## **H. Teknik Analisis Data**

Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah metode dengan penggunaan data yang bersifat umum kemudian diakhiri kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penulisan ini dipaparkan secara umum berkaitan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan.

## **I. Teknik Keabsahan Pengecekan data**

Uji kredibilitas data terhadap data hasil penulisan kualitatif dilakukan dengan perpanjangan keikutsertaan, ketekunan, pengamatan, triangulasi, pengecekan sejawat, dan kecukupan referensi. Dalam penulisan ini penulis menggunakan teknik pengecekan keabsahan data dengan teknik triangulasi. Teknik triangulasi yaitu penulis akan memeriksa kembali data yang telah diperoleh dengan memanfaatkan sumber data, metode, penyelidikan dan teori.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Gambaran Umum Kecamatan Pakis

###### a. Kondisi Geografis.

Pakis merupakan kecamatan yang masuk dalam wilayah Kabupaten Malang. Kecamatan Pakis memiliki luas wilayah 53,62 km<sup>2</sup> (1,80% luas Kabupaten Malang) yang terletak pada titik koordinat 112°40'18" – 112°45'07" Bujur Timur dan 7°59'56" – 7°56'21" Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 440-667 meter diapit oleh, yaitu Gunung Kawi, Gunung Semeru dan Pegunungan Bromo Tengger.<sup>51</sup>

Secara administratif, Kecamatan Pakis dikelilingi oleh kecamatan lainnya yang ada di Kabupaten Malang dengan batas wilayah:

- 1) Sebelah utara: Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang
- 2) Sebelah timur: Kecamatan Jabung, Kabupaten Malang
- 3) Sebelah selatan: Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang
- 4) Sebelah barat: Kota Malang

###### b. Kondisi Sosiologis

Kecamatan pakis terdiri dari 15 desa, 56 dusun, 143 RW dan 802 RT. Ke-15 desa di kecamatan ini adalah Ampeldento, Asrikaton, Banjarejo, Bunutwetan, Kedungrejo, Mangliawan, Pakisjajar, Pakiskembar, Pucangsongo, Saptorenggo, Sekarpuro, Sukoanyar, Sumber keradenan,

---

<sup>51</sup> [http://pakis.malangkab.go.id/?page\\_id=186](http://pakis.malangkab.go.id/?page_id=186), diakses tanggal 9 April 2019

Sumberpasir, dan Tirtomoyo. Kecamatan ini dihuni oleh 124.217 jiwa penduduk, yang terdiri dari 50% laki-laki dan 50% perempuan.

Banyak fasilitas umum di kecamatan ini, mulai dari fasilitas keagamaan yang terdiri dari 73 masjid, 418 langgar, dan 1 gereja Kristen. Sedangkan fasilitas kesehatan berupa 1 RS, 1 RSB, 3 puskesmas/pustu, 2 poliklinik, 121 posyandu, 15 polindes, 9 praktek dokter, dan 23 praktek bidan. Tak ketinggalan fasilitas pendidikan, yakni 57 TK, 53 SD, 12 SMP, dan 4 SMA.<sup>52</sup>

## 2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah Lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala sesuai dengan Peraturan Presiden no. 63 Tahun 2013, BPN diatur melalui Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jendral Tata Ruang Kementerian pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 jabatan kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yaitu Sofyan Jalil.<sup>53</sup>

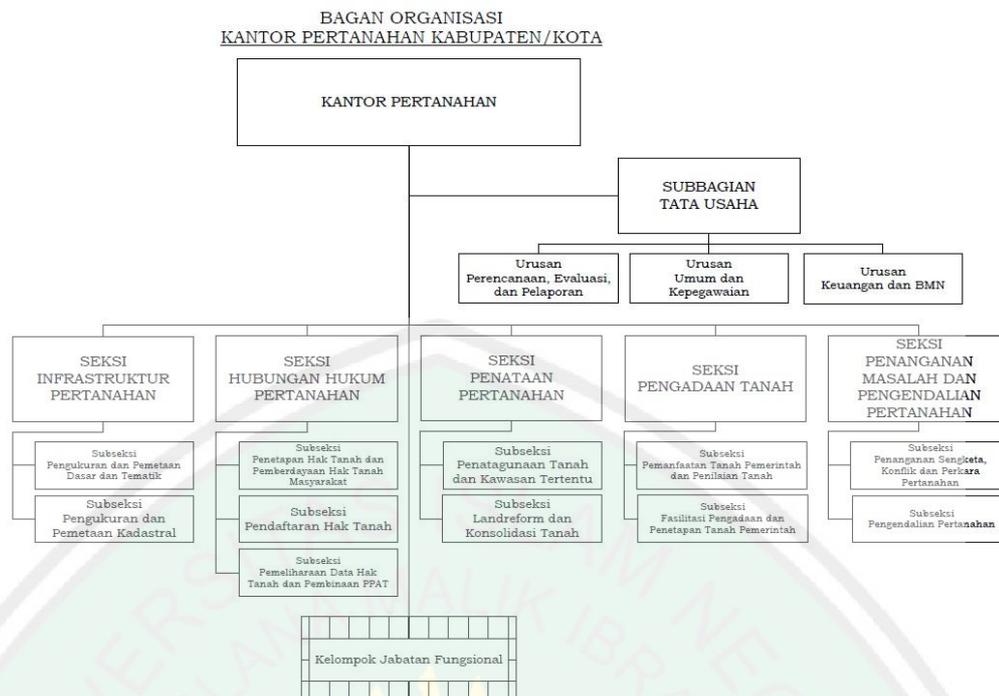
<sup>52</sup> [http://pakis.malangkab.go.id/?page\\_id=186](http://pakis.malangkab.go.id/?page_id=186), diakses tanggal 9 April 2019

<sup>53</sup> [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional.](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional.), diakses pada tanggal 3 Juni 2019

Badan Pertanahan Kabupaten Malang terletak di jalan Terusan Kawi No. 10 Kecamatan Klojen, Kota Malang. Pada tahun 1955 didirikan bangunan yang digunakan sebagai Gedung Kadastral (Pendaftaran Tanah). Setelah tahun 1972 gedung tersebut digunakan sebagai Kantor Dirjen Agraria Kota Malang dan Kabupaten Malang. Pada tahun 1998 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dipindah ke jalan Danau Jonge Kota Malang. Gedung BPN Kota Malang yang lama sampai sekarang digunakan sebagai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang yang terletak tengah di Kota Malang. Secara umum, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi:

- a) Perumusan kebijakan nasional dibidang pertanahan
- b) Perumusan kebijakan teknis dibidang pertanahan
- c) Koordinasi kebijakan, perencanaan dan progam dibidang pertanahan
- d) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

- k) Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o) Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.



Visi dari Badan Pertanahan Nasional adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Guna mewujudkan visi tersebut maka dirumuskan misi BPN yang menyatakan fokus-fokus utama yang harus dipedomi dalam rangka menetapkan tujuan dan sasaran strategis organisasi yang terarah dan terstruktur sebagai berikut:

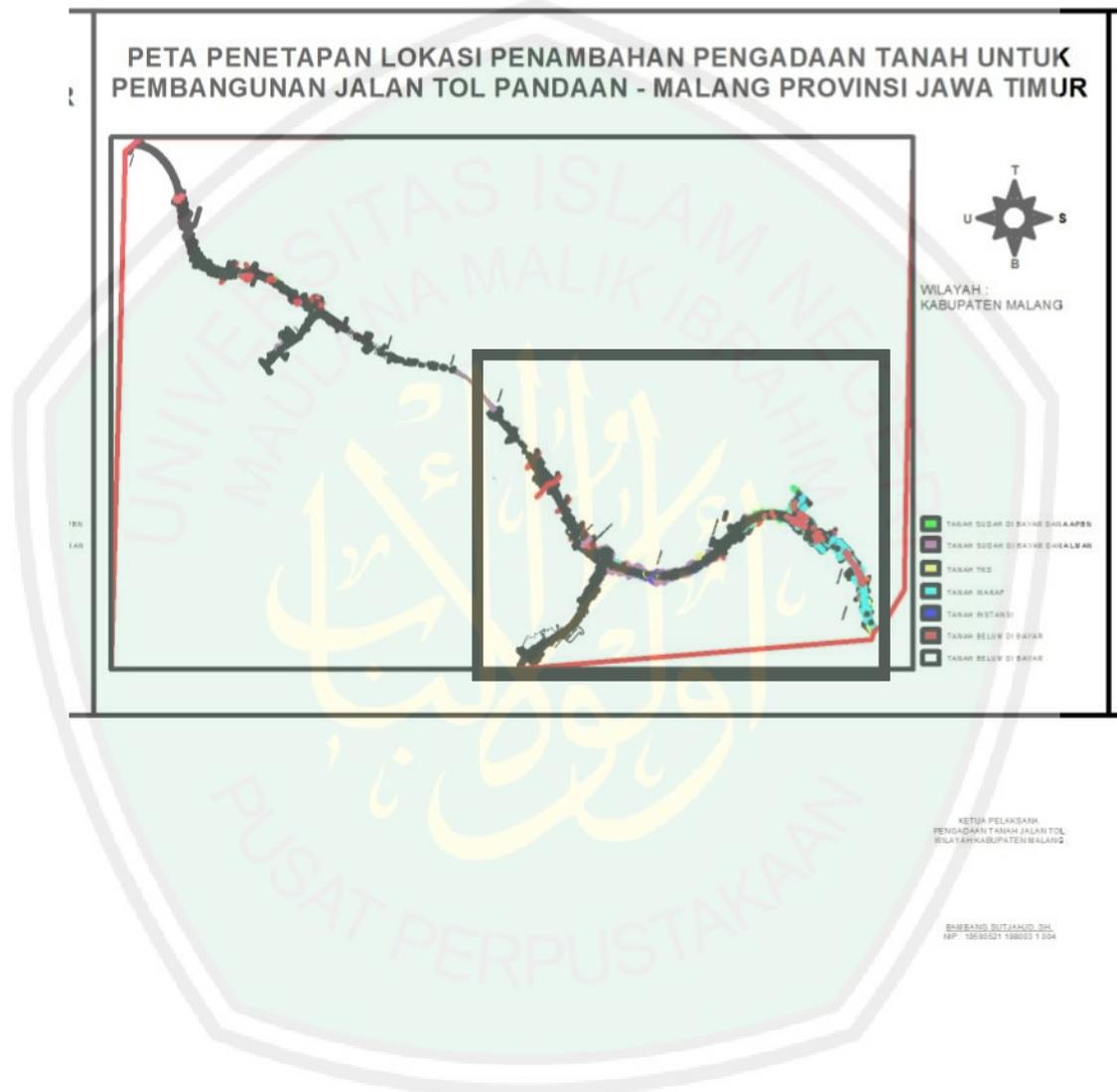
- a) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.

- 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. Menkuatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

### **3. Gambaran Umum Ruas Jalan Tol Malang-Pandaan di Wilayah Kecamatan Pakis**

Jalan tol Malang- Pandaan memiliki panjang 38,688 kilometer. Jalan tol Pandaan-Malang dirancang untuk memiliki lima seksi. Untuk seksi I Pandaan-Purwodadi sepanjang 15,47 kilometer (km), seksi II Purwodadi-Lawang sepanjang 8,05 km, seksi III Lawang-Singosari sepanjang 7,10 km, seksi IV Singosari-Pakis sepanjang 4,75 km dan seksi V Pakis-Malang sepanjang 3,11 km. Jalan Tol ini nantinya akan terhubung dengan jalan tol Gempol-Pandaan.

PETA BIDANG PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN TOL BEBAS HAMBATAN  
RUAS PANDAAN - MALANG <sup>P</sup>



*Data: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, 2019*

Wilayah Kecamatan Pakis merupakan salah satu dari wilayah Kabupaten Malang yang dilalui Jalan Tol Malang-Pandaan setelah wilayah Kecamatan Lawang dan Kecamatan Singosari yang masuk dalam seksi V (lima). Wilayah yang terdampak pembebasan lahan untuk pembangunan Jalan

Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis terdiri dari beberapa desa, yakni Desa Tirtomoyo, Asrikaton, Ampeldento dan Sekarpuro dengan panjang ruas 3,11 km.

**Tabel 2**

**Jumlah Bidang Tanah Terdampak Pembebasan Lahan di wilayah  
Kecamatan Pakis**

No	NAMA DESA/DATA	JUMLAH BIDANG	LUAS/ m <sup>2</sup>
1	<b>DESA TIRTOMOYO</b>		
	Tanah masyarakat	176	213.941 m <sup>2</sup>
	Jalan & Saluran	15	7.838 m <sup>2</sup>
	NN	7	118 m <sup>2</sup>
	Tanah Aset Desa/TKD	1	2.720 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>	<b>199</b>	<b>224.617 m<sup>2</sup></b>
2	<b>DESA SAPTORENGGO</b>		
	Tanah masyarakat	69	60.227 m <sup>2</sup>
	Jalan & Saluran	2	285 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>	<b>71</b>	<b>60.512 m<sup>2</sup></b>
3	<b>DESA ASRIKATON</b>		
	Tanah masyarakat	402	273.090 m <sup>2</sup>
	Jalan & Saluran	7	8.965 m <sup>2</sup>
	Tanah Aset Desa/TKD	3	12.561 m <sup>2</sup>
	Tanah Wakaf	7	553 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>	<b>419</b>	<b>295.169 m<sup>2</sup></b>
4	<b>DESA AMPELDENTO</b>		
	Tanah masyarakat	121	59.577 m <sup>2</sup>
	Jalan & Saluran	1	3.100 m <sup>2</sup>
	Tanah Aset Desa/TKD	4	13.203 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>	<b>126</b>	<b>75.880 m<sup>2</sup></b>
5	<b>DESA SEKARPURO</b>		
	Tanah masyarakat	72	52.720 m <sup>2</sup>
	Jalan & Saluran	3	320 m <sup>2</sup>
	Tanah Aset Desa/TKD	1	10.795 m <sup>2</sup>
	BUMN/BHMN	1	24 m <sup>2</sup>
	<b>JUMLAH</b>	<b>77</b>	<b>63.859 m<sup>2</sup></b>

Data: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, 2019

## **B. Paparan Data Hasil Penelitian**

Penulis mendapatkan hasil penelitian dari wawancara yang dilakukan kepada informan yang berkaitan dengan topik penelitian. Selain itu penulis juga mendapatkan data dari arsip, website, buku dan beberapa dokumen yang berkaitan dan disediakan oleh tempat penelitian. Hal tersebut dilakukan untuk menunjang kelengkapan data hasil penelitian.

Selain pengumpulan data dengan wawancara kepada informan. Penulis juga menggunakan metode pengamatan langsung (informasi), dimana penulis mengumpulkan data yang lain selama waktu pengunjungan lapangan, serta dokumen-dokumen dari objek penelitian.

Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data wawancara dari pihak pemerintah dan juga pihak masyarakat pemilik tanah. Kedua belah pihak tersebut merupakan pihak yang terlibat langsung ganti rugi untuk pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan untuk kepentingan umum.

### **1. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

Pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan tidak akan pernah terlepas dari permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terutama di wilayah Kecamatan Pakis yang menjadi salah satu wilayah yang terdampak pembangunan tersebut. Dalam hal ini ganti rugi menjadi komponen paling sensitif disetiap pengadaan tanah. Negoisasi mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi seringkali menjadi proses paling panjang dan berlarut-larut, akibatnya, tidak ada titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kondisi ini yang menjadi ironi, karena disatu sisi tanah berharga

sangat tinggi karena permintaanya tapi dilain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.<sup>54</sup>

Kecamatan Pakis merupakan daerah yang memiliki banyak sarana dan prasarana yang cukup baik karena berbatasan langsung dengan wilayah Kota Malang, sehingga wilayah Kecamatan Pakis merupakan salah satu wilayah yang banyak dilalui masyarakat dalam hal transportasi dan lain sebagainya. Sarana dan prasarana di wilayah ini terbilang memadai meliputi sarana dan prasarana transportasi, sarana dan prasarana pendidikan, sarana dan prasarana kesehatan, sarana dan prasarana peribadatan, kegiatan perindustrian, perkantoran dan lain sebagainya.

Pembangunan perekonomian terutama akses jalan untuk menunjang kesejahteraan rakyat dan kemudahan akses di wilayah Kecamatan Pakis perencanaan sarana dan prasarana yang memadai tersebut memerlukan lahan yang luas untuk pembangunannya. Tidak semua lahan untuk pembangunan tersebut dimiliki pemerintah, banyak tanah yang merupakan kepemilikan masyarakat. Maka dari untuk pembangunan kepentingan umum tidak dapat lepas dari peran masyarakat. Untuk mendapatkan tanah dalam rangka pembangunan fasilitas umum seperti Jalan Tol Malang-Pandaan, maka pemerintah harus melaksanakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan diberitakan dalam media surat kabar mengatakan, bahwa selama proses ganti rugi pengdaan tanah dinilai banyak merugikan warga sebagai pemilik hak atas lahan tersebut. Beberapa

---

<sup>54</sup> Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, (Yogyakarta: Liberty, 1983), h. 16.

warga mengeluh dengan dalih harga yang ditawarkan terlalu rendah dan belum sesuai dengan nilai jual tanah dan bangunannya, tak sedikit pula yang mengatakan selama proses konsultasi publik dari pihak panitia pengadaan tanah menawarkan ganti rugi yang fantastis, namun ketika pencairan dana ganti rugi tidak sesuai pada saat sosialisasi, beberapa juga mengeluhkan tentang nilai ganti rugi untuk bangunan dan tanaman di atas tanah warga tidak dimasukkan ke dalam nilai ganti rugi, waktu pemberian ganti rugi yang dianggap terlalu mepet dengan eksekusi pembebasan lahan warga.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis, tidak semua masyarakat dapat langsung menerima kebijakan tersebut, beberapa masyarakat menilai hal tersebut justru merugikan warga sebagai pemilik tanah. Namun, sebagian juga menerima kebijakan tersebut. Sehingga dalam prakteknya penulis akan memaparkan hasil penelitian langsung dengan kebijakan yang terkandung dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bagaimana prosedur dalam pelaksanaan ganti rugi tanah untuk masyarakat, sehingga dalam prakteknya perlu adanya tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan pemerintah agar tidak merugikan salah satu pihak.

Tahap awal dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sedikitnya harus memuat beberapa ketentuan-ketentuan seperti yang dijelaskan

dalam pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan dokumen perencanaan tanah paling sedikit memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang 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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Titik Mega Hardiati, selaku kepala Sub Seksi pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di wilayah Kabupaten Malang, beliau memaparkan:

*Latar belakang pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan karena disini jelas, Malang itu macet kearah surabaya dan sekitarnya itu jelas. Kemudian sebagai sarana transportasi karena kepadatan lalu lintas dengan menggunakan trobosan menggunakan jalan tol, itu pun sebenarnya untuk perencanaan pembangunan jalan tol tersebut sudah lama tepatnya sebelum tahun 2011, yakni ketika jaman Bapak Soharito yang mempunyai ide pembangunan jalan tol ini. Tapi, ditinjau lanjuti jika tidak melihat dari kewenangan Pemda atau panitia sembilan tapi jika ditinjau langsung dari kewenangan UU No. 2 Tahun 2012, jadi penetapan lokasi mulai tahun 2011 yang sebagian pelaksanaannya sudah dilakukan oleh panitia sembilan, panitia sembilan tersebut ada diperaturan lama yang diketuai oleh Sekda. Dengan seiring berjalannya waktu, karena ada UU No. 2 Tahun 2012, pemberlakuan UU No. 2 Tahun 2012 tersebut mulai tahun 2015 itu yang melakankan dari pihak BPN diatur dalam Pasal 71 UU No. 2 Tahun 2012 dan tambahan perubahan-perubahan, karena perubahan tersebut terdapat pasal-pasal yang perlu diubah sesuai dengan keadaan. Untuk tahapannya hanya ada 4 (empat),*

*perencanaan, persiapan, pelaksanaann dan penyerahan hasil itu jadi patokannya. Untuk anggaran ada dari negara semua seudah ada dan lancar.*<sup>55</sup>

Kepentingan umum dalam Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa salah satu kepentingan umum tersebut adalah Jalan Tol sehingga pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan merupakan bagian dari progam yang telah diatur dalam perundang-undangan dengan pertimbangan yang telah disepakati. Ibu Mega Juga menjelaskan bahwa dalam pelaksanaannya pihak panitia pengadaan tanah telah melakukan prosedur sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku yakni melalui tahapan, perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Beliau menuturkan bahwa selama proses pengadaan tidak terjadi permasalahan antara pihak panitia dan warga terdampak. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 13 UU No. 2 Tahun 2012 yang menjelaskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a) Perencanaan.
- b) Persiapan.
- c) Pelaksanaan.
- d) Penyerahan hasil.

Melihat pemaparan diatas menyatakan bahwa perencanaan pembangunan tersebut sudah jauh-jauh hari direncanakan. Pelaksanaanya dilaksanakan setelah terdapat perubahan perundang-undang yang menyesuaikan dengan keadaan masyarakat tersebut. Sehingga hal tersebut sesuai dengan kebijakan dalam

---

<sup>55</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., *wawancara* (Malang, 22 Mei 2019)

peraturan-peraturan pemerintah dalam hal perencanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Hal tersebut dijelaskan dalam UU No. 2 Tahun 2012 bahwa dana pengadaan tanah yang dimaksud dalam Pasal 53, meliputi dana untuk:

- a) perencanaan
- b) persiapan
- c) pelaksanaan
- d) penyerahan hasil
- e) admisnistrasi dan pengelolaan
- f) sosialisasi

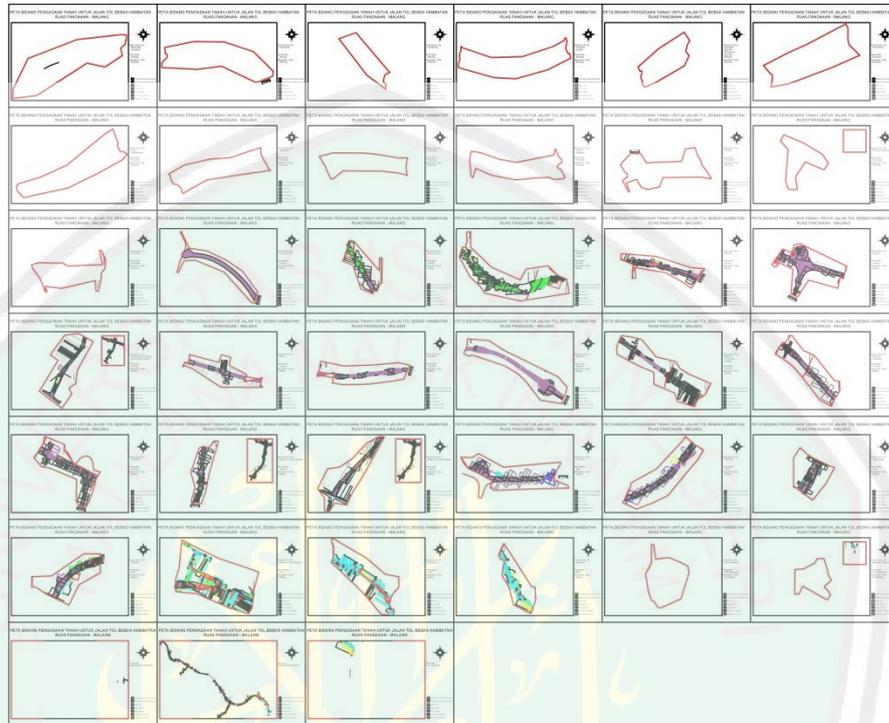
Perencanaan penetapan lokasi untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan dilaksanakan dengan tujuan agar tergambar jelas bagaimana keadaan lokasi-lokasi yang akan dilewati pembangunan tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya, pihak pelaksana bisa menyiapkan administrasi rencana pembangunan tersebut, dijelaskan:

*Untuk lokasi pembangunan jalan tol Malang-Pandaan ini meliputi wilayah Kabupaten Pasuruan yakni Sukorejo, purwosari, Purwodadi. Sedangkan untuk wilayah Kabupate Malang meliputi, Kecamatan Lawang, Kecamatan Singosari dan Kecamatan Pakis. Wilayah kota yaitu Cemorokandang. Semua telah tertera dalam peta perencanaan, sehingga untuk pelaksanaannya sesuai dengan peta perncanaan tersebut. Namun dari BPN sendiri hanya menyediakan peta perbidang tanah saja.<sup>56</sup>*

---

<sup>56</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

## Peta Bidang Tanah Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan



*Gambar: Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang, 2019*

Setelah melakukan wawancara dengan pihak panitia pengadaan tanah yakni Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh. Selaku Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang, beliau menjelaskan bahwa selama ini mekanisme pengadaan tanah telah sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan perundang-undangan lain yang mengatur tentang bagaimana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum, beliau menegaskan bahwa proyek pembangunan jalan tol merupakan rencana yang telah ada sebelum tahun 2011, untuk tahun

2011 sendiri merupakan penetapan lokasi yang sebagian pelaksanaannya sudah dilakukan oleh panitia sembilan. Hal tersebut tidak bersebrangan dengan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:

- a) Rencana tata ruang wilayah.
- b) Rencana pembangunan nasional/daerah.
- c) Rencana strategis.
- d) Rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.

Tujuan dari pembangunan tersebut Ibu Mega menjelaskan agar tidak terjadi kemacetan dari arah Malang ke Surabaya demi upaya memperlancar alur transportasi warga Malang, hal tersebut juga sudah sesuai dengan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dijelaskan dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012, bahwa pengadaan tanah diselenggarakan berdasarkan rencana strategis dan rencana kerja instansi dengan melalui perencanaan yang melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan. Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, pihak warga terdampak memiliki hak seperti yang dijelaskan dalam Pasal 55 UU No. 2 Tahun 2012 yang berbunyi, bahwa pihak yang berhak mempunyai hak:

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

Setelah disepakati penetapan lokasi pembangunan dan pengadaan tanah oleh gubernur, maka dari pihak gubernur akan menunjuk tim panitia pengadaan tanah seperti yang dijelaskan oleh Ibu Mega, yaitu:

*Panitia pengadaan tanah njenengan langsung bisa melihat di Perkaban No. 5 Tahun 2012 sama No. 71 Tahun 2012 di Peraturan Presiden (Perpres) disitu sudah ada susunan anggota, siapa saja yang ditunjuk, atas dasar keputusan siapa, dan timnya siapa saja disitu sudah ada karena apabila disebutkan satu-persatu sangat banyak.<sup>57</sup>*

Mengenai prosedur pengadaan tanah ini menurut ketentuan pasal 6 dalam UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Sedangkan menurut ketentuan Perpres No 71 Tahun 2012 Pasal 49 ayat (1) disebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari pemaparan Ibu Mega, bahwa pihak pengadaan tanah memiliki landasan dalam penentuan Tim Panitia Pengadaan Tanah, yakni terdapat dalam Perkaban No. 5 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012 yang menyatakan dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan susunan keanggotaannya adalah sebagai berikut:

- a) Sekretaris Daerah Kabupaten Malang, selaku ketua pelaksana.
- b) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, selaku anggota.
- c) Kepala Tim Pengadaan Tanah, selaku anggota.
- d) Camat Kecamatan Pakis, selaku anggota.
- e) Kepala Desa Tirtomoyo, Asrikaton, Ampeldento dan Sekarpuro, selaku anggota.

Tim Pengadaan Tanah harus melaksanakan sosialisasi/penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat dalam rangka memperoleh kesediaan untuk memberikan tanahnya yang diganti dengan ganti rugi oleh pemerintah. Sosialisai dilaksanakan di tempat yang

---

<sup>57</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kecamatan Pakis. Di wilayah Kecamatan Pakis sosialisasi dilaksanakan di setiap balai desa bagi desa yang wilayahnya terdampak pembangunan Tol Malang-Pandaan. Yakni Desa Tirtomoyo, Asrikaton, Ampeldento dan Sekarpuro.

Mengenai hal tersebut juga dinyatakan oleh Ibu Mega, yang merupakan salah satu anggota Panitia Pengadaan Tanah dalam pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan, beliau menjelaskan:

*Pelaksanaan sosialisasi pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol dilakukan di setiap desa, tepatnya di balai desa yang terkena dampak pengadaan tanah ini. Tujuannya ya agar masyarakat memahami pentingnya pembangunan ini serta untuk menentukan harga dengan kesepakatan bersama, namun tetap harga awal berasal dari penilaian appraisal oleh badan independent yang dibentuk untuk memnetukan nilai jual tanah.<sup>58</sup>*

**Tabel 3**

**Pelaksanaan Sosialisasi Pengadaan Tanah di Wilayah Kecamatan Pakis  
Kabupaten Malang**

NO	NAMA DESA	TANGGAL SOSIALISASI
1	Desa Tirtomoyo	24 Juli 2018
2	Desa Asrikaton	25 Juli 2018
3	Desa Sekarpuro	26 Juli 2018
4	Desa Ampeldento	27 Juli 2018

*Data: Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang, 2019*

Konsultasi publik merupakan sarana yang sangat dibutuhkan dalam tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, panitia pengadaan tanah menjelaskan telah melaksanakan tahapan konsultasi publik kepada seluruh

<sup>58</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

warga terdampak untuk mencari kesepakatan nilai ganti rugi, warga terdampakpun keseluruhan menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan ganti rugi tersebut juga mengikuti sosialisasi sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan UU No. 2 Tahun 2012 dalam Pasal 19 yang menjelaskan bahwa konsultasi publik harus dilaksanakan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau ditempat yang disepakati.

Tujuan dari konsultasi publik sendiri dijalsakan dalam UU No. 2 Tahun 2012 adalah agar tercapai asas kedilan, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan dan keselarasan antara pihak yang membutuhkan tanah dengan warga yang memiliki tanah. Sehingga dalam pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan tidak ada pihak yang dirugikan berdaarkan kesepakatan dengan tujuan utama adalah kemanfaatan bagi semua pihak dan warga negara.

Konsultasi Publik atau biasa disebut dengan sosialisasi bertujuan agar dalam pelaksanaan mencari kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah dan warga sebagai pemilik lahan yang dibutuhkan. Selama proses konsultasi publik Ibu Titik Mega menjelaskan:

*Hal yang paling dikeluhkan warga selama proses sosialisasi adalah nilai, nilainya mesti minta yang tertinggi, tapi kan kita sudah sampaikan sesuai aturan yang ada. Masyarakat untuk Kabupaten Malang banyak yang setuju. Toh, akhirnya mau dan tidak menuntut. Kalo gak setuju nilai kita arahkan ke pengadilan, kalau nggak setuju pengadilan sana yang menyelesaikan karena itu sudah kewenanganya sendiri-sendiri.<sup>59</sup>*

Penjelasan yang dipaparkan oleh Ibu Mega selaku ketua panitia pengadaan tanah dari BPN dapat dipahami bahwa, ketika proses awal sosialisasi hal yang

---

<sup>59</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

paling dikeluhkan warga terdampak adalah nilai ganti rugi dari tanah tersebut, karena warga sangat menginginkan harga yang paling tinggi sedangkan beberapa dari mereka mungkin belum mengetahui bagaimana prosedur dan aturan yang digunakan pemerintah dalam menentukan harga jual tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah apabila terdapat ketidak sesuaian nilai ganti rugi dari warga maka pihak panitia menjelaskan bahwa penentuan nilai ganti rugi telah di laksanakan secara appraisal mengikuti undang-undang dan peraturan yang berlaku, sehingga setelah penjelasan tersebut masyarakat mengerti dan tidak mempermasalahkan hal tersebut, begitu penjelasan yang diberikan oleh pihak pengadaan tanah yakni Ibu Mega. Melihat hasil wawancara dengan warga terdampak, mereka telah sepakat dengan penentuan harga yang diberikan oleh panitia pengadaan tanah setelah adanya sosialisasi yang dilaksanakan.

Apabila dalam pelaksanaan ganti rugi masih terdapat keberatan, maka Ibu Mega menjelaskan akan melakukan musyawarah dengan warga terkait dan menentukan nilai yang disepakati, selanjutnya apabila masih keberatan maka pihak dapat membawa permasalahan tersebut kepada Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan masalah tersebut. Hal itu telah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 dalam Pasal 38, mengatakan bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka pihak yang berhak dapat mengajukan kepada pengadilan negeri setempat selanjutnya jika masih terdapat keberatan dapat melakukan kasasi kepada Mahkamah Agung, untuk selanjutnya keputusan tersebut menjadi kekuatan hukum sebagai dasar pembayaran ganti rugi.

Selama proses konsultasi publik pihak panitia pengadaan tanah telah menjelaskan bagaimana prosedur penentuan nilai ganti rugi jual tanah sesuai aturan yang berlaku dalam undang-undang, sehingga setelah proses sosialisasi tersebut, warga telah menyetujui dan sepakat dengan harga tersebut dan tidak menuntut dengan harga yang lebih tinggi.

Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dalam pasal 21, disebutkan apabila dalam konsultasi publik mengenai penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat pihak yang keberatan maka, instansi yang memerlukan tanah tersebut melapor kepada gubernur, selanjutnya gubernur akan membentuk panitia untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi tersebut yang disebutkan dalam pasal 21 ayat (3), Tim sebagaimana dimaksud terdiri atas:

- a) Sekretaris Daerah Provinsi atau Pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota.
- b) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota.
- c) Instansi yang menangani urusan dibidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota.
- d) Kepala Kantor Wilayah Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota.
- e) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
- f) Akademisi sebagai anggota.

Tim sebagaimana dimaksud bertugas untuk menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan

pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan tersebut. Sehingga dalam pelaksanaannya tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan keberatan dengan rencana penetapan lokasi pembangunan. Hal tersebut telah dilaksanakan baik oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah untuk wilayah Kecamatan Pakis seperti yang dijelaskan oleh Ibu Mega selaku Seksi Pengadaan Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

Berdasarkan kesepakatan dalam musyawarah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten yang diwakili oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan masyarakat pemilik tanah mengenai besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh panitia dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah.
- b. Ruas atas tanah dan bawah tanah.
- c. Bangunan.
- d. Tanaman.
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah.
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Setelah terjadi kesepakatan besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada warga ada beberapa objek yang diberikan ganti kerugian berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan dengan metode *random sampling*, maka penulis mengambil data 10 responden di wilayah Kecamatan Pakis

Kabupaten Malang, maka dapat diambil beberapa keterangan mengenai bentuk objek ganti kerugian sebagai berikut:

**Tabel 4**

**Bidang Objek Yang Diberikan Ganti Rugi Setiap Desa di Wilayah  
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang**

N O	NAMA	DESA	OBJEK TANAH
1	Dyanawati Ongkowidjaja	Tirtomoyo	Pertanian
2	Samari		Pertanian
3	Edy Sugiarto T	Saptorenggo	Pekarangan
4	Samsul Arifin		Pertanian
5	Supakyah	Asrikaton	Pertanian
6	M. Syafi'i		Pertanian
7	Maskuri	Ampeldento	Pekarangan
8	Lailatul Chotimah		Pekarangan
9	Soleh	Sekarpuro	Pertanian
10	Sutjipto Harsosno		Pertanian

*Data: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, 2019*

Penentuan besaran nilai ganti rugi telah dijelaskan dalam UU No. 2 Tahun 2012, Penilaian besar ganti kerugian dilaksanakan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penilai wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan jika terdapat pelanggaran maka penilai dikenakan sanksi administratif atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Panitia pengadaan tanah menjelaskan, bahwa:

*Penilaian itu bukan ranah sini, itu kewenangan pihak ke tiga independent, disini appraisal, nilai yang ditentukan appraisal kita sampaikan kepada warga, warga setuju. Kalo dari pihak kita, masyarakat jelas puaslah.<sup>60</sup>*

Dari pihak seksi pengadaan tanah dari BPN menjelaskan bahwa untuk penentuan nilai jual, panitia pengadaan tanah dibantu oleh pihak ketiga secara independen yang bertugas untuk menentukan nilai jual tanah secara appraisal. Tugas dari BPN sendiri adalah menyampaikan hasil dari penilaian yang dilakukan oleh pihak ketiga secara independen.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil dari penilaian menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Setelah adanya kesepakatan antara warga dan pihak tol, maka BPN dapat menentukan besaran ganti rugi melalui berita acara kesepakatan. Dari hasil penelitian ini penulis mendapatkan data penerima ganti rugi dengan besar nilai ganti rugi yang telah disepakati.

---

<sup>60</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

Tabel 4

## Besaran Nilai Bidang Objek Yang Diberikan Ganti Rugi

No	Nama	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	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	Dyanawati Ongkowidjaja	1.988	1.528.772.000	-	-	<b>1.528.772.000</b>
2	Samari	2.082	3.616.434.000	-	3.264.382	<b>3.619.698.382</b>
3	Edy Sugiarto Trisno	635	1.609.725.000	-	373.325.630	<b>1.983.050.630</b>
4	Samsul Arifin	243	210.195.000	-	-	<b>210.195.000</b>
5	Supakyah, Cs	1.940	1.825.540.000	-	5.709.840	<b>1.831.249.840</b>
6	Mohamad Syafi'i	1.158	795.546.000	-	-	<b>795.546.000</b>
7	Maskuri	137	413.055.000	-	477.289.560	<b>890.344.560</b>
8	Lailul Chotimah	105	316.575.000	15.432.000	598.765.190	<b>930.772.190</b>
9	Soleh	624	185.952.000	-	19.444.000	<b>205.396.000</b>
10	Sutjipto Harsono	1.080	736.560.000	-	-	<b>736.560.000</b>

Data: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, 2019

Tabel tersebut menunjukkan bahwa penilaian berdasarkan dengan aturan yang terdapat dalam UU No. 2 tahun 2012 yang menjelaskan tentang bidang-perbidang tanah yang mendapat nilai dalam penentuan jumlah ganti rugi.

Waktu pembayaran ganti rugi seperti yang dijelaskan oleh ibu Mega dalam wawancaranya telah mengikuti prosedur dalam peraturan UU No. 2 Tahun 2012, sementara warga terdampak yang telah melakukan wawancara dengan penulis tidak mempermasalahkan terkait jangka waktu pemberian ganti rugi karena dirasa telah sesuai tidak memberatkan dan merugikan warga terdampak.

Dalam pelaksanaan pembebasan lahan tim pengadaan tanah menemukan beberapa kendala yang berasal dari masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan. Sehingga proses pelaksanaan terhambat dan butuh proses dan tahapan-tahapan untuk menindaklanjuti hal tersebut. Seperti yang dijelaskan oleh tim panitia pengadaan tanah, Ibu Mega:

*Kendala banyak, salah satunya pemilik tanah tidak ditempat atau tidak diketahui dimana pemiliknya karena banyak orang dari luar kota ini masuk dalam masalah subjeknya. Sebagian tanah ada yang dijual oleh pihak ketiga dalam artian orang membeli tapi belum adanya transaksi jual beli itu termasuk penghambat, terutama penghambat berasal dari masyarakat kalo dari pelaksanaan peraturan ini tidak ada hambatan, lancar. Kemudian adanya tanah yang masih dalam sengketa, maksudnya bersengketa di pengadilan kemudian tanah yang ada putusan dari Mahkamah Agung (MA) namun belum ditindak lanjuti itu juga masalah.<sup>61</sup>*

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah kesepakatan untuk menentukan nilai ganti rugi yang dijadikan dasar pemberian ganti kerugian yang kemudian dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam pasal 41 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, dijelaskan penitipan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri setempat apabila pihak yang berhak menerima ganti rugi:

- a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya.
- b) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  - 1) Sedang menjadi objek perkara dipengadilan.
  - 2) Masih dipersengketakan kepemilikannya.

<sup>61</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

- 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.
- 4) Menjadi jaminan di Bank.

Pemberian ganti rugi akan dititipkan di Pengadilan Negeri jika terdapat permasalahan seperti yang dijelaskan. Maka, apabila pemberian ganti rugi telah dilaksanakan dan telah dititipkan kepada pihak Pengadilan Negeri, secara otomatis kepemilikan tau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan objek ganti rugi seperti tanah, bangunan, tanaman dan lain-lain menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk melaksanakan kelanjutan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pihak panitia pengadaan tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam mengatasi permasalahan yang telah disebutkan, Panitia Pengadaan Tanah menerangkan:

*Untuk mengatasi hal tersebut, maka harus dilaksanakan secara face to face, clean and clean, dalam artian orang yang bersangkutan dipanggil, kemudian ditanya, bagaimana untuk tanahnya, nanti kita akan memberikan argumen dan penentuannya ada dipemilik tanah itu kalo tanah dalam keadaan sengketa, tetapi kalo sengketa sudah berada diranah pengadilan, penanganannya ya sudah, menunggu hasil dari putusan pengadilan tetapi pengadaan tanah tetap jalan. Larinya kemana? Nanti dilarikan ke kongsinyasi kalo itu dalam ranah sengketa di pengadilan. Kalo sengketa masih didalam intern masyarakat ya kita selesaikan dengan pihak desa dengan P2T (Panitia Pengadaan Tanah), kalo bisa diselesaikan, kalo tidak bisa diselesaikan juga, maka diarahkan ke pengadilan, seperti itu. Kalo alamat penduduknya tidak ada ditempat lokasi tanah, semasa orangnya diketahui, maka hal itu tetap diproses atas nama pemilik itu. Biasanya pihak desa menghubungi. Tetapi apabila tanah tersebut betul-betul tidak diketahui sama sekali siapa pemiliknya? dimana orangnya? Itu nanti kita pelaksanaannya kita sebutkan di pengumuman Noname, yang akan ditindak lanjuti langsung kepada kongsinyasi.<sup>62</sup>*

<sup>62</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan pihak panitia pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan telah mengupayakan semua proses pemberian ganti rugi dilaksanakan secara prosedural untuk mencari mufakat antara pihak yang berhak menerima hak dan pihak yang membutuhkan objek tanah untuk pembangunan tersebut. Sehingga dalam pelaksanaannya, dapat dikatakan kesesuaian antara UU No. 2 Tahun 2012 dengan proses pengadaan tanah telah sesuai dengan tujuan dan norma-norma yang berlaku dalam Undang-Undang tersebut.

Beredar dalam surat kabar menjelaskan banyak terjadi permasalahan selama pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis, seperti yang dijelaskan bahwa banyak masyarakat mengeluhkan besaran ganti rugi dari pihak Jalan Tol Malang-Pandaan tidak sesuai, kemudian warga terdampak juga mengeluh bahwa selama konsultasi publik warga diberikan janji dengan ganti rugi tinggi, namun setelah pencairan ternyata tidak sesuai dengan ketika konsultasi. Beberapa warga juga mengkhawatirkan tentang jangka waktu pemberian ganti rugi setelah terjadi kesepakatan terkait nilai ganti rugi.

Warga terdampak mengatakan bahwa ketika proses sosialisai padahal yang dijanjikan tiga kali lipat. *“Kalau mengacu pada sosialisasi tahun 2016 lalu, seharusnya saya mendapat ganti hingga Rp. 20 Miliar, kalalu gantinya dua kali lipat. Sedangkan kenyataanya, hanya mendapat Rp. 4 Miliar,”* ujarnya kepada Malang Post.<sup>63</sup> Warga juga khawatir karena ganti rugi tidak segera terbayarkan, *“Yang kami khawatirkan setelah dibayarkan uangnya, langsung disuruh pindah tentunya tidak siap kalau harus pindah dengan waktu begitu*

---

<sup>63</sup> Burhan, *Nilai Jual Rp 8 M Dibeli hanya 4 M*, <https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/nilai-jual-rp-8-m-dibeli-hanya-rp-4-m>. Diakses tanggal 3 April 2019.

*cepat*,”. Keluh warga.<sup>64</sup> Beberapa warga juga mengeluhkan hanya menerima ganti rugi tanah, kalau bangunannya tidak dihitung, padahal bangunan itu nominalnya juga banyak.

Menanggapi hal tersebut pihak panitia pengadaan tanah memberikan penjelasan dalam wawancaranya, yang dituturkan oleh Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh, bahwa:

*Yang disampaikan dalam berita mengenai permasalahan ketika ganti rugi itu salah semua. Itu belum kordinasi dengan saya dan pihak BPN, karena pada saat sosialisasi itu ya sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012. Cuman, masyarakat itu harapannya ketika penyampaian itu, siapa tau tanah e njenengan niku permeter e 100, siapa tau. Nanti mungkin bisa jadi dua kali lipat e, tiga kali lipat, siapa tau. Mangkanya tidak ada penjelasan kaku, kan semua seiapa tau. Tapi kenyataan e semean tanyan ke Pak Kepala Desa Tirtomoyo itu, sebelum ada tol dulu harga tanah cuman Rp. 5000; - Rp. 10.000; terus sekarang dibeli berapa? Rp. 600.000 wes rausah ngomong, karena contohnya ada, biasa itukan berita dari media. Terus mengenai bangunan yang tidak diganti? Itukan masih katanya, sekarang kan kita bicara datanya. Jadi yang melakat diatas tanah itu harus dibayar, dan itu sudah diberlakukan sesuai dengan aturan yang ada, kalau dia ngomong kayak gitu buktikan dulu mana? Kita itu, bangunan yang diatas tanah tidak terdampak saja kita bayar sekiranya rumah karena dampak pembangunan tersebut mau ambruk.<sup>65</sup>*

Ibu Titik Mega selaku Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang menjelaskan bahwa isu-isu yang beredar mengenai pemberitaan negatif tersebut belum ada konfirmasi kepada pihak BPN Kabupaten Malang, sehingga hal tersebut tidak dapat dibenarkan.

<sup>64</sup> Ary, *Uang Ganti Tak Sesuai dan Belum Terbayar*, <https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/uang-ganti-tak-sesuai-dan-belum-terbayar>. Diakses tanggal 3 April 2019.

<sup>65</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., *wawancara* (Malang, 22 Mei 2019)

Proses sosialisasi yang telah dilaksanakan oleh pihak panitia menjelaskan bahwa hal tersebut bukanlah janji mengenai besaran nilai ganti rugi, tetapi pihak panitia pengadaan tanah lebih menekankan, mungkin saja nilai ganti rugi bisa lebih besar dari harga tanah sebelumnya, tetapi juga tidak menutup kemungkinan nilai ganti rugi tersebut lebih rendah dari harga tanah sebelumnya karena semua itu appraisal. Dari penjelasan tersebut beberapa masyarakat menangkap bahwa nilai ganti rugi yang didapat akan lebih besar dari harga tanah sebelumnya, sehingga media mengangkat isu tersebut kedalam berita yang akan-sakan warga terdampak pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan dirugikan.

Isu tentang nominal ganti rugi yang tidak sesuai juga beliau luruskan melalui penjelasan yang dituturkan oleh Kepala Desa Tirtomoyo yang kebetulan ada selama proses wawancara bersama Ibu Mega. Beliau memaparkan bahwa harga tanah sebelum terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan hanya berkisar Rp. 6000/m namun setelah ada pembangunan untuk kepentingan umum tersebut nilai jual sangat tinggi, bahkan bisa mencapai Rp. 600.000/m. Hal tersebutlah yang membuat penulis yakin bahwa mekanisme pengadaan tanah telah sesuai dengan peraturan dalam undang-undang.

Berita tentang ketidakjelasan waktu pencairan dana juga ditanggapi oleh Ibu Mega selaku Kepala Sie. Pengadaan Tanah, beliau mengatakan:

*Sudah kami jelaskan kepada masyarakat, nanti kalau masyarakat setuju nanti dana akan dicairkan, tapi pencairannya bukan disini, tapi yang punya uang, yang punya uangnya siapa kalo Negara? Ya Menteri Keuangan, itu harus ada instansi terkait harus ada validasi, harus ada SPP, SPP*

*dipertanggungjawabkan ke Jakarta kemudian kepada Mentri Keuangan dan itu memakan waktu dan waktunya itu tidak berbulan-bulan dalam pembangunan Tol Pandaan-Malang, untuk yang paling cepat itu kadang-kadang seminggu sudah turun. Kalo sudah setuju kan bayarnya lewat rekening, itu kan harus membuat rekening baru dan itu juga memakan waktu kalo orangnya satu mungkin cepet, la orangnya kan ratusan kan juga harus bersama-sama.<sup>66</sup>*

Pendanaan pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) seperti yang dijelaskan dalam Pasal 52 UU No. 2 Tahun 2012 bahwa pendanaan tersebut meliputi dana perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan dan sosialisasi, Ibu Mega selaku ketua tim panitia pengadaan tanah mengatakan bahwa untuk pencairan dana ganti rugi tidak bisa langsung diberikan setelah adanya persetujuan dari warga, namun membutuhkan proses hingga turun kepada warga.

Pemberitaan yang mengatakan bahwa waktu pencairan dana tidak ada kepastian itu tidak dapat dibenarkan karena Ibu Mega menjelaskan bahwa dana tidak bisa diberikan langsung karena membutuhkan proses, seperti data, validasi, pembuatan rekening, menerbitkan berita acara, yang nantinya akan dikirim ke Jakarta. Beliau menyanggah tentang lamanya pencairan dana tersebut, karena tidak ditemukan laporan dari warga terdampak seperti yang diberitakan.

Penjelasan yang dituturkan oleh Ibu Mega terkait waktu proses pencairan dana sangat berbeda dengan isu-isu yang diberitakan oleh media, beliau memaparkan bahwa dalam pencairan uang ganti rugi yang disetujui oleh warga terdampak sudah sesuai dengan prosedur, tetapi memang untuk

<sup>66</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

pemberian dananya memerlukan proses dan waktu dikarenakan ada beberapa prosedur yang harus dilalui agar ganti rugi tersebut bisa diberikan kepada warga terdampak, yakni melalui Menteri Keuangan yang berada di Jakarta yang bersumber dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) sehingga tidak bisa langsung di cairkan. Penjelasan dalam Pasal 52 UU No. 2 Tahun 2012 yang berbunyi, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang dimaksudkan dalam dana tersebut yakni untuk keperluan:

- a. Perencanaan.
- b. Persiapan.
- c. Pelaksanaan.
- d. Penyerahan hasil.
- e. Administrasi dan pengelolaan.
- f. Sosialisasi.

Ibu Titik Mega juga menegaskan bahwa setiap ganti rugi bukan berbentuk uang tunai, tetapi berbentuk rekening yang mana dalam proses pembutannya juga memerlukan waktu mengingat warga terdampak tidak berjumlah sedikit. Beliau melanjutkan selama ini pencairan ganti rugi di wilayah Kecamatan Pakis tidak terdapat masalah, bahkan pencairan ganti rugi setelah disetujui paling cepat bisa diberikan hanya dalam waktu satu minggu.

Akhir wawancara Ibu Titik Mega menjelaskan tentang permasalahan isu-isu yang diberitakan banyaknya penolakan warga terkait ganti rugi pengadaan tanah itu tidak ada, beliau mengatakan:

*Selama ini tidak ada laporan tentang penolakan dari masyarakat dan masyarakat oke-oke saja, tidak ada protes dari para masyarakat terkait harga. Kalo saya ada data saya juga bisa menyampaikan.*<sup>67</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang diberitakan dalam media tidak bisa langsung dibenarkan adanya. Karena tidak terdapat bukti yang kuat dari media tersebut. Proses pengadaan tanah sudah sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku seperti yang dijelaskan oleh Kepala Sie. Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Malang.

Selama ini masyarakat Kabupaten Malang khususnya tidak ada keberatan terkait nilai jumlah ganti rugi dan prosedur ganti rugi yang diberikan kepada warga terdampak, beliau menuturkan tidak pernah ada laporan dari warga mengenai protes terkait hal tersebut. Warga terdampak di wilayah Kecamatan Pakis yang telah penulis wawancarai juga tidak merasa keberatan terkait nilai dan prosedur bagaimana jumlah ganti rugi yang diberikan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Malang-Pandaan, mereka juga merasakan manfaat dari pembangunan Jalan Tol tersebut. Jika ditarik kesimpulan maka selama proses pemberian ganti rugi, mekanisme pemberian dan jumlah nilai ganti rugi telah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 dengan beberapa asas, yakni:

- a. Kemanusiaan.
- b. Kedailan.
- c. Kemanfaatan.
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan.

---

<sup>67</sup> Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh., wawancara (Malang, 22 Mei 2019)

- f. Kesepakatan.
- g. Keikutsertaan.
- h. Keberlanjutan.
- i. Keselarasan.

Mengenai pemberitaan dalam media yang mengatakan bahwa pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Pakis masih banyak kendala tidak bisa dibenarkan adanya, karena tidak pernah ada konfirmasi langsung kepada pihak panitia pengadaan tanah.

Setelah penulis melakukan wawancara kepada Ibu Titik Mega selaku Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum untuk pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis dan mendapat 10 data responden yang akan dimintai pendapat terkait pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan, penulis melanjutkan wawancara kepada warga terdampak pembangunan Jalan Tol tersebut. Penulis mengambil 10 responden yang diambil 2 warga terdampak dari setiap desa yang berbeda di wilayah Kecamatan Pakis guna mengetahui keseluruhan data dari wilayah yang terdampak terutama wilayah Kecamatan Pakis. Berikut penuturan warga:

Ibu Dyanawati Ongkowidjaja adalah salah satu warga terdampak pengadaan tanah di wilayah Desa Tirtomoyo, keseharian beliau adalah ibu rumah tangga. Beliau memaparkan:

*Menurut saya tidak rugi, karena sudah mendapatkan tanah pengganti, kalo semisal tidak dapat apa-apa ya rugi. Ya harganya sudah sesuai, kalau di*

*perkiraan itu permeternya Rp. 700.000; la yang terakhir-terakhir ini harganya terjual murah, karena sudah terimbas dari lahan pembangunan jalan tol, sehingga permeter hanya laku Rp. 500.000; itu tanah dari sisa pembebasan lahan tol. Jadi kalo harga dari pihat tol itu Rp. 700.000; kan sisanya juga saya jual kepada pihak tol dengan harga dibawahnya. Tetapi tanah itu bukan termasuk tanah yang terhitung dari data pembebasan lahan. Tetapi orang-orang bilang kalo semisal tanah tersebut tidak dijual nanti ya tanah itu hilang karena bergandengan dengan tanah tol. Terus tanahnya jadi satu, jadi kalo mau ngurus itu sulit, dari pada hilang ya mending saya jual sekalian kepada pihak tol, begitu. Uang dari penebasan tol sudah saya belikan rumah, terus sudah ya belikan tanah lagi, terus juga saya belikan pekarangan, juga saya belikan sawah. Ya kalo seperti itu ya tidak rugi, ya alhamdulillah barokah. Itu juga sudah saya buat untuk aqiqoh anak saya yang berjumlah empat. Itu saya ceritakan karena memang tidak rugi, dari pada tidak mendapatkan uang dari pembebasan lahan tol terus uang dari mana lagi.<sup>68</sup>*

Dari penuturan belilau dapat disimpulkan beliau tidak merasa dirugikan dengan jumlah ganti rugi yang diberikan, beliau juga mengatakan pengadaan tanah sudah sesuai prosedur. Dilanjutkan responden dari Desa Tirtomoyo yakni Bapak Samari yang pekerjaan beliau adalah sopir, beliau mengatakan:

*Ya mau gimana lagi mas, inikan untuk kepentingan umum ya harus saya kasihkan, walaupun sebenarnya eman buat kedepannya. Untuk harga menurut saya sudah sesuai, dengan uang tersebut saya bisa biayai keperluan-keperluan keluarga saya yang lain yang masih kurang mas. Dari saya sendiri tidak merasa dirugikan kalau soal nominal harganya, hitungannya sudah pas lah sesuai harga-harga tanah lain. Ya cuman itu saja sayang kan itu tanah pertanian yang bisa olah terus menerus. Kalo untuk prosedurnya ya saya dapat undangan sosialisasi ya saya hadiri, sering mendapat undangan kog mas, terkait pemberian ganti rugi. Untuk surat-surat tanah saya tidak ada masalah jadi mudah mengurusnya, sudah jelas kok.<sup>69</sup>*

Dari penuturan Bapak Samari dapat ditarik kesimpulan bahwa ganti rugi sudah sesuai dan prosedur pemberian ganti rugi sudah sesuai. Kemudian

<sup>68</sup> Ibu Dyanawati Ongkowiedjaja, wawancara (Malang, 25 Agustus 2019)

<sup>69</sup> Bapak Samari, wawancara (Malang, 25 Agustus 2019)

dilanjutkan wawancara dengan Bapak Edy Sugiarto Trino selaku warga terdampak di wilayah Desa Saptorenggo, beliau menjelaskan:

*kalau tanah saya sudah tidak ada berarti saya sudah setuju dengan ganti rugi yang diberikan oleh pihak tol. Karena memang harga tersebut sudah ditentukan oleh pemerintah, karena untuk mengembalikannya saya sudah tidak bisa karena uangnya sudah habis. Saya juga sudah menerima itu semua ketika ada permasalahan menurut saya selama proses pemberian ganti rugi saya tidak mengalami kesulitan, gampang lah kalau kita mengikuti prosedurnya dan untuk waktu penyerahannya cepat. Ketika sosialisasi dulu pemerintah telah memberikan harga untuk tanaman-tanaman yang berada diatas lahan saya, seperti pohon pisang itu perpohon diberikan harga Rp. 50.000, kemudian untuk pohon kelapa perpohon diberikan harga Rp. 200.000, pohon bambu juga diberi harga perpohonnya.<sup>70</sup>*

Penjelasan Bapak Edy Sugiarto Trino dengan penulis dapat dipahami bahwa beliau tidak merasa dirugikan dengan adanya pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan. Setelah itu dilanjutkan wawancara dengan Bapak Samsul Arifin yang berasal dari Desa Ampeldento dan meliki tanah di Desa Saptorenggo, beliau menjelaskan:

*Menurut saya dengan ganti rugi sejumlah itu sudah sesuai. Karena tanah saya sebelumnya ya tidak ada yang mengelola, sedangkan saya sendiri sibuk kerja. Ya hitungannya banyak untungnya, ya lumayanlah untuk kebutuhan keluarga saya, yang pasti biasa saya putar dari hasil ganti rugi tersebut. Selama ini saya sering mendapat undangan di balai desa untuk mengikut proses sosialisai, ya disana tawar menawar harga, cuman kalau dari saya pribadi harga segitu sudah sesuai, dari pada ribet proses-prosesnya saya mengikuti saja sesuai arahan dari pihak tol.<sup>71</sup>*

Kemudian dilanjutkan wawancara dengan Ibu Supakyah warga terdampak dari Desa Asrikaton, beliau menuturkan:

*Uang yang diberikan menurut saya sudah pas, sudah saya belikan banyak, tanah pengganti sudah saya beli, untuk biaya anak saya sekolah. Ketika proses*

<sup>70</sup> Bapak Edi Sugiarto Trino, wawancara (Malang, 25 Agustus 2019)

<sup>71</sup> Bapak Samsul Arifin, wawancara (Malang, 25 Agustus 2019)

*ganti rugi saya mengikuti saja, yang pasti sudah ada pemberitahuan sebelumnya. Alhamdulillah dapat harga segitu.*<sup>72</sup>

Ibu Supakyah menuturkan bahwa beliau puas dengan nilai ganti rugi tersebut dan tidak ada kendala selama proses pengadaan tanah. Dari Desa Asrikaton, penulis juga mewawancarai Bapak Muhamad Syafi'i, beliau menuturkan:

*Menurut saya kurang sesuai, karena hasil dari pembebasan lahan ini, apabila dibelikan tanah yang baru harganya lebih mahal. Seumpama dicarikan tanah dengan lokasi yang sama dimana-mana tidak ditemukan harga dengan harga yang diberikan oleh pihak tol. Untuk prosesnya pencairannya yah sering ada rapat-rapat yang diselenggarakan oleh pihak tol dan menurut saya itu harganya kurang pas, dan menurut saya itu bukan ganti untung tetapi ganti rugi ya memang setelah itu saya rugi. Untuk pengurusan surat-surat tanah tidak sulit, hanya membutuhkan beberapa berkas surat tanah itu sudah bisa diproses. Untuk timbal balik setelah menerima ganti rugi, saya hanya bekerja dengan penghasilan seperti itu-itu saja kemudian tiba-tiba memegang uang dengan nominal sebesar itu siapa yang tidak senang. Tapi tetap menurut saya harganya masih kurang sesuai.*<sup>73</sup>

Bapak Muhamad Syafi'i menuturkan bahwa beliau kurang setuju dengan jumlah ganti rugi tersebut, karena dinilai dari perbandingan harga untuk membeli tanah baru dilokasi yang sama. Untuk selama proses ganti rugi beliau tidak menemukan kesulitan dalam artian prosedur sudah sesuai, sudah ada pemberitahuan dan sosialisasi sebelumnya. Dilanjutkan wawancara dengan Bapak Maskuri dari Desa Ampeldento:

*Nominal segitu sudah pas, alhamdulillah mas. Juga untuk pengurusannya tidak sulit, tidak ada kendala mas. Semua dihargai, tetangga saya juga merasakan hal yang sama, ya sama-sama senang. Sosialisai ada mas, penentuan harga saya mengikuti saja, takut nanti kalo malah dipersulit, kan katanya begitu, ya saya terima saja.*<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Ibu Supakyah, wawancara (Malang, 25 Agustus 2019)

<sup>73</sup> Bapak Muhamad Syafi'i, wawancara (Malang, 26 Agustus 2019)

<sup>74</sup> Bapak Maskuri, wawancara (Malang, 26 Agustus 2019)

Selanjutnya wawancara dengan Ibu Lailul Chotimah dari Desa Ampeldento, beliau menjelaskan:

*Menurut saya sudah sesuai, saya hanya terdampak sedikit dari pembangunan tersebut. Untuk selama proses pemberian ganti rugi menurut saya sudah sesuai tidak ada kesulitan dan kendala yang saya temui. Setelah saya menerima ganti rugi tersebut, saya tidak merasa dirugikan.<sup>75</sup>*

Kemudian penjelasan dari Bapak Soleh dari Desa Sekarpuro, beliau menjelaskan:

*Sudah sesuai, untuk tanaman-tanaman ada harga semua. Kendala tidak ada hanya menyerahkan surat-surat selanjutnya tinggal mengikuti prosesnya, ya ada sosialisasi juga, ya kalo menurut saya sudah pas segitu. tetangga saya yang berada di Desa Asrikaton malah lebih nominalnya dari saya, kan tanahnya di dekat jalan jadi dihargai Rp. 4.000.000/m soalnya dekat jalan raya, kalau di dalam kampung masih Rp. 2.500.000/m kalo saya kan pertanian jadi dapat harga Rp. 700.000/m itupun masih untung menurut saya soalnya tanah saya jauh dari pemukiman, malah tetangga saya H. Toha mendapat ganti rugi 21 Milyar, terus istrinya terkena stroke dan mati padahal belum menerima uangnya. Kalau untuk protes itu mungkin wargakan mendengar kabar-kabar sebelumnya bahwa nilai tol itu mahal, jadi mereka meminta dengan harga paling tinggi. Tapi menurut saya harganya sudah pas tanpa ada protes.<sup>76</sup>*

Dari penjelasan Bapak Soleh dapat ditarik kesimpulan beliau puas dengan harga yang diberikan oleh pihak tol. Tidak ada kendala selama proses pemberian ganti rugi, beliau pun bercerita tentang warga lain yang terdampak pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan.

Wawancara terakhir penulis adalah dengan Bapak Sutjipto Harsono yang berasal dari Desa Sekarpuro, beliau mengatakan:

<sup>75</sup> Ibu Lailatul Chotimah, wawancara (Malang, 26 Agustus 2019)

<sup>76</sup> Bapak Soleh, wawancara (Malang, 26 Agustus 2019)

*Harga tersebut sudah pas kalo diwilayah ini, kan sekarang yang belum tuntas itu diwilayah sebelah, yaitu wilayah Madyopuro, itukan masih banyak protes disana, kalo disini menurut saya sudah pas. Untuk kendala saya tidak menemukan, ya cuma menyerahkan berkas-berkas saja. Untuk sosialisasi ada, ya semacam pemberitahuan seperti itu ada tanda tangannya juga, ya saya setuju-setuju saja kan dapat uang bisa dibelikan tanah lagi. Pas menurut saya itu.*<sup>77</sup>

Dari beberapa wawancara tersebut penulis hanya menemukan satu responden yakni Bapak Muhamad Syafi'i dari Desa Asrikaton yang kurang setuju dengan nilai ganti rugi yang diberikan, dengan alasan harga yang diberikan masih belum bisa untuk membeli tanah baru dilokasi yang sama. Untuk responden lain mereka telah setuju dan tidak ada protes dengan nilai ganti rugi yang diberikan, mereka juga telah mengikuti sosialisasi yang diadakan oleh pihak Panitia Pengadaan Tanah.

## **2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau dari Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah***

Dalam konsep *Al-Maslahah Al-Ammah*, ada beberapa kondisi yang menjadikan alasan pencabutan hak milik, salah-satunya adalah pencabutan hak milik karena pertimbangan kemaslahatan umum, seperti dalam hal pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan. Adapun alasan yang dijadikan pedoman adalah kepentingan umum lebih diprioritaskan dari kepentingan individu. Namun demikian pencabutan hak milik itu harus diikuti dengan pemberian ganti rugi yang sesuai, sehingga dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak ada pihak yang dirugikan. Dalam sebuah Hadist Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, Ad-

<sup>77</sup> Bapak Sutjipto Harsosno, *wawancara* (Malang, 26 Agustus 2019)

Daruquthni, dan lain-lain dari Abi Sa'id Al-khudri bahwasanya Rosulullah SAW bersabda:<sup>78</sup>

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya:

*Janganlah merugikan diri sendiri dan janganlah merugikan orang lain.*

Dari hadist ini kemudian dibuatlah kaidah *kuliyah* yang berbunyi:

أَلْضَّرُّ يُزَالُ

Artinya:

*Kemudharatan harus dihilangkan.*

Hadist tersebut telah menegaskan bahwa segala sesuatu harus dipertimbangkan kemaslahatannya terlebih dahulu sehingga tidak ada yang merasa dirugikan baik diri sendiri maupun orang lain, begitupula pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan dimana dalam pelaksanaannya akan melibatkan banyak pihak, termasuk warga sebagai pemilik lahan yang dibutuhkan dalam pembangunan tersebut. Pemerintah sebagai pemimpin sekaligus pihak yang membutuhkan tanah haruslah mempertimbangkan banyak hal dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, salah satunya adalah pemberian ganti rugi atas pencabutan hak tanah. Apabila

<sup>78</sup> Muhammad Azzan, Abdul Aziz, *Fiqih Muamalat Sistim Transaksi Dalam Fiqih Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), h. 36.

pengadaan tanah tersebut dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang dibenarkan menurut *syara'*, dengan harga yang sesuai, maka hukumnya diperbolehkan.

Kepentingan umum atau disebut dengan *al-maslahah al-ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat. Pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan adalah upaya pemerintah untuk membangun infrastruktur dalam rangka memberikan kemudahan kepada masyarakat serta untuk memperlancar laju ekonomi masyarakat setempat, hal tersebut secara Hukum Islam merupakan hal yang lebih memberikan banyak manfaat daripada mudaratnya, sehingga tidak bertentangan dengan konsep *al-maslahah al-ammah*. Terdapat beberapa kriteria sehingga dalam pelaksanaannya diperbolehkan dalam *syara'*, yakni:

- f) *Al-maslahah al-ammah* yaitu sesuatu yang manfaatnya disarankan oleh sebagian besar masyarakat, bukan kelompok tertentu
- g) Selaras dengan tujuan syariah yang terangkum dalam *alkhulliyat al-khams*.
- h) Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*)
- i) Tidak boleh bertentangan dengan al-Quran, al-Hadits, Ijma' dan Qiyas
- j) Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.

Izzuddin Ibn Abd al-Salam, memberikan pengertian terhadap *masalah* 'ammah adalah *masalah* yang pemeliharaannya menentukan kebaikan dan kesejahteraan segenap masyarakat atau sebagian besar masyarakat, tanpa melihat satuan-satuan individu. Manfaat umum atau milik bersama seperti halnya jalan Tol Malang-Pandaan memiliki manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang. Dalam kaitannya pembangunan untuk umat Islam pembangunan ini adalah seperti jalan, masjid dan kuburan.

Penjelasan oleh Izzuddin Ibn Abd al-Salam mengatakan bahwa jalan merupakan salah satu dari bagian dari kepentingan umum yang memang difungsikan bagi kepentingan bersama. Pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan merupakan proyek yang telah direncanakan jauh-jauh hari sebelum proses pelaksanaannya, hal tersebut didasari bagaimana kebutuhan akan infrastruktur jalan sebagai sarana yang sangat strategis guna membantu kelancaran perekonomian masyarakat sekitar khususnya.

Setelah melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis, maka penulis dapat mengetahui bahwa pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan difungsikan untuk kepentingan umum, pemerintah selaku pelaksana membutuhkan tanah sebagai penunjang pembangunan tersebut. Pemerintah menggunakan landasan undang-undang dalam upaya mendapatkan tanah yang sebagian besar adalah tanah milik warga. Undang-undang tersebut mengatur secara keseluruhan bagaimana mekanisme pengadaan tanah yang dilandasi oleh beberapa asas, yakni kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan kepastian,

keterbukaan, kesepakatan, kekutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan.

Pelaksanaan ganti rugi oleh pemerintah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalam pelaksanaannya di wilayah Kecamatan Pakis tidak terdapat kendala. Masyarakat sebagai pemilik tanah juga telah menerima ganti rugi dan sepakat dalam proses musyawarah penentuan ganti rugi pengadaan tanah. Nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai madharat yang terkandung di dalam, baik yang dihasilkan dari kegiatan *jalbul manfa'ah* (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan *daf'ul mafsadah* (menghindari kerusakan).

Penggunaan *masalahah 'ammah* sebagai tolok ukur dan pertimbangan untuk menetapkan suatu kebijaksanaan sangat diperlukan untuk menghindari kemungkinan penggunaan *masalahah 'ammah* tidak pada tempatnya, seperti untuk menuruti hawa nafsu, kesewenang-wenangan dan menuruti kepentingan pribadi atau kelompok tertentu dengan menggunakan dalih untuk kepentingan umum. Pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum dibolehkan karena kepentingan umum itu lebih diutamakan dari pada kepentingan khusus. Pengambil alihan hak milik atas tanah untuk *masalahah 'ammah* dilakukan dengan membayar ganti kerugian.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian serta pembahasan yang berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang telah sesuai dengan peraturan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam pelaksanaannya sesuai dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam peraturan tersebut, yakni dengan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan. Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Malang-Pandaan telah melalui beberapa tahapan yakni, perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Masyarakat terdampak pengadaan tanah juga telah sepakat dengan nilai ganti rugi tersebut.
2. Pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan umum Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis pemerintah terhadap warga pemilik tanah telah sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku dalam *Al-Maslahah Al-Ammah*. Pemerintah sebagai panitia pengadaan tanah dan warga sebagai pemilik tanah terdampak pembebasan lahan tidak merasa dirugikan dengan jumlah ganti rugi pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan. Alasan yang dijadikan pedoman adalah kepentingan

umum lebih diutamakan dari kepentingan pribadi untuk kemasalahatan bersama. Masyarakat juga merasakan manfaat yang diperoleh dari pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan diatas, terdapat beberapa hal yang dapat penulis sampaikan sebagai saran, antara lain:

1. Dalam melakukan upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum pemerintah harus berdasarkan pada peraturan dan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Pemberian ganti rugi harus berdasarkan kemaslahatan dan tidak merugikan salah satu pihak. Kepentingan pemilik tanah tidak dapat diabaikan baik tuntutan maupun haknya oleh pemerintah sehingga pemilik tanah tidak mengalami kemunduran kesejahteraan hidupnya.
2. Media publik sebagai sarana informasi seharusnya tidak memberitakan peristiwa tanpa adanya konfirmasi kepada pihak yang bersangkutan. Sehingga berita tersebut dapat dibenarkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta: Liberty, 1983.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, Bandung: Syahmil PT Syigma Examedia Arkanleema.

*Ensiklopedi Hukum Islam 3 IMS-MAJ*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. 1996.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Iskandar Syah, Mukadir, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata, 2007.

Keputusan Bahtsul Masa'il Muktamar ke-29 NU di Tasikmalaya, Jawa Barat, 1 Rajab 1415H / 4 Desember 1994.

Kholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode penelitian: Memberikan Bekal Teoritis pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah-langkah yang benar*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.

Lajnah Ta'lif Wan Nasyr (LTN) NU Jawa Timur, *Akhkamul Fuqaha Problematika Aktual Islam, Keputusan Muktamar, Munas Dan Konbes Nahdlatul Ulama (1926-1999)*, Surabaya: Diantama, 2004.

Masri Siangrimbun dan Sofyan Effendi, ed., *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3SS, 1989.

Muhammad Azzan, Abdul Aziz, *Fiqih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.

Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Jakarta: Kencana, 2009.

Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993).

Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, Bandung: Pustaka, 1984.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2006.

Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek* Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006.

Sumardjono, maria, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: PT. Kompas, 2009.

Sutedi, Andrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.

Yafie, Ali, *Menggagas Fiqih Sosial*, Bandung: Mizan, 1994.

Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh*, juz 4, Damaskus: Dar Al-Fikr, 1989.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

### C. Website

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diakses pada tanggal 3 Juni 2019.

[http://pakis.malangkab.go.id/?page\\_id=186](http://pakis.malangkab.go.id/?page_id=186), diakses tanggal 9 April 2019.

<https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/uang-ganti-tak-sesuai-dan-belum-terbayar>, diakses tanggal 3 April 2019.

<https://www.malang-post.com/berita/malang-raya/nilai-jual-rp-8-m-dibeli-hanya-rp-4-m>, diakses tanggal 3 April 2019.



### Lampiran-Lampiran

1. Wawancara dengan Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh. Selaku Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Malang.



2. Wawancara dengan pihak keluarga terdampak pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan pakis





4. Bukti surat panggilan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG  
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan Terusan Kawi No.10 Malang 65115, Telp. (0341) 570048 Fax. 565514, 589022  
http://www.bpn.go.id e-mail : kab-malang@bpn.go.id

Mohamad  
NIB. 04395

Malang, 18 Juli 2018

Nomor : 679/UND-35.07/ VII / 2018  
 Sifat : Penting.  
 Lampiran : -  
 Perihal : Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL) Pandaan-Malang

Kepada Yth :  
 Sdr. Para pemilik Tanah ( yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol bebas hambatan ( TOL ) Pandaan – Malang yang terletak di Desa Sekarpuro, Kecamatan Pakis )  
 Di -  
 Tempat

Dalam rangka kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan ( TOL ) Pandaan-Malang , mengharap dengan hormat kehadiran Bapak/Ibu/Saudara pada :

Hari : Kamis  
 Tanggal : 26 Juli 2018  
 Waktu : 09.00 WIB s.d. selesai  
 Tempat : Kantor Desa Sekarpuro, Kecamatan Pakis  
 Acara : Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL) Pandaan - Malang yang terletak di Desa Sekarpuro, Kecamatan Pakis

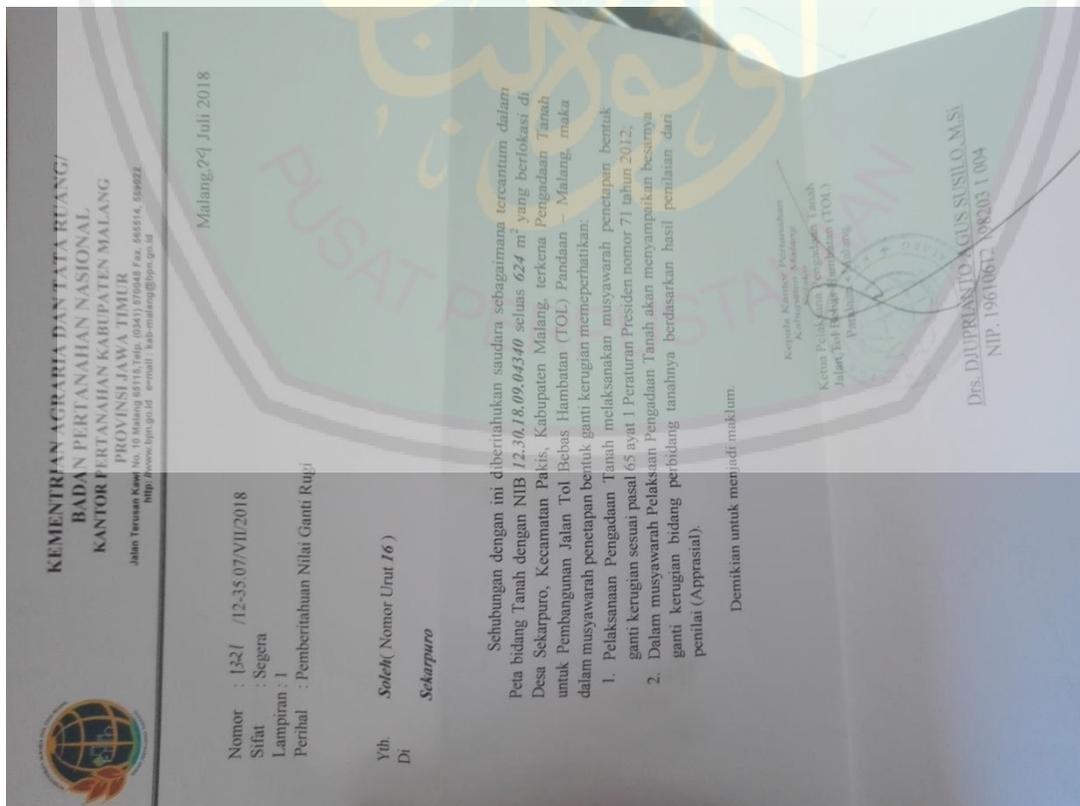
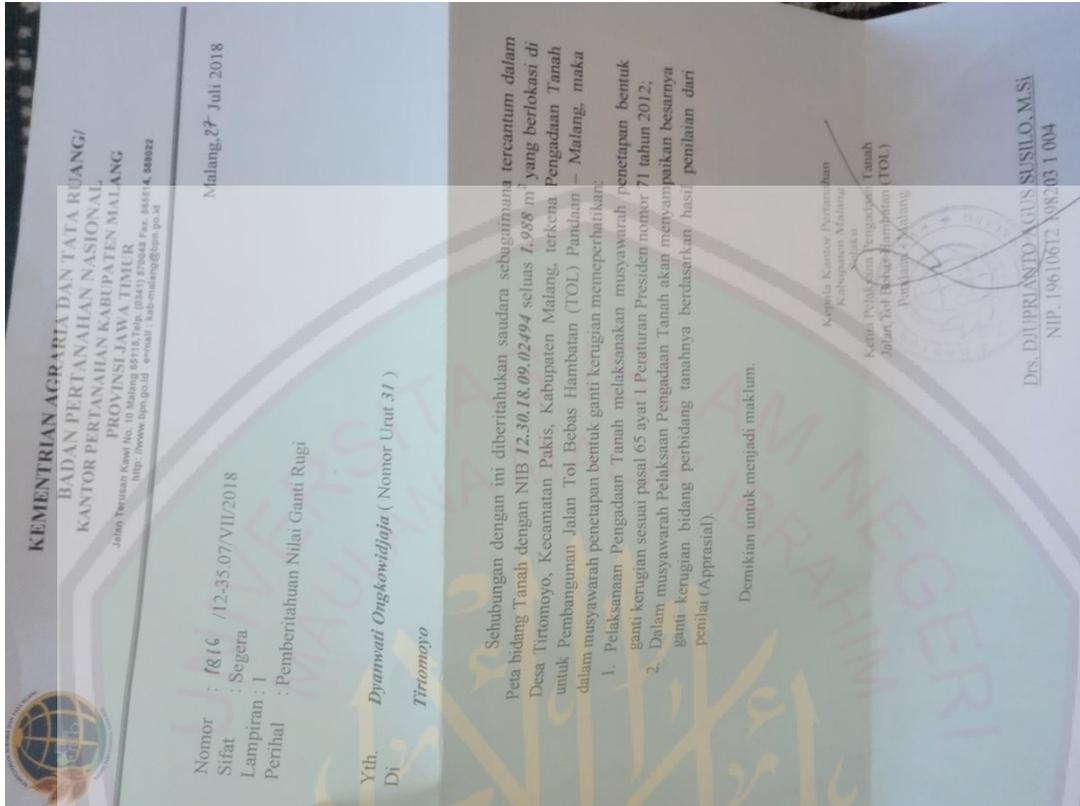
Catatan : 1. Kepada Saudara dimohon hadir 15 menit sebelum acara dimulai  
 2. Para pemilik tanah diharap hadir sendiri dan apabila berhalangan, harap memberikan kuasa (sesuai contoh terlampir) apabila :  
 a. Pihak yang berhak berstatus perorangan yaitu : Seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai sederajat .  
 b. Pihak yang berhak berstatus badan hukum yaitu : seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.  
 3. Membawa Fotocopy KTP, KK,SPPT,Rek Listrik, Rek.PDAM, Fotocopy Semua Alat Bukti Kepemilikan yang masih berlaku.

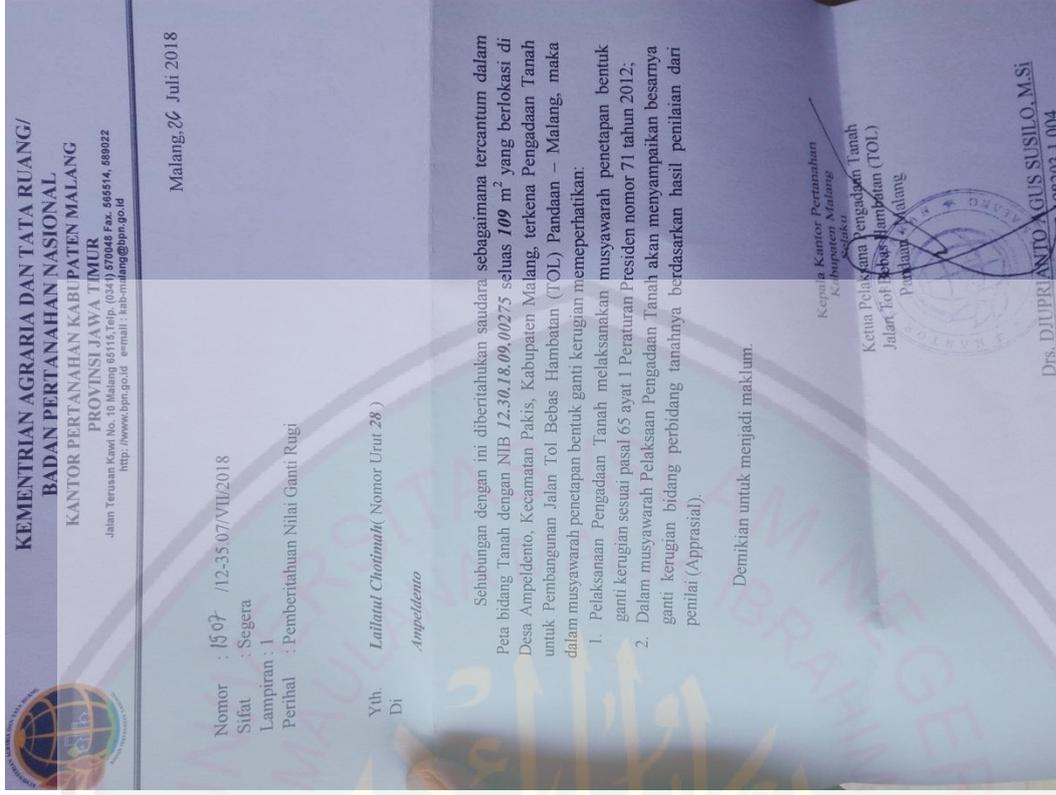
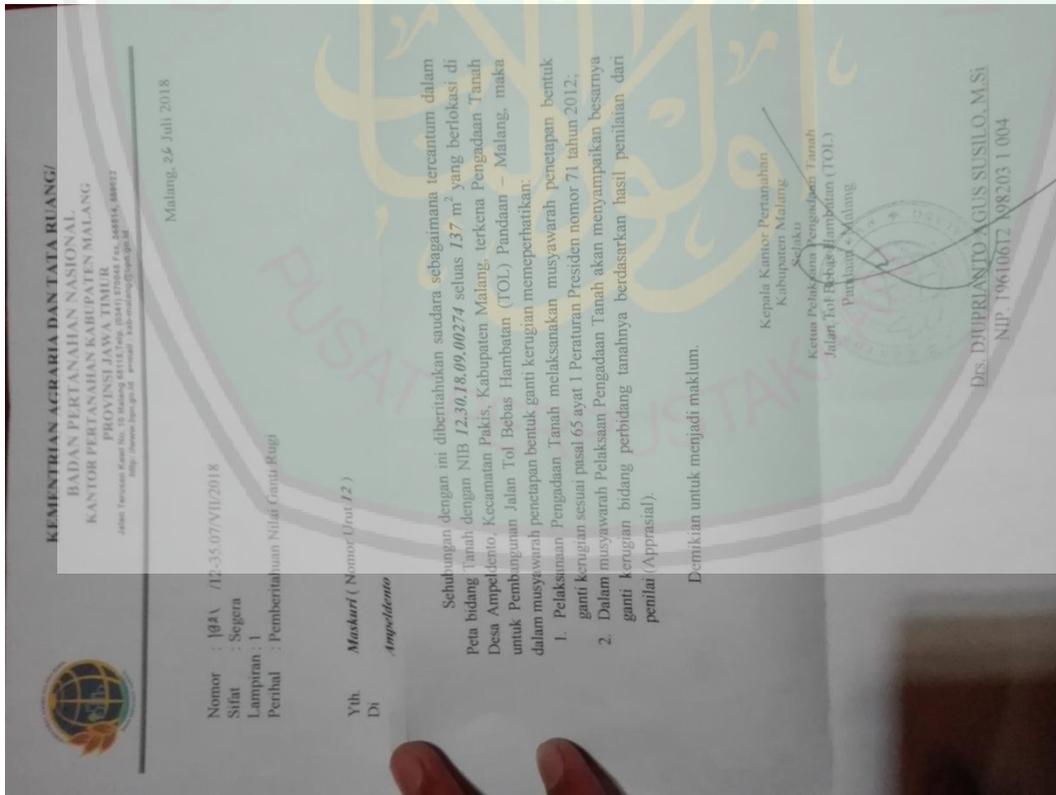
Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Malang  
Setaku  
Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah  
Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL)  
Pandaan - Malang

Drs. DJURRIANTO AGUS SUSILO, M.Si  
NIP.19610612 198203 1 004

4. Bukti surat pemberitahuan ganti rugi kepada warga terdampak pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG  
PROVINSI JAWA TIMUR**  
Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang 65115 Telp. (0341) 570648 Fax. 665114, 668033  
http://www.bpn.go.id email: kab-malang@bpn.go.id

Malang, 27 Juli 2018

Nomor : 18/1/12-35/07/VII/2018  
Sifat : Segera  
Lampiran : 1  
Perihal : Pemberitahuan Nilai Ganti Rugi

Yth.  
Di **Samaré ( Nomor Urut 17 )  
Tirtomoyo**

Sehubungan dengan ini diberitahukan saudara sebagaimana tercantum dalam Peta bidang Tanah dengan NIB 12.30.18.09.02540 seluas 2.089 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL) Pandaan – Malang, maka dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian memerhatikan:

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sesuai pasal 65 ayat 1 Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012;
2. Dalam musyawarah Pelaksanaan Pengadaan Tanah akan menyampaikan besarnya ganti kerugian bidang perbidang tanahnya berdasarkan hasil penilaian dari penilai (Appraisal).

Demikian untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Malang  
Selaku  
Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah  
Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL)  
Pandaan - Malang

Drs. DIUPRIANTO AGUS SUSILO, M.Si  
NIP. 19610672 198203 1 004

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG  
PROVINSI JAWA TIMUR**  
Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang 65115 Telp. (0341) 570648 Fax. 665114, 668022  
http://www.bpn.go.id email: kab-malang@bpn.go.id

Malang, 23 Juli 2018

Nomor : 15/1/12-35/07/VII/2018  
Sifat : Segera  
Lampiran : 1  
Perihal : Pemberitahuan Nilai Ganti Rugi

Yth.  
Di **Supakyah, Cs ( Nomor Urut 29 )  
Asrikaton**

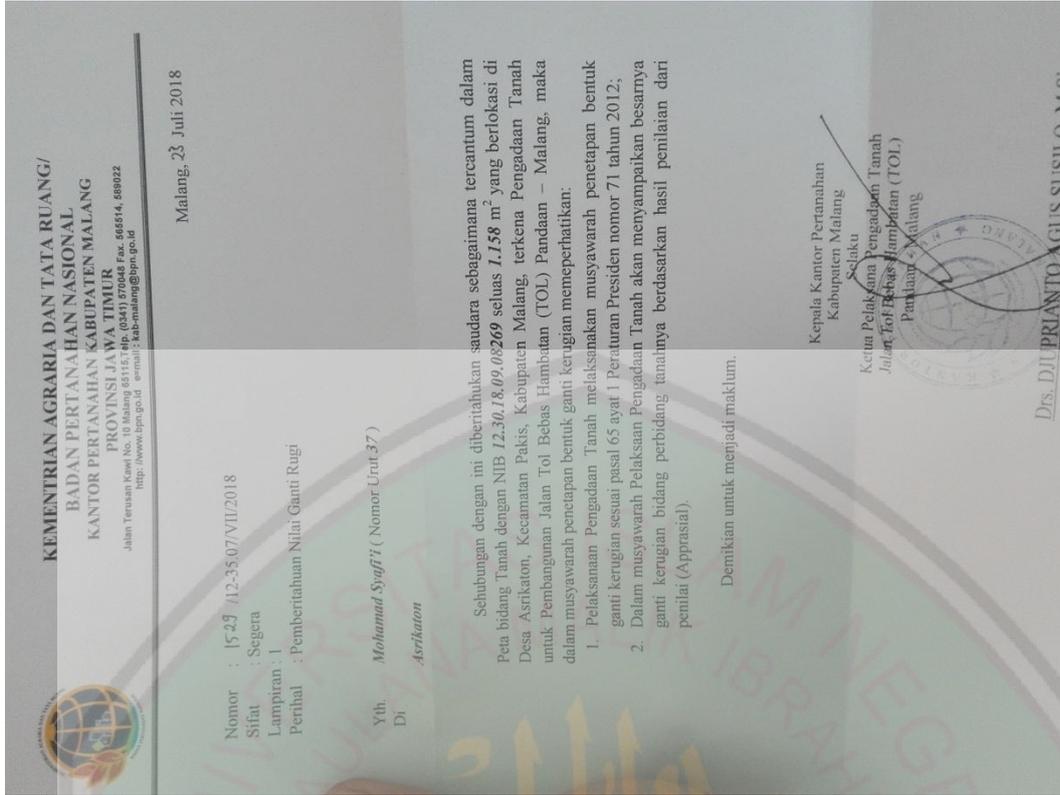
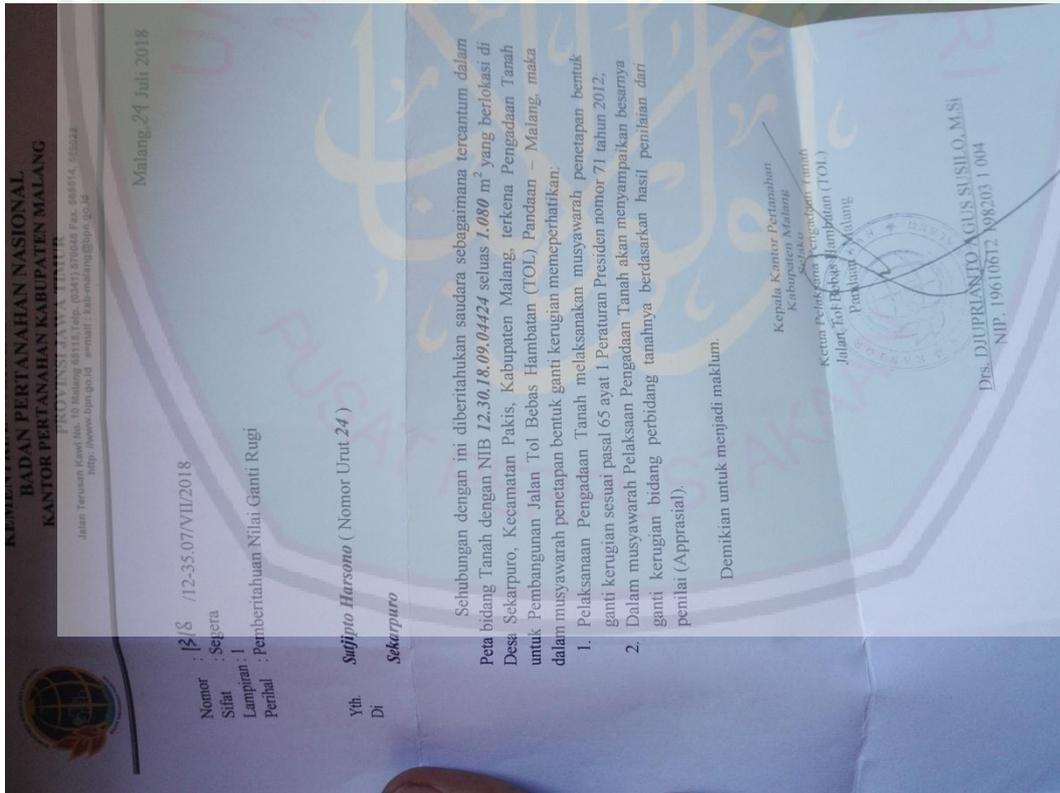
Sehubungan dengan ini diberitahukan saudara sebagaimana tercantum dalam Peta bidang Tanah dengan NIB 12.30.18.09.08196 seluas 1.940 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Asrikaton, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL) Pandaan – Malang, maka dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian memerhatikan:

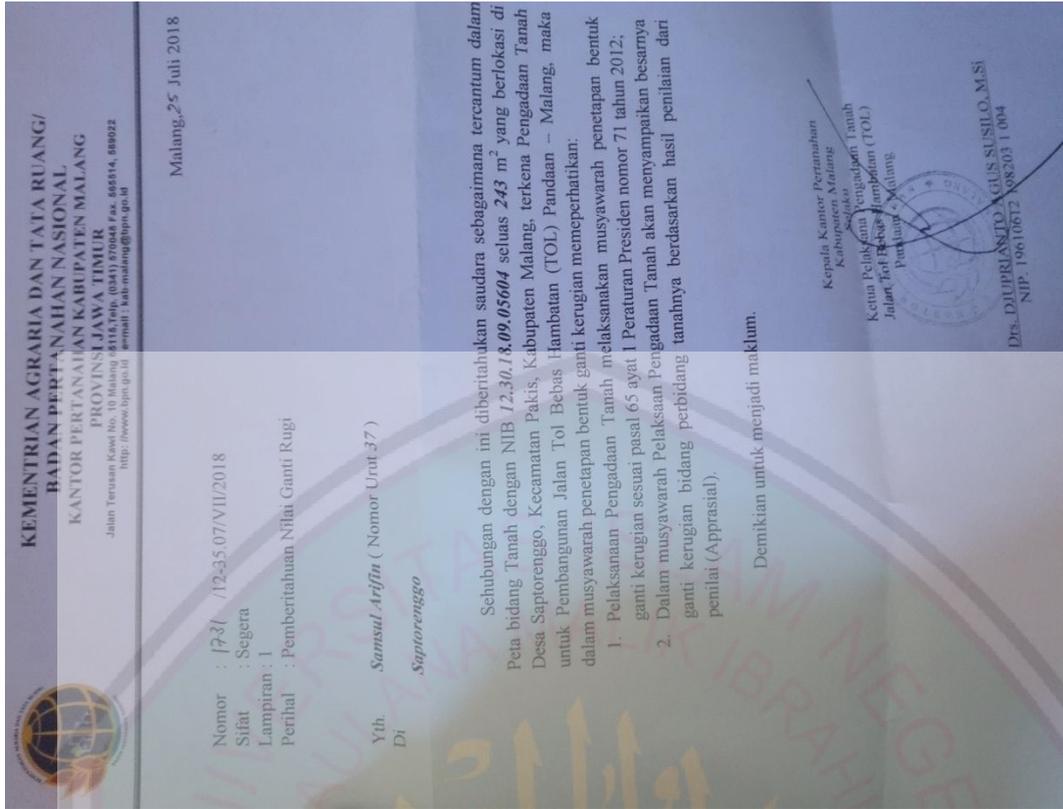
1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sesuai pasal 65 ayat 1 Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012;
2. Dalam musyawarah Pelaksanaan Pengadaan Tanah akan menyampaikan besarnya ganti kerugian bidang perbidang tanahnya berdasarkan hasil penilaian dari penilai (Appraisal).

Demikian untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Malang  
Selaku  
Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah  
Jalan Tol Bebas Hambatan (TOL)  
Pandaan - Malang

Drs. DIUPRIANTO AGUS SUSILO, M.Si  
NIP. 19610672 198203 1 004





5. Pedoman wawancara penulis untuk mencari data untuk penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

### PEDOMAN WAWANCARA

#### PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MALANG- PANDAAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DAN HUKUM ISLAM (STUDI KASUS DI KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG)

- Responden** : Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
- Nama** : Ibu Titik Mega Hardiati, A.Ptnh.
- Jabatan** : Kepala sub seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (PTIP) Kabupaten Malang
- Alamat** : Jl. Terusan Kawi No. 10, Klojen, Kota Malang
- Hari/Waktu Wawancara** : Rabu / 22 Mei 2019 Pukul 09.00 WIB
- Daftar Pertanyaan** :
1. Hal apa yang melatar belakangi proyek pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan?  
.....  
.....  
.....
  2. Lokasi mana saja yang ditetapkan sebagai area pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan?  
.....  
.....  
.....
  3. Berapa jumlah bidang tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di Kabupaten Malang?  
.....  
.....  
.....
  4. Berapa jumlah bidang tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis?

.....  
.....  
.....  
5. Pihak mana saja yang ditunjuk menjadi panitia pengadaan tanah dan bagaimana susunannya?

.....  
.....  
.....  
6. Tahapan-tahapan apa saja yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan?

.....  
.....  
.....  
7. Dalam pengadaan tanah, kendala apa saja yang dihadapi oleh panitia pengadaan tanah?

.....  
.....  
.....  
8. Bagaimana cara mengatasi kendala tersebut?

.....  
.....  
.....  
9. Bagaimana mekanisme dan penetapan ganti rugi yang dilakukan panitia pengadaan tanah?

.....  
.....  
.....  
10. Hal apa saja yang menjadi tuntutan warga ketika dilakukan musyawarah dan penetapan ganti rugi?

.....  
.....  
.....  
11. Apakah menurut Panitia Pengadaan Tanah jumlah ganti rugi tersebut sudah sesuai dengan kebijakan pemerintah dan keinginan warga terdampak pembangunan?

.....  
.....  
.....

12. Bagaimana sikap Panitia Pengadaan Tanah terhadap isu-isu yang mengatakan jumlah ganti rugi tidak sesuai, ketika pencairan dana tidak sesuai dengan ketika sosialisai musyawarah penetapan harga dan bangunan yang tidak dihitung dalam ganti rugi pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan jalan Tol Malang-Pandaan?

.....  
.....  
.....



## RIWAYAT HIDUP PENULIS

### BIODATA



#### A. Data Pribadi

Nama	: Machrus Basri
Tempat dan Tanggal Lahir	: Malang, 6 Januari 1996
Alamat	: Jl.Melati No. 266 Sekarpuro Malang
Agama	: Islam
Telephone/Hp	: 085714367554
Email	: antizion99@gmail.com

#### RIWAYAT PENDIDIKAN

##### 1. FORMAL

- a. 2000-2002 TK Muslimat NU 28 Malang
- b. 2002-2008 SDN Sekarpuro Malang
- c. 2008-2011 SMP NU Pakis Malang
- d. 2011-2014 SMK Nasional Malang
- e. 2015-2019 S1 UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

##### 2. NON FORMAL

- a. 2015 – Sekarang Pondok Pesantren Miftahul Huda