

**PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN DAN
KEPENTINGAN UMUM DI KOTA SURAKARTA**

(Studi Kasus Pembangunan Jalan dan Jembatan Mipidan Jebres Surakarta)



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat – Syarat Dalam
Menyelesaikan Studi Program Strata Satu Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh :

TAUFIK TRIWIDYANTO
C.100.020.238

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat. bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk .

Termasuk dalam kegiatan pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : jalan jembatan,transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.

“Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan”¹

¹ *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982, hal. 165

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkan pembangunan itu. Kini pembangunan terus meningkat dan persediaan tanahpun semakin sulit dan terbatas..Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak.

Agar kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan pun tidak diabaikan maka diperlukan adanya musyawarah antara masing-masing pihak untuk melaksanakan kepentingan umum.proses Pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan jika ada tanah yang telah tersedia.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepetingan umum di atas tanah negara,dan selalu bersinggungan dengan tanah hak milik . sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. yang disebutkan pada pasal 2 (1) Perpres No.65 tahun 2006

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : Untuk

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

Kemudian dikeluarkan Undang-Undang nomor 20 tahun 1961.

Undang-Undang ini mengartikan kepentingan umum secara luas yaitu :

- (1) Kepentingan bangsa dan Negara;
- (2) Kepentingan bersama dari rakyat; dan
- (3) Kepentingan pembangunan (pasal 1).

Selanjutnya menurut Undang-Undang ini kegiatan kepentingan Umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan Pemerintah tapi juga oleh swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum (lihat penjelasan angka (4) huruf b).

Inpres nomor 9 tahun 1973 beserta lampirannya memberikan pedoman-pedoman dalam pelaksanaan pencabutan hak dan benda-benda yang ada di atasnya, juga memberikan arti kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih membuka kemungkinan penafsiran lebih lanjut (Pasal 1 ayat 1 dan 2).

Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tidak memberikan batasan yang jelas tentang kepentingan umum, dan berdasarkan Permendagri Nomor 2 tahun 1976 yang dikeluarkan kemudian, ketentuan mengenai acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah menurut Permendagri nomor 15 tahun 1975, diberlakukan juga untuk kepentingan swasta. Sejalan dengan itu maka

pemerintah juga mengeluarkan Keppres nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada tahun 2005 Presiden Susilo Bambang Yudhoyono mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan Umum. Keluarnya perpres, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian kepentingan umum, proses musyawarah maupun tentang bentuk dan cara penentuan besarnya ganti kerugian.

Namun Setelah perpres itu di keluarkan timbul berbagai macam pro dan kontra di kalangan masyarakat. penolakan atas terbitnya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yaitu mengenai pencabutan hak atas tanah, ganti rugi dan perluasan kepentingan umum. perpres ini didasarkan atas pasal 4 ayat 1 UUD 1945 mengenai kekuasaan pemerintah yang dimiliki oleh presiden (eksekutif), dan UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terutama pasal 18, UU No 51 Prp. Tahun 1960 serta UU No 20 Tahun 1961. perundangan pencabutan hak atas tanah ini juga seharusnya merujuk pada UU No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia karena soal pencabutan ini berkaitan dengan persoalan hak asasi manusia dan UU No 10/2004 tentang Pembentukan Undang-Undang.

Polemik seputar Perpres No 36 Tahun 2005 terjadi antara pihak yang setuju yaitu dari kalangan pemerintah dan pihak yang menolak dari kalangan masyarakat, LSM dan DPR/DPD. Pihak yang setuju menyatakan bahwa Perpres 36 Tahun 2005 dapat mempercepat pelaksanaan pembangunan sarana dan prasarana umum, dan tidak akan menyengsarakan rakyat. Sementara pihak yang tidak setuju menganggap Perpres tersebut dapat dijadikan dasar legal untuk membebaskan tanah masyarakat demi kepentingan umum dengan cara yang tidak adil dan tidak dengan ganti rugi yang layak.²

Kekhawatiran masyarakat atas pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah akan terjadinya pengambilalihan tanah masyarakat atas nama kepentingan umum tetapi penggunaannya untuk kegiatan yang berorientasi pada bisnis dan keuntungan pebisnis. Padahal tanah rakyat dibebaskan dengan pembayaran ganti yang rendah, sehingga mengecewakan masyarakat. Praktik-praktik seperti ini banyak terjadi di masa-masa yang lalu, “meskipun telah ada Keppres No 55 tahun 1993 yang membatasi bahwa pembangunan kepentingan umum yang dimaksud adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Apalagi Perpres yang baru tidak ada pembatasan seperti ini, sehingga dikhawatirkan pembebasan tanah secara semna-mena dapat dilakukan kendati untuk kegiatan pembangunan yang bersifat mencari keuntungan”.³

² Abdul Haris http://perpustakaan.bappenas.go.id/pls/kliping/data_access.show_file_clp

³ Bambang Widjojanto harian Media Indonesia tanggal 26 Mei 2005

Atas desakan dari DPR dan masyarakat mengenai kontroversi Perpres No.36 Tahun 2005 maka presiden pada tanggal 5 Juni 2006 mengeluarkan Peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 Peraturan Presiden Perubahan atas Perpres No 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum .beberapa pasal di rubah adalah penghapusan kata "pencabutan hak atas tanah" dalam Pasal 1 Angka 3, Pasal 2, dan Pasal 3 karena meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Serta perubahan ketentuan pasal 5 yang menjelaskan tentang kriteria kegiatan yang dapat di katakan dari kepentingan umum sehingga ketentuan obyek kepentingan umum menurut pasal 5 meliputi :

- a. Jalan umum dan jalan tol, Rel Kereta Api (di atas tanah, diruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitas
- b. Waduk, Bendungan, Bendungan irigasi dan bangunanpengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, Bandar udara, Stasiun Kereta Api, dan Terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum,seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lainbencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Perubahan lain Pasal 7 Huruf c, penambahan unsur BPN dalam susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah atau PPT (Pasal 6 Ayat (5)), penambahan tentang biaya PPT (Pasal 7A), dan penambahan Pasal 18A yang hanya bersifat menegaskan proses yang telah diatur dalam PP No 39/1973 jika masyarakat yang dicabut hak atas tanahnya tetap keberatan dengan ganti rugi yang ditetapkan dalam Keppres tentang Pencabutan Hak atas Tanah yang bersangkutan. dan Perubahan bentuk ganti kerugian dalam Pasal 13 Huruf e yaitu . Bentuk ganti rugi lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ini sebagai suatu peraturan yang relatif baru, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana perpres tersebut dilaksanakan dalam praktek .proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum

Dalam hal ini penulis mengambil Kota Surakarta sebagai lokasi penelitian, karena dari hasil pengamatan dan berdasarkan informasi dari Warga ngoresan Kecamatan Jebres surakarta telah dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum berupa pembangunan jalan dan jembatan Mipidan yang menghubungkan wilayah timur kecamatan Jebres dan Mojosongo

Karena proyek ini mengorbankan tanah milik warga maka proses pemberian ganti kerugian kepada para pemilik hak atas tanah yang terkena lokasi pembangunan kepentingan umum pun menarik untuk dilakukan penelitian, maka penulis ingin mengadakan penelitian penulisan hukum dengan judul : "PROSES

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN DAN KEPENTINGAN
UMUM DI KOTA SURAKARTA “(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Jalan
dan Jembatan Mipidan Jebres Surakarta)

B. Perumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a) Bagaimanakan gambaran keadaan wilayah objek penelitian tempat pengadaan Tanah berlangsung ?
- b) Bagaimanakah pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan dan jembatan mipidan jebres Surakarta ?
- c) Bagaimana Proses menentukan Ganti rugi Tanah dan apakah dasar yang dipakai Dalam Penghitungan ganti rugi tanah ?
- d) Bagaimana Proses Pemberian Ganti rugi Tanah antara Pemerintah yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak atas Tanah

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah dalam membantu kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Surakarta
- b. Untuk mengetahui bentuk mekanisme ganti kerugian yang diberikan dan dasar yang dipakai dalam penghitungan ganti kerugian tersebut.
- c. Untuk mengetahui proses Proses Pemberian Ganti rugi Tanah antara Pemerintah yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak atas Tanah

D. Manfaat Penelitian

1. Dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya pengembangan ilmu hukum dalam bidang hukum agraria.
2. Dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat maupun pemerintah, khususnya aparatur pemerintah pada jajaran Badan Pertanahan Nasional dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Metode Penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu “dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia keadaan atau gejala-gejala lainnya.”⁴

Untuk mengetahui tentang gejala di lapangan dengan didasari judul, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian penyusun menggunakan metode kualitatif, Soekanto (dengan mengutip W.I. Thomas dan F. Znaniecki) :

⁴ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 10

“Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh”.⁵

1. Lokasi Penelitian dan Responden.

Lokasi penelitian adalah Kecamatan Jebres dan Kecamatan Mojosongo, Kota Surakarta . Dua Kecamatan tersebut dijadikan satu lokasi proyek yang mana pada lokasi tersebut diadakan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dimaksud. Pada dua Kecamatan itu hanya dijadikan satu lokasi karena lokasi yang terkena kegiatan pembangunan sarana kepentingan umum dimaksud merupakan satu kesatuan yang terletak pada batas wilayah dua Kecamatan tersebut.

2. Alat Pengumpulan Data.

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder. Serta studi kepustakaan. Data. Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden, sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen resmi,, surat-surat dan atau warkah-warkah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum.

a. Data Primer :

Untuk memperoleh data, dilakukan dengan mempergunakan alat sebagai berikut :

1. Kuesioner yaitu dengan menggunakan daftar pertanyaan yang sifatnya terbuka dan tertutup atau kombinasi keduanya, yang ditujukan kepada responden.
2. Wawancara, yaitu mengadakan tanya jawab/wawancara dengan narasumber berdasarkan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

b. Data Sekunder :

Data sekunder yaitu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.⁶

c. Studi Kepustakaan :

Merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan melalui membaca bukua buku literature ,peraturan perundang –undangan yang berlaku serta jurnal hukum dan artikel yang diambil melalui media Cetak dan elektronik berkaitan dengan masalah yang diteliti

⁵ Ibid, hal. 250

6

d. Analisis Data.

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif deskriptif, yaitu analisis dengan cara menggambarkan dan mengkaji data kepustakaan dan data lapangan dalam bentuk pernyataan dengan teliti dan sistematis, dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dibahas masalah-masalah yang sifatnya umum menuju pada hal-hal yang bersifat khusus⁷

F. Sistematika Skripsi :

Untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai penyusunan penulisan hukum penulis akan sertakan sistematika penulisan skripsi ini Adapun Susunan Penulisan penelitian tersistematik ini Sebagai Berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Pembatasan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
 - 1. Deskripsi Objek Penelitian
 - 2. Keadaan Wilayah
 - 3. Penggunaan Tanah
 - 4. Status Hak atas Tanah

⁷Ibid hal 227

5. Keadaan Masyarakat
- B. Tinjauan Khusus tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Dan Kepentingan Umum
1. Pengertian pengadaan Tanah
 2. Tata cara pengadaan Tanah
 3. Pengertian kepentingan Umum
 4. Azas Musyawarah
 5. Ganti rugi kepada bekas pemilik hak atas Tanah
 6. Dasar perhitungan Ganti kerugian

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Deskripsi Sekilas Objek Penelitian
1. Letak Geografis
 2. Keadaan wilayah
 3. Penggunaan Tanah
- B. Hasil Penelitian tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah
1. Pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Surakarta
 2. Proses menentukan Ganti rugi Tanah dan apakah dasar yang dipakai Dalam Penghitungan ganti rugi tanah

3. Proses Pemberian Ganti rugi Tanah antara Pemerintah yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak atas Tanah

C. Pembahasan Mengenai Proses pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Surakarta
2. Proses cara menentukan Ganti rugi Tanah dan apakah dasar yang dipakai Dalam Penghitungan ganti rugi tanah
3. Proses mekanisme Pemberian Ganti rugi Tanah antara Pemerintah yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak atas Tanah

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

