BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Dengan memiliki cipta, rasa dan karsa, manusia telah mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran. baik untuk generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup yakni sebagai tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia tetapi tanah juga sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia, diantaranya sebagai prasarana jalan, perindustrian, perumahan, pembangkit listrik, transmisi dan distribusi tenaga listrik. Oleh karenanya tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.[1] Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indoesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".[2]

Dalam hal Pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum, Pemerintah menghadapi banyak masalah, diantaranya masalah

[1]Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Banyumedia Publising, 2007, hlm.1.
[2]Undang –Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal. 33 ayat (3).

Pelasanaan pengadaan.., Windarti, Fakultas Hukum 2020

pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah serta masalah ganti rugi. Masalah tersebut timbul dalam hal Pemerintah membutuhkan tanah yang dikuasai atau dimiliki rakyat. Berbagai sengketa kepemilikan tanah yang terjadi tidak lain disebabkan pihak yang bersengketa merasa bahwa alas hak yang dimiliki dianggap paling benar atau yang satu didasarkan atas surat yang dimiliki, sedang dipihak lain didasarkan pada penguasaan fisik diatas tanah tersebut[3]. Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.[4] Hal ini dapat dipahami maka dalam pembangunan untuk kepentingan umum membutuhkan tanah sebagai salah satu aspek penting pendukung keberhasilan pelaksanaannya.[5] Hak menguasai ini tidak hanya memberi wewenang-wewenang tertentu saja kepada Negara untuk mengatur dan mengurus soal-soal agraria, tetapi meletakkan pula suatu kewajiban.[6] Yaitu untuk mempergunakan wewenang yang bersumber pada hak menguasai tersebut : "untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur". Prinsip-prinsip dalam ketentuan hukum harus tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum.

Pelaksanaan pengadaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Dengan demikian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan

---

[3]Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembanguna,* Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm.354.

[4]I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*,Cetakan 1, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994, hlm.
11.

[5]Hery Zarkasih,*"Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, "20 Agustus 2015, hlm.382.

[6]Mohammad Paurindra Ekasetya, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,* (untuk memperoleh gelar sarjana hukumpada Universitas Negeri Semarang),
2015, hlm.3.

musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah, untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, perlu adanya rencana mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah untuk berbagai macam keperluan dan kepentingan.[7]

Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi dilaksanakan berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di atur dalam Pasal 6 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 dan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960.

Pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Becakayu dilaksanakan melalui pengadaan bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan pertimbangan pembangunan Jalan Tol Becakayu adalah sebagai salah satu upaya pemerintah dalam meningkatkan jumlah jalan merupakan sebagai solusi untuk mengurangi kemacetan dan memenuhi kebutuhan mobilisasi masyarakat Jabodetabek.

Dalam hal ini salah satu contoh kasus ialah kasus yang terjadi di kota bekasi sebagai lokasi penelitian khususnya di kelurahan jakasampurna, daerah tersebut merupakan wilayah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Becakayu sebagai sarana umum. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di wilayah tersebut karena lokasi tersebut merupakan daerah yang masih berupa lahan yang luas yang akan dibangun jalan tol becakayu sehingga akan terjadi proses pembebasan lahan. Pembangunan tersebut dilatar belakangi oleh kebutuhan masyarakat akan transportasi yang mudah dan cepat, serta meningkatkan perekonomian bagi masyarakat sekitar jalan tol.

[7]Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group, 2015, hlm.8

Upaya untuk mengatasi kondisi kemacetan yang terjadi di sepanjang Jalan Raya Kalimalang tersebut maka dibangun jalan tol. Bentuk dukungan pemerintah daerah Kota Bekasi terhadap pembangunan Jalan Tol Becakayu Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi adalah dikeluarkannya rekomendasi Gubernur Jawa Barat nomor: 620/Kep.454-Pemksm/2015 tanggal 22 Mei 2015 untuk menetapkan lokasi pembangunan jalan tol yang berlokasi di Kelurahan Jakasampurna kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk menetapkan lokasi pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi. Namun dalam pelaksanaannya pembangunan proyek tersebut mengalami hambatan karena proses pembebasan tanah yang baru tuntas pada tahun 2015 sehingga menjadi menarik untuk dikaji dan diteliti mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, suatu Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik membahas dengan judul Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat.

1.2. IDENTIFIKASI MASALAH DAN PERUMUSAN MASALAH

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka saya (penulis) mengidentifikasikan masalah sebagai berikut yakni: Bagaimana cara pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah yang terkena pembebasan jalan tol becakayu serta bagaimana cara

penyelesaian yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol becakayu.

1.2.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi Permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah:

a. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi?
b. 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?

1.3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengenai pemberian ganti rugi pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, suatu studi kasus pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi sebagai berikut:

a. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah dalam Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi;
b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi;

1.3.2. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

a. Penelitian ini bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum terutama dibidang perdata mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

b. Bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran atau konsep-konsep, teori-teori terhadap ilmu pengetahuan dari penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu dalam suatu penelitian, khususnya mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, selain itu diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan masukan pengetahuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Agraria.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini berguna bagi peneliti untuk mengembangkan diri, memperbaiki, dalam mengkaji lebih konkret mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. penelitian ini berguna secara teknis untuk memperbaiki, meningkatkan suatu keadaan berdasarkan penelitian yang diakukan serta mencari solusi atau permasalahan yang timbul pada penelitian.[8]

b. Bagi Akademisi

Penelitian yang dilakukan penulis diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran terhadap pengetahuan akademis pada umumnya dan juga untuk mengembangkan pengetahuan dalam bidang Ilmu Hukum khususnya bidang Ilmu Hukum Perdata.

c. Bagi Masyarakat

[8]Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok:PT.Rajagrafindo Persada, 2018, hlm.207.

Bahwa nantinya diharapkan hasil dari penelitian ini yang dibuat dalam bentuk tulisan skripsi ini dapat menjadi salah satu panduan masyarakat dalam memahami dan mengetahui tentang pembangunan untuk kepentingan umum yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat.

1.4. KERANGKA TEORITIS, KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA PEMIKIRAN

1.4.1. Kerangka Teoritis

Bernhard Limbong menjelaskan bahwa sebagai teori payung, konsep Negara Hukum menjadi landasan konsep dan kebijakan hukum dasar bagi strategi perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia.[9] Teori Negara Hukum merupakan salah satu konsekuensi dari dipilihnya asas Negara yang berdasarkan atas hukum sebagaimana yang terkandung dalam sila kelima pancasila dan alenia keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tentang tujuan Negara Hukum Indonesia. Tujuan diadakannya pembangunan jalan tol adalah kesejahteraan dan kesejahteraan dapat dinikmati jika keadilan sudah diperoleh. Dalam filsafat hukum, hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan yang berujung pada kesejahteraan.

Menurut Adam Smith bahwa imbalan jasa untuk penggunaan tanah tidak dianggap sebagai faktor menentukan harga, melainkan sewa tanah merupakan residu, suatu unsur sisa hasil dari harga barang, bagian residu itu jatuh dan dinikmati oleh pemilik/ penguasa tanah.[10]

Untuk Menjamin Kepastian Hukum atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum, keterbukaan publik di dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum, penghormatan hak atas tanah, musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima

[9]Bernhard Limbong, Pengadaan tanah untuk pembangunan, Jakarta: M argaretha Pustaka, 2011, hlm. 16.
[10]Laksanto Utomo, *Hukum Adat*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016, hlm.31.

pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lainnya yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah.

Sebagai perwujudan kewenangan negara dalam pengelolaan fungsi bumi,air dan ruang angkasa serta kekayaan alam, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 14 ayat (1) dengan mengingat ketentuan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1)dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya:

1. Untuk keperluan negara;
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Selanjutnya, UUPA juga meletakkan sebuah konsepsi dasar bahwa seluruh hak Agraria mempunyai fungsi sosial dan kepentingan umum. Khusus mengenai hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, fungsi sosialnya telah ditentukan dengan tegas didalam UUPA

"Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak boleh bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, terlebih lagi apabila hal itu menimbulkan merugikan bagi masyarakat". 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 dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Disatu sisi, pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan, sedangkan pihak masyarakat sebagai pihak pemilik lahan yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan.

Konsep fungsi sosial dan kepentingan umum atas tanah dari UUPA kemudian dijabarkan lagi dalam Pasal 18. Dalam Pasal 18 UUPA menegaskan bahwa: "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 dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang". Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.[11]

Adrian Sutedi menyatakan bahwa pada hakekatnya pembangunan untuk kepentingan umum adalah untuk kepentingan sebagian besar masyarakat. Manfaat yang lebih besar tersebut tidak seharusnya dikalahkan oleh kepentingan dari sebagian masyarakat, karena kerugian yang timbul sebagai akibat tidak terlaksananya pembangunan untuk kepentingan umum tersebut tidak hanya diderita

[11]Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, Pasal 18.

Pelasanaan pengadaan.., Windarti, Fakultas Hukum 2020

oleh masyarakat yang terkena langsung saja melainkan juga menjadi beban masyarakat lainnya dan pemerintah.[12]

Disamping itu, pengambilan tanah oleh negara juga di atur dalam Pasal 1 *Jo.* Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya, menyatakan bahwa negara dapat mencabut hak atas tanah milik perorangan tetapi disertai dengan ganti rugi yang layak.[13]

Berdasarkan Pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, suatu hak atas tanah itu dihapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Berdasarkan hal tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang membutuhkan peran serta masyarakat atau rakyat yang memberikan tanahnya untuk kepentingan pembangunan, dimana masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah bebas melakukan suatu perikatan dengan pihak penyelenggara pengadaan tanah untuk pembangunan tanpa ada paksaan dari siapapun.[14]

Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.[15]

Sebagai landasan hukum pengadan tanah, pemerintah menerbitkan peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang

---

[12]Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.198.
[13]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesi*a, Jakarta:Djambatan, 2008, hlm.331.
[14]Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: JalaPermata Aksara, 2010, hlm.77.
[15]Waskito & Hadi Arnowo, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, Jakarta: PT. Media Adji, 2015, hlm.230.

Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan mengenai prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain:

1. Terjaminnya hak-hak masyarakat atas tanah;
2. Terhindarnya masyarakat dari proses spekulasi tanah;
3. Terjaminnya perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Selanjutnya dalam pelaksanaannya di lapangan sesuai tugas dan fungsinya untuk mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Tujuan utama diterbitkannya beberapa peraturan perundang undangan tersebut diatas pada prinsipnya adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sekaligus mewujudkan keadilan dan memberikan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah yang tanahnya dipergunakan bagi pembangunan.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.[16] Kepastian hukum disini adalah kepastian mengenai ruang lingkup kepentingan umum.

[16]Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah,* Tulungagung, Ahkam, 2014, hlm.119.

Menurut Peraturan Presiden kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.[17] tata cara dan prosedur pelaksanaan serta sampai kepada kepastian hukum dalam penyelesaian jika terjadi sengketa. Dengan kata lain, perlunya peraturan dalam rangkaian kegiatan pengadaan tanah bertujuan agar pengadaan tanah dapat dilaksanakan secara tertib, mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari dan untuk melindungi yang empunya tanah. Permasalahan sengketa yang biasa terjadi dalam proyek pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berkenaan dengan pengertian kepentingan umum, ruang lingkup kegiatannya dan penentuan besaran ganti kerugian, Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian, penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.[18]

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *Jo.* Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah *Jo*. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, juga menegaskan hal yang sama yaitu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Ayat (2) menyebutkan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam pasal 1 tersebut telah jelas dinyatakan bahwa cara untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah, ini merupakan bukti penghormatan atas hak-

[17]Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1.
[18]Waskito,dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.*, hlm.174.

hak yang telah dimiliki para pemilik hak atas tanah. Mengingat tanah adalah mempunyai fungsi sosial serta digunakan dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka pengelolaan dan penggunaan tanah harus dikendalikan oleh pemerintah. Hal ini berarti bahwa dalam pengadaan tanah, di satu pihak harus diingat adanya fungsi sosial dari tanah, yaitu harus diabadikan dalam kehidupan masyarakat banyak, bangsa dan negara, namun dipihak lain yang telah memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebutpun harus tetap dihormati.[19]

Di dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk melaksanakan pembangunan yakni:

1. kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk kepentingan swasta atau bisnis.
2. keterbukaan publik di dalam proses pembangunan untuk Kepentingan umum.
3. penghormatan hak atas tanah.
4. keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan umum oleh karena itu kepada bekas pemegang hak harus diberi prioritas untuk memperoleh kembali tanahnya dengan pembayaran ganti rugi yang seimbang dengan tidak boleh merugikan mereka bekas pemilik tanah.[20]

1.4.2. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah suatu bagian yang terpenting dari teori, karena konsep adalah sebagai penghubung yang menerangkan sesuatu yang sebelumnya hanya baru ada dalam pikiran (berupa ide). Konsepsi merupakan definisi secara singkat dari kelompok fakta atau gejala. Oleh karena itu untuk menjawab masalah yang terjadi di

[19]Oloan Sitorus & Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Umum*,Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004, hlm.1.
[20]R. Soeprapto, *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta: CV.Mitra Sari, 1986, hlm.278.

lapangan diuraikan beberapa konsep dasar dalam rangka menyamakan persepsi yaitu:

1. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atau melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.[21] atau dengan pencabutan hak atas tanah bagi proyek pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi.
2. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat bagi proyek pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi.
3. Pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi adalah proyek yang bertujuan untuk kepentingan masyarakat umum.
4. Pelepasan atau Penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
5. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada diatas tanah.
6. Pencabutan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat sebelah pihak, dilakukan oleh pemerintah dalam lapangan agrarian, ditujukan kepada pemegang hak berdasarkan kekuasaan yang khusus. Dalam hal ini yakni penguasa yang berwenang (presiden).

[21]Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2016, hlm. 9.

7. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1).

8. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana keputusan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

9. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

10. Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

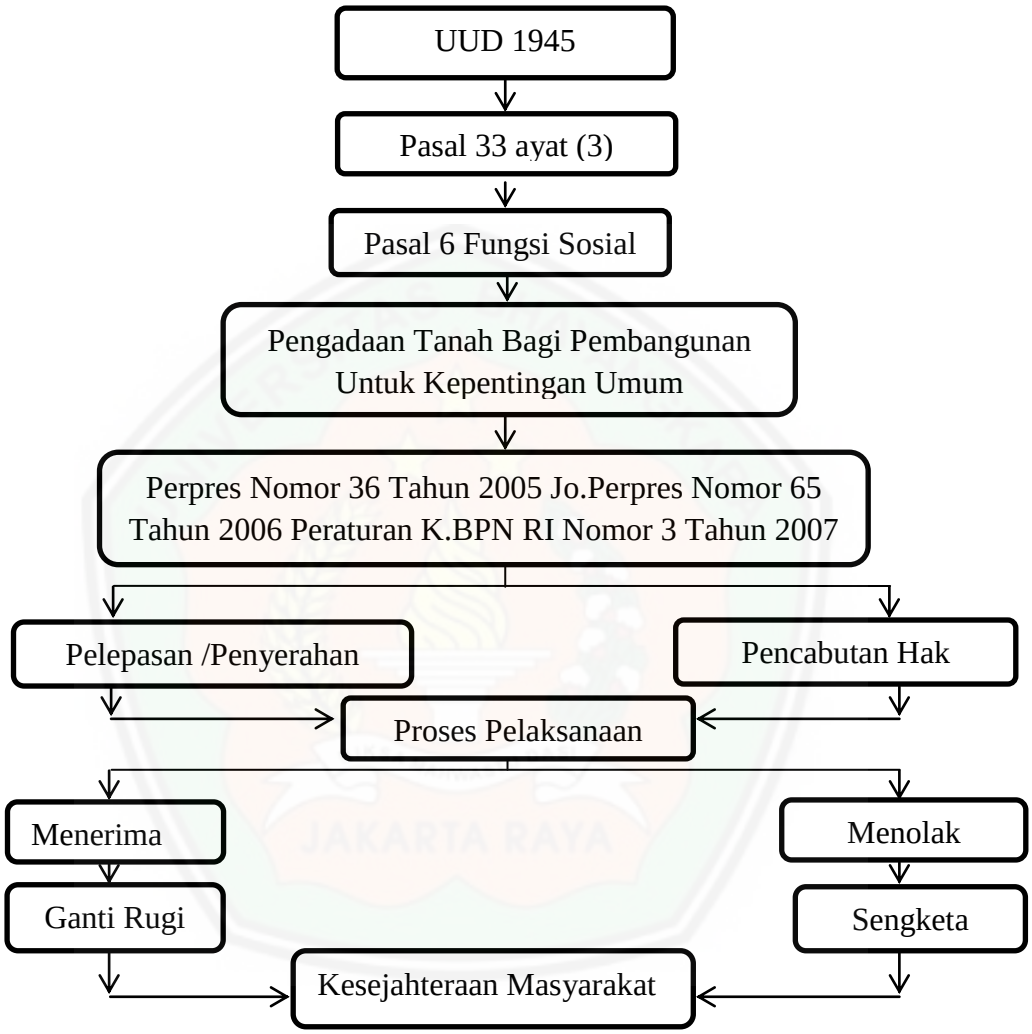
11. Ganti Rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut.[22] baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

---

[22]Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011,
hlm. 172

12. Sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan secara musyawarah.

1.4.3. Kerangka Pemikiran



1.5.1. Bentuk Penelitian

Dalam penelitian ini, bentuk penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum normatif empiris, adalah metode penelitian yang menekankan pada penggunaan norma hukum secara tertulis serta didukung dengan hasil wawancara dengan narasumber dan informasi.

Pada Penelitian normatif empiris, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.

1.5.2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif analitis, adalah penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan menganalisanya sesuai dari penelitian tersebut.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya. dengan demikian, diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terutama pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi.

1.5.3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi buku-buku, peraturan perundangan yang berkaitan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Serta didukung dengan hasil wawancara.

1. Bahan hukum primer[23], yaitu bahan hukum yang mengikat yaitu: Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *Jo.* Peraturan Presiden Nomor

[23]Suteki & Galang Taufani, *Op.Cit.*, hlm.212.

65 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2006 *Jo.* Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2009 Jo. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2011 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.

2. Bahan hukum sekunder[24], yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain berupa tulisan atau pendapat para pakar hukum dibidang pertanahan mengenai asas-asas berlakunya hukum pertanahan terutama dalam menetapkan kebijakan pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya penunjang untuk dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti jurnal hukum, jurnal ilmiah, surat kabar, internet serta makalah-makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan hasil yang ojektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggung jawabkan hasilnya, maka data dalam penelitian ini diperoleh melalui alat pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan cara:

1. Studi dokumen, studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan dengan materi penelitian. Informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data dengan cara-cara tertentu.

2. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dimana penulis melakukan percakapan atau tatap muka yang terarah kepada pihak

[24]Suteki & Galang Taufani, *Op.Cit.*, hlm.212.

yang berkepentingan guna memperoleh keterangan atau data-data yang diperlukan.

1.5.5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Analisis Data adalah pengolahan data yang diperoleh dari penelitian pustaka. Data hasil penelitian yang berupa data hasil studi dokumen (data sekunder) dan data hasil pengamatan dianalisis dengan metode analisis kualitatif.[25]

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan skripsi ini mengacu pada buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang terbagi menjadi 5 (lima) Bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

Bab I. PENDAHULUAN, terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Daftar Pustaka.

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA, yang berisikan: Hak Atas Tanah, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, Tata Cara Memperoleh Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional, Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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.

Bab III. METODE PENELITIAN, Berisi: Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber Data Penelitian, fokus penelitian, Teknik

[25]Suteki & Galang Taufani, *Op.Cit.*, hlm.231.

Pengumpulan Data, Teknik Analisis data dan Lokasi Penelitian.

Bab IV. HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN Pembangunan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi, berisi Pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Becakayu di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi dan Upaya Penyelesaian sengketa pelepasan hak yang diperuntukkan untuk jalan tol becakayu di kelurahan Jakasampurna.

Bab V. PENUTUP, yang didalamnya berisi: Kesimpulan dan Saran.