

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN UPAYA PENYELESAIAN
SENGKETA TERHADAP TANAH YANG DIPERUNTUKKAN UNTUK
PEMBANGUNAN JALAN TOL BECAKAYU DI KELURAHAN
JAKASAMPURNA KECAMATAN BEKASI BARAT**

SKRIPSI

Oleh:

WINDARTI

201610115266



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat

Nama Mahasiswa : Windarti

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115266

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

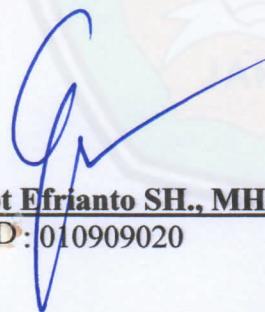
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 18 Juli 2020

Bekasi, 07 Juli 2020

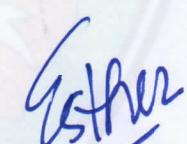
MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Gatot Efrianto SH., MH.
NID: 010909020



Esther Masri, SH, MKn.
NID: 011408033

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi

: Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat.

Nama Mahasiswa

: Windarti

Nomor Pokok Mahasiswa

: 201610115266

Program Studi/Fakultas

: Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi

: 18 Juli 2020

Bekasi, 18 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji

: Andang Sari, SH, MH

NID : 010803030

Penguji I

: Dr. Gatot Efrianto, SH, MH

NID : 010909020

Penguji II

: Sugeng, SH, MH

NID : 011611058

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Jantarda Mauli Hutagalung, S.Pd, SH, MH.
NIP: 011809080

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM.
NIP: 2001450

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Windarti

NPM : 201610115266

TTL : Sragen, 05 Desember 1994

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat”. Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 07 Juli 2020

Yang membuat pernyataan



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Windarti
NPM : 201610115266
TTL : Sragen, 05 Desember 1994
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi Pengembangan ilmu Pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah saya yang berjudul: PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP TANAH YANG DIPERUNTUKKAN UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BECAKAYU DI KELURAHAN JAKASAMPURNA KECAMATAN BEKASI BARAT.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalty non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikannya, menampilkan,/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 07. Juli 2020

Yang membuat pernyataan



Windarti

ABSTRAK

windarti. 201610115266. Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat.

Intensitas pembangunan yang terus meningkat, sedangkan persediaan lahan yang adasemakin terbatas, sehingga semakin sulitnya memperoleh tanah untuk melakukan pembangunan, terutama pembangunan untuk kepentingan umum. Maka perlu dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Kota Bekasi Merupakan salah satu kota yang melakukan pembangunan untuk kepentingan umum, salah satunya yaitu Jalan Tol. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan penelitian yaitu: 1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi, 2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi.

Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, alat pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan studi dokumen.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi untuk pembangunan jalan tol kurang sesuai dengan PerPres No. 36 Tahun 2005 *jo* PerPres No. 65 Tahun 2006 dan PerKabpn No. 3 Tahun 2007.

Simpulan dari peneliti menyebutkan bahwa: 1. dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Becakayu di kelurahan Jakasampurna kurang sesuai dengan PerPres No. 36 Tahun 2005 *jo* PerPres No. 65 Tahun 2006 dan PerKaBPN No. 3 Tahun 2007. Terutama dalam pemberian ganti rugi yang hanya berpedoman pada NJOP saja, dan proses pelepasan hak yang memakan waktu yang lama, 2. Adapun penyelesaian sengketa tanah untuk pembangunan yaitu dengan menjalankan tugas dan fungsi Panitia sebagai fasilitator dan mediator dalam bermusyawarah dengan membantu melakukan negosiasi atau tawar menawar antara para pihak sebagai upaya untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kedudukan yang setara antara para pihak, saran dari peneliti Penyelesaian sengketa pengadaan tanah merupakan aspek tidak bisa diabaikan karena pengabaian bukan tidak mungkin akan menimbulkan hal-hal yang anarkis di masyarakat, sehingga bila memungkinkan panitia dapat membentuk suatu Tim Penyelesaian Sengketa untuk membantu kerja panitia berkaitan dengan keberatan-keberatan masyarakat sehingga keberatan-keberatan tersebut dapat diselesaikan dengan cepat dan akurat tanpa mencari atau melibatkan lembaga/orang lain untuk membantu mencari keadilan.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi, Penyelesaian Sengketa, Tol Becakayu.

ABSTRACT

windarti. 201610115266. Implementation of Land Procurement and Dispute Resolution Efforts to Land Which Is Used for the Construction of Becakayu Toll Road in Jakasampurna Sub-District, West Bekasi District.

The intensity of development continues to increase, while the availability of land is increasingly limited, making it increasingly difficult to obtain land to carry out development, especially development in the public interest. Then it is necessary to procure land for the development of public interests. Bekasi City Is one of the cities that carry out development in the public interest, one of which is the Toll Road. The problems in this study can be formulated in the form of research questions, namely: 1. How to carry out land acquisition in the Becakayu Toll Road construction project in the Jakasampurna Sub-District, West Bekasi District, Bekasi City, 2. How to resolve disputes over the release of land rights and revocation of land rights in implementation land acquisition in the Becakayu Toll Road construction project in Jakasampurna Sub-District, West Bekasi District, Bekasi City.

This study uses an empirical normative method with a sociological juridical approach, the data collection tools used are interviews and document studies. The results of this study indicate that the procedures for implementing land acquisition and compensation for toll road construction are not in accordance with PerPres No. 36 of 2005 in conjunction with PerPres No. 65 of 2006 and Regulation No. 3 of 2007.

The conclusions of the researchers stated that: 1. In the implementation of land acquisition for the construction of Becakayu Toll Road in Jakasampurna Urban Village, it was not in accordance with PerPres No. 36 of 2005 in conjunction with PerPres No. 65 of 2006 and PerKaBPN No. 3 of 2007. Especially in the provision of compensation which is only based on the NJOP, and the process of releasing rights that takes a long time, 2. The settlement of land disputes for development is to carry out the duties and functions of the Committee as a facilitator and mediator in deliberation by helping to conduct negotiation or bargaining between the parties in an effort to reach mutual agreement on the basis of an equal position between the parties, the suggestion of the researcher Settlement of land acquisition disputes is an aspect that cannot be ignored because neglect is not likely to cause things that are anarchist in the community, so if possible the committee can form a Dispute Resolution Team to assist the committee's work with community objections so that the objections can be resolved quickly and accurately without seeking or involving other institutions / people to help seek justice.

Keywords: Land Procurement, Public Interest, Compensation, Settlement of Disputes, Becakayu Toll.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Penulis mengucapkan puji syukur kehadirat ALLAH Subhanahuwata'ala yang telah mencurahkan rahmat dan kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu tanpa memenuhi kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat wajib dalam meraih gelar sarjana hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

dalam penulisan skripsi ini, penulis memilih judul: " Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat".

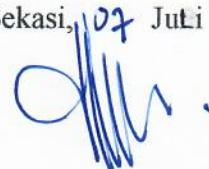
Penulis sangat menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang tua saya, Alm. Bapak Partorejo Paiman dan ibu Ngadinah terimakasih yang tak terhingga untuk dukungan dan segala pengorbanannya yang tanpa pamrih dalam mengasuh saya dari dalam kandungan hingga saat ini serta segala doa yang telah bapak ibu panjatkan untuk sayauntuk menempuh awal dari perjalanan panjang saya.
2. Kakak saya yaitu Mulyono, Darmadi, Jamhari. terimakasih yang tak terhingga atas dukungan dan doa nya yang telah dipanjatkan untuk saya.
3. Dr. H. Bambang Karsono, SH, MM, MH. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

5. Dr. Gatot Efrianto SH., MH. Selaku Dosen Pembimbing I (dosen teori) yang telah banyak memberikan kontribusi pemikirannya serta waktu dan bimbingan kepada saya.
6. Esther Masri, SH, MKn. Selaku Dosen Pembimbing II (dosen teknis). yang telah banyak memberikan kontribusi pemikirannya serta waktu dan bimbingan kepada saya.
7. Hj. Ikin Sodikin SH, MH, Wahyu Jatmiko, A. Ptnh, Yuli Rusdiana, Rama, yang telah bersedia membantu dan memfasilitasi serta memberikan dukungannya terhadap saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Muntomi, Apriyanto, Dari Hasbiantoro, Arief Yuda Irwanto, Riky Adinda Aulia Bashir, Tri Eko Supriyanto, Heri, Ratno, Fikri Miftahul Akbar, dan yang tak bisa saya sebutkan satu persatu yang terlibat secara langsung dan tak langsung dalam dinamika pemikiran terhadap penulis.
10. Serta Semua Pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikan skripsi ini.

Semoga Allah Swt berkenan untuk membalas budi baik semua pihak yang telah memberikan inspirasi, dukungan, bantuan, pengarahan dan bimbingan kepada penulis. penulis pun masih menyadari terdapat kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar proposal ini menjadi lebih baik. dan akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan bagi pembaca dan pihak lain yang berkepentingan.

Bekasi, 07 JuLi 2020



Windarti

DAFTAR ISI

| | |
|---|----------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBNG | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| LEMBAR PERNYATAAN | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| MOTTO dan PERSEMBAHAN | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1. 1. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1. 2. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah | 4 |
| 1.2.1. Identifikasi Masalah | 4 |
| 1.2.2. Perumusan Masalah..... | 5 |
| 1. 3. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 6 |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian..... | 5 |
| 1.3.2. Manfaat Penelitian..... | 6 |
| 1.4. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran | 7 |
| 1.4.1. Kerangka Teoritis | 7 |
| 1.4.2. Kerangka Konseptual | 13 |
| 1.4.3. Kerangka Pemikiran | 16 |
| 1.5. Metode Penelitian..... | 16 |
| 1.6. Sistematika Penulisan..... | 19 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan | 21 |
| 2.1.1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah | 21 |
| 2.1.2. Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah..... | 23 |
| 1. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap..... | 23 |
| 2. Hak Atas Tanah yang bersifat Sementara | 26 |
| 2.2. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah | 27 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.3. | Tata Cara Memperoleh Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional..... | 29 |
| 2.3.1. | Tanah Hak..... | 31 |
| 2.3.2. | Pembebasan/Pelepasan Hak Atas Tanah | 32 |
| 2.3.3. | Pencabutan Hak Atas Tanah..... | 33 |
| 2.4. | Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..... | 34 |
| 2.5. | Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Sebagaimana diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 | 35 |
| 2.5.1. | Pengertian Kepentingan Umum | 38 |
| 2.5.2. | Jenis-Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum | 38 |
| 2.5.3. | Penentuan Bentuk dan Besarnya Kerugian | 39 |
| 2.5.4. | Panitia Pengadaan Tanah..... | 40 |
| 2.5.5. | Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum..... | 42 |
| 2.6. | Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..... | 47 |
| 1. | Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah | 47 |
| 2. | Bentuk-bentuk Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah..... | 50 |
| 3. | Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah | 53 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | | |
|------|------------------------------|----|
| 3.1. | Jenis Penelitian..... | 56 |
| 3.2. | Pendekatan Penelitian..... | 57 |
| 3.3. | Sumber Data Penelitian | 58 |
| 3.4. | Fokus Penelitian | 59 |
| 3.5. | Teknik Pengumpulan Data..... | 59 |
| 3.6. | Teknik Keabsahan Data..... | 61 |
| 3.7. | Teknik Analisis Data | 61 |
| 3.8. | Lokasi Penelitian | 63 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|-----|
| 4.1. HASIL PENELITIAN | 64 |
| 4.1.1. Gambaran Umum Kelurahan Jakasampurna yang terkena Pembangunan Jalan Tol Becakayu | 64 |
| 1. Gambaran Umum Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi | 64 |
| 2. Pola Penggunaan Lahan | 64 |
| 3. Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum dalam pengadaan Tanah..... | 65 |
| 4.1.2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi..... | 75 |
| 4.1.3. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kota Bekasi dan Upaya yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Utuk Mengatasinya..... | 94 |
| 4.2. PEMBAHASAN | |
| 1. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Proses Pelepasan Hak atau Pencabutan Hak Atas Tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan Jalan Tol Becakayu Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Barat | 97 |
| 2. Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Proses Pelepasan Hak atau Pencabutan Hak Atas Tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan Jalan Tol Becakayu Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Barat | 100 |

BAB V PENUTUP

| | |
|----------------------|-----|
| 5.1. Kesimpulan..... | 108 |
| 5.2. Saran | 111 |

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Yakin adalah kunci jawaban dari segala permasalahan

dengan bermodal yakin merupakan obat mujarak penumbuh semangat hidup"

(Penulis)

*"Hanya pendidikan yang bisa menyelamatkan masa depan, tanpa pendidikan
indonesia tak mungkin bertahan"*

(Najwa Shihab)

PERSEMBAHAN

Untuk keluarga besar saya yang telah memberikan dukungan hingga saat ini.