

## **Penyuluhan Hukum Terhadap Warga Pemilik Tanah Terkait Pembebasan Lahan Tol Serpong - Balaraja di Wilayah Kelurahan Cilenggang Serpong Kota Tangerang Selatan**

**Fenny Wulandari, Irfan Fahmi.**

### **Keywords :**

Penyuluhan hukum,  
Pembebasan tanah,  
Jalan raya.

### **Corespondensi Author**

Fakultas Ilmu Hukum, Universitas  
Pamulang  
Jl. Puspitek, Buaran, Kec,  
Pamulang, Kota Tangerang Selatan,  
Banten 15310  
Email:  
[dosen01493@gmail.com](mailto:dosen01493@gmail.com)

### **History Artikel**

**Received:** tgl-bln-thn;

**Reviewed:** tgl-bln-thn

**Revised:** tgl-bln-thn

**Accepted:** tgl-bln-thn

**Published:** tgl-bln-thn

### **Abstrak.**

*Kecamatan Cilenggang merupakan salah satu wilayah yang masuk dalam proyek pembangunan Jalan Tol Serpong - Balaraja (disingkat Jalan Tol Serbaraja) yang merupakan rencana sambungan jalan tol dari Jalan Tol Ulujami-Serpong. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah merupakan salah satu bentuk tindakan pemerintah. Berdasarkan hal tersebut tanah mempunyai fungsi sosial dan terdapat jaminan hak perorangan yang mengikat bagi diadakannya ganti rugi atas tanah yang dipergunakan untuk kepentingan umum, sehingga hamba tertarik untuk memberikan penyuluhan hukum kepada pemilik tanah mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jalan Tol Serpong - Balaraja di Kawasan Kelurahan Cilenggang Serpong Kota Tangsel yang akan membahas permasalahan apa saja yang menjadi dampak sosial ekonomi yang dialami masyarakat Kelurahan Cilenggang akibat adanya proyek pembangunan Jalan Tol Serbaraja ditinjau dari segi Perspektif keadilan dan kemanfaatan hukum serta cara penerapan ganti rugi terhadap masyarakat Kecamatan Cilenggang akibat proyek pembangunan Jalan Tol Serbaraja ditinjau dari perspektif kepastian hukum. Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat yang akan dilaksanakan oleh Tim Pengabdian Fakultas Hukum Universitas Pemulang ini akan turut serta memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat Desa Cilenggang yang membutuhkan dan hasil dari PKM ini akan disebarluaskan dan dipublikasikan pada jurnal nasional.*

## **Pendahuluan**

Tangerang Selatan memiliki luas wilayah yang mencapai 147,2 km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Secara administratif, Tangerang Selatan memiliki wilayah administratif yang terdiri dari 7

kecamatan dan 54 kelurahan. Salah satunya adalah Kelurahan Cilenggang merupakan bagian wilayah Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten yang memiliki luas wilayah 167,33 Ha atau 6,54 % dari wilayah Kecamatan Serpong, batas wilayah Kelurahan Cilenggang sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Lengkong Gudang. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Serpong. Kemudian sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Rawa Buntu, sedangkan sebelah barat berbatasan

---

<sup>1</sup> Purba, T. P., Dewi, I. K., & Hidayat, J. T. (2022). Identifikasi Tipologi dan Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau Publik Serta Pemetaan Area Terbangun di Kota Tangerang Selatan. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(4), 4435-4451

dengan Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang.

Kelurahan Cilenggang merupakan wilayah daratan yang memiliki ketinggian 45 meter di atas permukaan laut (dpl) dan Kelurahan Cilenggang termasuk wilayah yang iklim panas dengan suhu berkisar rata-rata 28°C-32°C, karena letak geografis Kelurahan Cilenggang cukup strategis maka sebagian besar wilayahnya merupakan wilayah pemukiman. Kelurahan Cilenggang secara administrasi terdiri dari 12 RW dan 34 RT.

Kelurahan Cilenggang meluncurkan Kampung KB<sup>2</sup> pada tahun 2017 sebagai miniatur pelaksanaan total Program Kependudukan Keluarga Berencana dan Pembangunan Keluarga (KKBPK) di tingkatkan kelurahan yang melibatkan lintas sektor dan segenap komponen masyarakat, maka di tahun 2019 BKKBN kembali meluncurkan Rumah Data Kependudukan di Kelurahan Cilenggang yang berfungsi sebagai basis data dan informasi serta pusat intervensi pembangunan di tingkat mikro Kampung KB. Rumah Data Kependudukan yang kemudian dikenalkan pada masyarakat luas sebagai "Rumah Data" tersebut dipastikan memiliki manfaat yang sangat besar bagi masyarakat di lokasi Kampung KB. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tangerang Selatan pada tahun 2018, jumlah penduduk Kelurahan Cilenggang sebanyak 12.042 jiwa yang terdiri dari 3.198 rumah tangga.<sup>3</sup> Terdapat 6 lokasi tanah wakaf di Kelurahan Cilenggang berdasarkan data BPS Kota Tangerang Selatan pada tahun 2016.

Kelurahan Cilenggang merupakan salah satu wilayah yang termasuk ke dalam proyek pembangunan Jalan Tol Serpong-

Balaraja (disingkat Jalan Tol Serbaraja) yang merupakan rencana jalan tol sambungan dari Jalan Tol Ulujami-Serpong. Jalan tol ini menghubungkan Kota Tangerang Selatan dengan Kabupaten Tangerang. Proyek jalan tol tersebut menghubungkan area Serpong dan Balaraja yang dicetuskan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dan diprakarsai oleh Sinar Mas Land sejak tahun 2012.

Pada akhirnya proyek Jalan Tol Serpong - Balaraja merupakan proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) *unsolicited* yang diinisiasi oleh PT Trans Bumi Serbaraja sebagai Badan Usaha Jalan Tol (BUJT)<sup>4</sup> pelaksana dengan masa konsesi 40 Tahun serta nilai investasi sebesar Rp 14,37 Triliun. Jalan Tol Serpong - Balaraja sepanjang 39,9 Km akan terbagi menjadi beberapa yaitu: (1) Seksi 1A: Simpang Susun (SS) Rawa Buntu - SS CBD sepanjang 5,15 Km dan Seksi 1B: SS CBD - SS Legok sepanjang 4,70 Km; (2) Seksi 2: SS Legok - SS Pasir Barat sepanjang 11,54 Km; serta (3) Seksi 3: SS Pasir Barat - Junction Balaraja sepanjang 18,57 Km.

Namun, dalam proses pembangunan proyek Jalan Tol Serbaraja tersebut, terdapat permasalahan terkait pembebasan lahan mengenai ganti kerugian yang dianggap tidak sesuai oleh masyarakat.<sup>5</sup> Terdapat sekitar 130 objek terdampak dan masih 26 bidang lahan yang masih bertahan. Masyarakat menilai bahwa ganti kerugian dengan nominal Rp. 4.000.000,- sampai dengan Rp. 7.000.000,- tersebut tidak sesuai dengan kondisi wilayah mereka yang strategis.

Meskipun ada beberapa proses eksekusi bidang tanah dan rumah yang berjalan dengan lancar, contohnya pengosongan dan penyerahan lahan

---

<sup>2</sup> Widodo, M. N., & Anam, M. K. (2019, December). Kampung Keluarga Berencana dalam peningkatan efektivitas program keluarga berencana di Wilayah Cilenggang. In *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat LPPM UMJ*

<sup>3</sup> <https://tangselkota.bps.go.id/indicator/12/85/1/jumlah-penduduk.html>

---

<sup>4</sup> Nadzir, M. (2022). *Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Malang).

<sup>5</sup> <https://news.republika.co.id/berita//rlmr52384/terungkap-kasus-saling-klaim-pemilik-tanah-di-proyek-tol-serpong-balaraja>

berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 6/PEN.EKS/2021/PN.TNG. Jo. No. 141/PDT.P.CONNS/2020/PN.TNG Tanggal 15 Februari 2021 dengan total luas 3.348 m<sup>2</sup> dengan total nilai ganti kerugian Rp. 38.071.233.730,-.

Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah merupakan salah satu bentuk perbuatan pemerintahan.<sup>6</sup> Di dalam negara hukum, perbuatan pemerintahan harus berdasarkan atas hukum (asas legalitas). Asas legalitas menurut Sjachran<sup>7</sup> Basah dalam jurnal yang ditulis Sufriadi berarti upaya mewujudkan duet integral secara harmonis antara paham kedaulatan hukum dan paham kedaulatan rakyat berdasarkan prinsip monodualistis selaku pilar-pilar, yang sifat hakikatnya konstitutif.

Pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>8</sup> Selanjutnya pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai, menduduki atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek dalam pengadaan tanah tersebut dapat berupa tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau benda lainnya yang dapat dinilai.

Masyarakat yang tanahnya digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pasti tidak hanya mengalami kerugian secara fisik tetapi juga kerugian non fisik. Oleh karena itu ganti

kerugian dalam UU Pengadaan Tanah dirumuskan tidak hanya dalam bentuk uang, tetapi memberikan pilihan atas jenis dan bentuk ganti kerugian lainnya yaitu dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>9</sup>

Dilihat dari regulasi yang mengatur mengenai dasar acuan yang digunakan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah, dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 maupun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kurang jelas mengaturnya. Dalam Peraturan Presiden ini hanya terdapat pasal-pasal yang penjelasannya mendekati mengenai dasar acuan yang digunakan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah. Pasal-pasal tersebut yaitu Pasal 56 ayat (4) dan Pasal 57 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, pasal 56 (4) yang berbunyi, "Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian dan pendaftaran hak." Sedangkan bunyi Pasal 57 ayat (3) yaitu, "Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian.

Berkenaan dengan hal tersebut, penyelenggaraan tugas-tugas pelayanan di bidang pertanahan menjadi urusan yang bersifat wajib bagi setiap pemerintahan daerah. Pelaksanaan tugas pelayanan di bidang pertanahan sebagai urusan pemerintahan yang bersifat wajib, tidak boleh dilakukan secara serta merta.<sup>10</sup> Akan tetapi, harus sesuai dengan prinsip-prinsip *rechtsstaat* dan secara konstitusional keabsahannya haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>6</sup> Sutedi, A. (2020). Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

<sup>7</sup> Sufriadi, S. (2014). Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia. *Jurnal Yuridis*, 1(1), 57-72.

<sup>8</sup> Kasenda, D. G. (2017). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 122-141.

---

<sup>9</sup> Amalia, R. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Yuridika*, 27(3), 267-280.

<sup>10</sup> Rahayu, A. S. (2022). Pengantar Pemerintahan Daerah: Kajian Teori, Hukum dan Aplikasinya. Sinar Grafika.

Hasil perpaduan kedua norma konstitusional di atas, menjadi acuan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA, sekaligus sebagai hukum tanah nasional dan merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari hukum agraria Indonesia.<sup>11</sup> Selanjutnya di dalam rumusan Pasal 2 ayat (2) UUPA, secara tegas dan transparan telah memberikan wewenang pengaturan kepada negara di bidang pertanahan. Kewenangan negara atas tanah dimaksud, sematamata untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Mengenai hak menguasai negara atas tanah, berarti negara (pemerintah) bukan pemilik tanah. Akan tetapi pemerintah berhak mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, serta mengatur perbuatan-perbuatan hukum terhadap tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA.

Dalam kasus penyelenggaraan Jalan Tol Serbaraja, Fasilitas Penyiapan Proyek memiliki salah satu tujuan yaitu memastikan tercapainya tujuan proyek KPBU untuk

menyediakan layanan kepada masyarakat sesuai dengan standar yang ditentukan. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak tersebut dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Paradigma ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah itu sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Hal ini berbeda dengan kompensasi. Dalam paradigma kompensasi, proyek pengadaan tanah menjamin kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya, bukan proses pemiskinan masyarakat. Dengan demikian istilah yang tepat untuk digunakan adalah kompensasi. Ganti rugi itu identik dengan korban. Di sisi lain, dalam pengadaan tanah tidak perlu ada korban. Jika demikian, berarti pembuat undang-undang pada saat membuat undang-undang telah mengasumsikan bahwa akan ada yang menjadi korban pada saat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, padahal itu tidak seharusnya terjadi..

## Metode

Metode yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini adalah Pra Pelaksanaan, Pelaksanaan, Setelah Pelaksanaan dan Evaluasi sebagai berikut:

### a) Pra Pelaksanaan

Sebelum melaksanakan tahap pelaksanaan, kami melakukan rapat pra pelaksanaan yang dihadiri oleh tim dosen dan mahasiswa terkait tanggal dan jam pelaksanaan survey ke lokasi pelaksanaan dan melengkapi surat tugas dari Fakultas Hukum. Setelah melakukan survey ke lokasi pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat di Kelurahan Cilenggang Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan. Sebagai

---

<sup>11</sup> Arba, M. (2021). Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika.

langkah awal, kami melakukan pengenalan diri dan maksud dan tujuan kami datang ke Kelurahan Cilenggang Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan kepada pejabat dan masyarakat setempat. Tujuan kami melakukan survey ini adalah untuk mengetahui kondisi dan kebutuhan masyarakat dan permasalahan yang sering ditemukan di lingkungan lokasi penyuluhan sehingga dapat bermanfaat dan tepat sasaran. Kemudian kami mencatat hal-hal yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat, seperti menyiapkan alat-alat yang dibutuhkan untuk pelaksanaan seperti backdrop, spanduk dll. Kemudian satu hari sebelum pelaksanaan kami segera memasang spanduk, backdrop, memesan konsumsi, menyiapkan materi dan susunan acara serta merapikan ruangan tempat pelaksanaan.

b) Pelaksanaan

Sebelum acara dimulai, kami menyiapkan alat-alat seperti infocus dan sound agar acara berjalan dengan baik, kemudian kami menyiapkan daftar hadir dan akan memberikan konsumsi kepada audiens yang akan dilanjutkan sesuai dengan susunan acara yang sudah dirancang sebelumnya. Kemudian narasumber akan memaparkan materi-materi penyuluhan hukum dan dilanjutkan dengan focus group discussion (FGD) di mana para audiens dapat bertanya berdasarkan materi dan pemaparan yang dipresentasikan oleh narasumber atau berdasarkan permasalahan yang sedang dihadapi oleh masyarakat agar menemukan solusi dan bantuan hukum jika di perlukan, kemudian narasumber menjawab sehingga masyarakat dapat memahami langkah-langkah apa saja yang bisa ditempuh oleh masyarakat dan juga terjadi transfer ilmu dan pengetahuan kepada seluruh masyarakat yang menjadi audiens di bidang hukum dan dapat dilanjutkan apabila setelah pelaksanaan selesai namun masih ada masyarakat yang membutuhkan baruan hukum secara cuma-cuma atau gratis melalui Lembaga Kajian Bantuan Hukum apabila ada permasalahan hukum yang dihadapi masyarakat sehingga

menemukan solusi secara jelas dan pasti baik melalui jalur litigasi ataupun non litigasi. Acara diakhiri dengan pembacaan doa dan foto bersama.

c) Setelah Pelaksanaan

Setelah pelaksanaan penyuluhan hukum selesai dilakukan akan dilanjutkan dengan pendekatan kepada pejabat dan masyarakat setempat guna mempererat tali silaturahmi sebagai mitra dalam pengabdian kepada masyarakat sehingga pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat yang sudah dilaksanakan dapat dilanjutkan secara terus menerus, sehingga masyarakat di Kelurahan Cilenggang Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan menjadi masyarakat yang bukan hanya paham hukum tetapi cerdas dan sadar hukum. sehingga didapati budaya hukum dalam masyarakat lahir dari kesadaran masyarakatnya yang paham dan cerdas hukum

d) Evaluasi

Evaluasi akan dilaksanakan dengan seluruh tim baik dari dosen maupun mahasiswa sebagai bentuk penilaian terhadap kegiatan yang sudah dilaksanakan dan dijadikan bahan untuk lebih meningkatkan kualitas pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat nantinya. Menilai apa saja kekurangan kami sebagai tim pengabdian kepada masyarakat dari Fakultas Hukum Universitas Pamulang dan mencatat untuk penyempurnaan dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat nantinya. Kami akan menyelesaikan laporan pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat sehingga tersusun secara baik dan sistematis. Tahap evaluasi ini berisikan laporan kegiatan sehingga diperoleh data yang akurat sebagai bahan pembuatan jurnal pengabdian kepada masyarakat sebagai target luaran yang akan dicapai dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat yang sudah dilaksanakan. Dan dapat dipublikasi dalam Jurnal Nasional..

### **Hasil Dan Pembahasan**

#### ***Ketentuan Hukum dan Dampak Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat***

Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum yang ditempuh berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak dan ganti rugi sebelum ditempuhnya pencabutan hak. Hasil dari musyawarah inilah yang kemudian menjadi dasar bagi pembayaran ganti rugi.

Prinsip atau asas-asas secara konteks hukum pengadaan tanah meliputi:

- a. Penguasaan tanah dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa;
- c. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan;
- d. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, Penguasa (dalam hal ini Presiden) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui acara pencabutan hak;
- e. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai penggantinya;
- f. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja atau Pamong Desa. Dalam keadaan memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak menurut UU Nomor 20 tahun 1961.

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian perbidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Dan bagi ada yang melanggar hal tersebut, akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktor kesadaran hukum masyarakat terkait dengan budaya hukum masyarakat adalah meliputi pandangan, kebiasaan maupun perilaku dari masyarakat mengenai pemikiran nilai-nilai dan pengharapan dari sistim hukum yang berlaku, dengan perkataan lain, budaya hukum itu adalah iklim dari pemikiran sosial tentang bagaimana hukum itu diaplikasikan, dilanggar atau dilaksanakan. Kultur hukum (legal culture) menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum.

Penggantian tanah dalam bentuk uang atau aset lain akan menimbulkan adanya perubahan sosial dan ekonomi masyarakat dalam jangka pendek maupun

jangka panjang. Hal ini dikarenakan masyarakat harus melakukan penyesuaian atas perubahan kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungannya apabila harus berpindah ke wilayah baru dan melakukan perubahan aktivitas yang sebelumnya dilakukan di lokasi proyek. Perubahan sosial ekonomi tersebut bisa mengarah pada perubahan yang lebih baik tetapi bisa juga mengarah pada perubahan yang lebih buruk dari kondisi sebelum mengalami ganti rugi tanah. Kemampuan setiap individu dalam melakukan proses penyesuaian diri dan lingkungan pada wilayah baru atau dalam pengelolaan asset hasil ganti rugi tanah akan sangat menentukan dampak yang akan diperolehnya.

#### Kepastian dan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat Terkait Prosedur Ganti Kerugian Pembebasan Jalan Tol

Penilaian Ganti Kerugian (PGR), adalah proses penilaian untuk penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam proses ganti kerugian, ada faktor khusus yang membuat PGR berbeda dengan penilaian lainnya, yaitu dalam PGR masyarakat berada pada posisi yang lemah yang tidak dapat menolak apabila pemerintah memerlukan tanah, mau tidak mau, suka tidak suka, masyarakat wajib menyerahkan tanah mereka kepada pemerintah, masyarakat harus menerima dan meninggalkan lingkungan tempat mereka dibesarkan, kehilangan memori dan kenangan akan tempat tinggalnya. Faktor khusus inilah yang dalam nilai ganti kerugian dimasukkan dalam komponen penilaian nonfisik, selain tentunya komponen fisik.

Dalam praktiknya, hal yang harus menjadi perhatian oleh penilai saat melakukan penilaian ganti kerugian adalah:

- a. Adanya kontaminasi harga objek ganti kerugian sejak pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

- b. Penilai harus cermat dan teliti dalam menelaah Lingkup Penugasan Penilaian.

Tidak diragukan lagi bahwa penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat rentan terhadap permasalahan hukum, sehingga sudah selayaknya penilai harus lebih berhati-hati dalam melakukan penilaian.

Penilaian harus memperhatikan seluruh proses yang melibatkan dirinya sejak proses penugasan dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah, prosedur penilaian, dasar nilai dan standar penilaian yang digunakan, dan kesimpulan nilai yang dihasilkan, bahkan biaya jasa penilaian yang diterima oleh penilai juga tidak lepas dari objek pemeriksaan jika terjadi permasalahan hukum. Penilai juga harus bebas dari kepentingan berbagai pihak seperti kepentingan pemberi tugas, pemerintah dan masyarakat. Penilai harus bertindak profesional dalam melakukan Penilaian, menjunjung tinggi Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), menjalankan sesuai SPI (Standar Penilaian Indonesia) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun mekanisme pelaksanaan yang perlu di perhatikan oleh tim penilai yaitu, Nilai Penggantian Wajar, Pendekatan Penilaian, dan Cara Penilaian yang akan dijabarkan sebagai berikut:

- a. Nilai Penggantian Wajar (NPW)

Nilai Penggantian Wajar (NPW), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non-fisik yang diakibatkan adanya pengambil-alihan hak atas properti yang dimaksud. NPW diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. NPW merupakan hasil penggabungan penjumlahan Nilai Pasar dari fisik objek yang diganti rugi seperti tanah, bangunan, tanaman, ruang atas tanah dan bawah tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana

pelengkap bangunan yang merupakan kerugian fisik, ditambah kerugian non-fisik, yaitu dapat berupa penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik seperti kehilangan pekerjaan atau pendapatan, kerugian emosional (solatium), biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah dan kerusakan fisik lainnya. NPW paling tidak sama dengan Nilai Pasar apabila tidak ada kerugian non-fisik, NPW merupakan ganti kerugian yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.

b. Pendekatan Penilaian

- (1) Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach) Pendekatan pasar adalah suatu metode penghitungan NJOP dengan cara membandingkan antara objek pajak yang sejenis dengan objek yang lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP bangunan.
- (2) Pendekatan Biaya (Cost Approach) Pendekatan biaya adalah suatu metode NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutannya. Umumnya, pendekatan biaya digunakan untuk menentukan NJOP bangunan.
- (3) Pendekatan Pendapatan (Income Approach) Pendekatan Pendapatan adalah suatu metode penghitungan NJOP dengan cara mengkapitalisasikan pendapatan satu tahun dari objek pajak yang bersangkutan. Biasanya, pendekatan pendapatan diterapkan untuk objek pajak yang dibangun untuk menghasilkan pendapatan, seperti hotel, gedung perkotaan yang disewakan, dll. Pendekatan ini juga digunakan sebagai alat penguji

terhadap nilai yang dihasilkan pendekatan lainnya.

c. Cara Penilaian

- (1) Penilaian massal (Mass Appraisal) NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan dengan menggunakan komputer (Computer Assisted Valuation/CAV)
- (2) Penilaian Individual (Individual Appraisal) Penilaian Individual adalah suatu sistem penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek yang dimaksud.

Dalam proses penilaian ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pada prakteknya hitungannya adalah besaran tanah atau bangunan yang akan diambil, NJOP baik bangunan atau tanah yang akan diambil digabungkan dengan penghitungan nilai pasar dan nilai kerugian fisik atau non fisik lainnya sehingga Tim Penilai Pembebasan lahan bisa mendapatkan kesimpulan awal, nilai yang harus diberikan kepada masyarakat sebagai ganti rugi. Pengadaan tanah oleh pihak pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Sedangkan dalam pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang di sepakati oleh pihak-pihak bersangkutan, yang mana hal itu bisa dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan yaitu pengembang dengan pemegang hak yaitu memberikan pemberian ganti rugi



yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Namun konflik bisa terjadi ketika keabsahan proses tidak dilakukan, pelaksanaan proses pengganti kerugian tidak sesuai atau tidak ada keadilan. Hal ini sering terjadi bagi mereka yang terkena dampak pelepasan pengadaan tanah.

Secara sederhana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar hitungan bagi penentuan pengadaaan besaran nilai pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pengertian NJOP itu sendiri adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, tetapi jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan antara harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Selain NJOP, dikenal juga istilah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), NJKP adalah besaran nilai jual yang akan dimasukkan ke dalam perhitungan pajak terutang. Jadi NJKP merupakan bagian dari NJOP dan menjadi dasar untuk perhitungan PBB. NJKP juga dikenal dengan istilah "assessment value". Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 201/KMK.04/2000 pemerintah sudah menetapkan ketentuan persentase NJKP. Persentase untuk objek pajak perkebunan, pertambangan, dan kehutanan, ditetapkan sebesar 40%. Sedangkan objek pajak lainnya seperti pedesaan dan perkotaan, dapat dilihat terlebih dahulu NJOP-nya.

Nilai Jual Objek Pajak pada prinsipnya merupakan dasar hitungan dalam pengenaan PBB dan berkaitan erat dengan transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan transaksi yang terjadi itu berada di masyarakat maka pada dasarnya yang menentukan NJOP itu sendiri adalah masyarakat. NJOP merupakan harga rata-rata yang didapatkan dari hasil transaksi jual beli properti. Seperti yang dikatakan di atas, NJOP merupakan taksiran harga suatu properti yang dihitung berdasarkan luas dan zona tanah atau bangunan. NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lainnya yang sejenis. Jadi, semakin mahal harga pasaran tanah dan bangunan

dalam suatu kawasan, semakin besar pula NJOP-nya.

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, NJOP digunakan sebagai dasar dari perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang wajib di bayarkan setiap tahunnya. NJOP juga ditetapkan berdasarkan pada surat keputusan Kepala Daerah, baik Gubernur, Bupati, atau Walikota. Biasanya, NJOP tanah ditetapkan dengan satuan rupiah per meter persegi tanah yang menjadi objek. Tentu disesuaikan juga dengan lokasi tanah yang tercermin dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) yang juga digunakan sebagai acuan harga jual tanah. Sementara NJOP bangunan ditetapkan berdasarkan biaya per meter persegi, material, dan upah yang ada pada tiap komponen pada bangunan tersebut.

Bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah, dan/ atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat

## Fenny Wulandari, Irfan Fahmi

### Penyuluhan Hukum Terhadap Warga Pemilik Tanah Terkait Pembebasan Lahan Tol Serpong - Balaraja di Wilayah Kelurahan Cilenggang Serpong Kota Tangerang Selatan

menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Solusi yang dapat dirumuskan terhadap masyarakat terkait sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dirumuskan melalui beberapa kegiatan seperti yang tercantum dalam Bagan. berikut:

No.	Kegiatan	Pelaksana			Mutu Baku		Keterangan
		Badan Usaha	Ketua TPT	Pihak yang Berhak	Kelengkapan	Waktu	
1.	Pengajuan Surat Permintaan Pembayaran kepada Badan Usaha	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	Berkas Pendukung SPP		Surat Permintaan Pembayaran kepada Badan Usaha
2.	Verifikasi Surat Permintaan Pembayaran beserta Lampiran	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	Surat Permintaan Pembayaran kepada Badan Usaha	3 Hari	Apabila tidak lengkap Ketua TPT dapat menyampaikan kekurangannya paling lambat 3 hari kerja
3.	Penyusunan bentuk ganti kerugian	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]		Berupa Uang atau Bentuk Lain
4.	Penyerahan Uang ganti rugi di rehur ke Badan Usaha	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]		Dilanjutkan dengan proses konsinyasi
5.	Pelepasan Hak Tanah dari Pihak yang Berhak	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	Ya	Surat Pelepasan Hak
6.	Penyampaian salinan Surat Pelepasan Hak ke Badan Usaha	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]	[Red Box]		Salinan Surat Pelepasan Hak

Keterangan Berkas Pendukung pengajuan Surat Permintaan Pembayaran:

#### I. Kelengkapan Dokumen Bentuk Ganti Kerugian Berupa Uang

1. Peta bidang dan daftar nominative bidang tanah;
2. Resume penilaian dari penilai;
3. Berita acara hasil musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
4. Identitas dan alas hak Pihak yang Berhak;
5. Validasi dari Pelaksana Pengadaan Tanah;
6. Nomor rekening Pihak yang Berhak;
7. Dokumen lain yang diperlukan sesuai dengan ketentuan.

#### II. Kelengkapan Dokumen Bentuk Ganti Kerugian Bentuk Lain

1. Peta Bidang dan daftar nominative bidang tanah;
2. Resume penilaian dan penilai;
3. Berita acara hasil musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
4. Identitas dan alas hak Pihak yang Berhak;

5. Valiadasi dan Pelaksana Pengadaan Tanah;
6. Dokumen lain yang diperlukan..

### Kesimpulan

Akibat hukum terkait proyek pembangunan Jalan Tol Serbaraja ditinjau dari perspektif keadilan dan kemanfaatan hukum, salah satunya adalah implementasi dari asas fungsi sosial hak atas tanah mengandung pengakuan adanya kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah. Asas fungsi sosial hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemilik hak milik dalam batas-batas yang ditetapkan dengan undang-undang, dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Kepemilikan tanah bukan hanya hak, tetapi kewajiban sosial. Ketentuan ini menyoroti akibat adanya hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah pada saat menggunakan tanah. Selain itu, negara berkewajiban melindungi tanah sebagai sumber daya sosial dan sosial untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Penerapan ganti kerugian terhadap masyarakat Kelurahan Cilenggang akibat proyek pembangunan Jalan Tol Serbaraja ditinjau dari perspektif kepastian hukum melalui proses Nilai Penggantian Wajar, Pendekatan Penilaian, dan Cara Penilaian. Dalam proses penilaian ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pada prakteknya hitungannya adalah besaran tanah atau bangunan yang akan diambil, NJOP baik bangunan atau tanah yang akan diambil digabungkan dengan penghitungan nilai pasar dan nilai kerugian fisik atau non fisik lainnya sehingga Tim Penilai Pembebasan lahan bisa mendapatkan kesimpulan awal, nilai yang harus diberikan kepada masyarakat sebagai ganti rugi.

### Saran

Masyarakat diharapkan sadar hukum dengan mendaftarkan tanah dan/ atau bangunannya dan memiliki hak atas tanah atau bukti kepemilikan yang sah sebagai salah satu syarat terhadap pemenuhan ganti kerugian apabila terjadi pembebasan jalan atau lahan untuk kepentingan umum. Serta kepada pihak pemerintah untuk menilai dan melakukan proses ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak adanya tindakan kesewangang-wenangan atau bahkan menjadi celah untuk melakukan tindak pidana korupsi..

### **Daftar Pustaka**

Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Rahayu, A. S. (2022). *Pengantar Pemerintahan Daerah: Kajian Teori, Hukum dan Aplikasinya*. Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

KARAMINA, C. (2018). *PENGARUH IMPLEMENTASI PRINSIP DASAR KODE ETIK PENILAI INDONESIA (KEPI) TERHADAP HASIL PENILAIAN PENILAI (VALUER) DI INDONESIA* (Doctoral dissertation, Universitas Mercu Buana Jakarta).

Nadzir, M. (2022). *Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Malang).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288) tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(3), 66-77.

Amalia, R. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Yuridika*, 27(3), 267-280.

Kasenda, D. G. (2017). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 122-141.

Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGN Jurnal Hukum*, 1(2), 71-86.

Limy, E. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menjual Tanahnya Di Bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, 25(3), 168-177.

Lumi, V. J. (2020). *NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) SEBAGAI SALAH SATU INDIKATOR PENETAPAN GANTI RUGI PADA PENGADAAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM*. *LEX PRIVATUM*, 8(3).

Prasetyo, J., & Sholeh, T. (2015). Analisis Assessment Sales Ratio (Asr) Sebagai Alat Penilai Kualitas Nilai Jual Obyek Pajak

(NJOP). Kiat Bisnis, 6(1).

Purba, T. P., Dewi, I. K., & Hidayat, J. T. (2022). Identifikasi Tipologi dan Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau Publik Serta Pemetaan Area Terbangun di Kota Tangerang Selatan. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(4), 4435-4451.

Rustan, M. (2013). ESENSI FUNGSI SOSIAL HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF KEADILAN DAN KEMANFAATAN (THE ESSENCE OF SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY RIGHT OF THE LAND IN PERSPECTIVE JUSTICE AND UTILITY) (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.

Sufriadi, S. (2014). Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia. *Jurnal Yuridis*, 1(1), 57-72.

Suntoro, A. (2019). Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(1), 13-25.

Sutedi, A. (2020). Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. *Sinar Grafika (Bumi Aksara)*.

Tantja, N. A. D., Utami, W., & Mujiyati, M. (2021). Dampak pengadaan tanah terhadap perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial masyarakat. *GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*, 9(2), 170-182.

Usman, A. H. (2015). Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya negara hukum di Indonesia. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 30(1), 26-53.

Widodo, M. N., & Anam, M. K. (2019, December). Kampung Keluarga Berencana dalam peningkatan efektivitas program keluarga berencana di Wilayah Cilenggang. In *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat LPPM UMJ*.