

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Setiap manusia memiliki kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya, salah satu upaya manusia untuk memanfaatkan sumber daya yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut dengan Pembangunan. Manusia mengelola sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran bagi generasi yang akan datang. Dalam hal menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat, salah satunya tanah. Tanah dapat digolongkan sebagai benda tetap yang digunakan sebagai investasi untuk masa depan. Selain sebagai sumber mata pencaharian bagi manusia melalui bidang pertanian dan perkebunan, tanah juga yang digunakan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.<sup>1</sup> Tanah merupakan anugerah Tuhan dan menjadi sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, Negara dan rakyat. Dengan demikian, tanah dapat dijadikan sarana untuk mendapatkan kesejahteraan hidup bangsa. Gagasan tersebut telah menjadi pesan konstitusional yang juga tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.<sup>2</sup> Selain

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cetakan ke-2, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1 dalam Tesis Wahyu Candra Alam Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010, hlm.12.

<sup>2</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Margarteha Pustaka, 2011), hlm.133.

mempunyai nilai yang ekonomis, tanah juga memiliki fungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut bertolak belakang dengan kepentingan umum.

Upaya pemerintah dalam rangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, jalan bebas hambatan, pemukiman rakyat, pasar tradisional, pembangunan kanal, pembangunan Taman kota dan sebagainya. Dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, perlu dilakukan proses pengadaan tanah terlebih dahulu. Hal tersebut dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak hanya berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.<sup>3</sup>

Pengadaan tanah merupakan perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>4</sup>

Pengadaan tanah untuk kepentingan tempat bermukim ataupun sebagai tempat kegiatan usaha sudah semakin meningkat dewasa ini di Indonesia. Tanah menjadi suatu kebutuhan dasar bagi manusia. Dengan tanah, manusia dapat mengerjakan seluruh aktifitasnya. Dengan meningkatnya pengadaan tanah bagi kepentingan umum tersebut maka secara tidak langsung akan meningkatkan kebutuhan dukungan jaminan kepastian hukum. Terdapat beberapa kegunaan atau

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 82.

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 280.

manfaat dari dilakukannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum salah satunya adalah memenuhi hak-hak setiap masyarakatnya itu sendiri, contoh: Pemerintah mengadakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pembangunan taman kota, yang berarti masyarakat sekitar mendapatkan haknya untuk mempunyai tempat atau menggunakan taman untuk bermain dan rekreasi secara nyaman di lingkungannya.

Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya dilakukan di Jakarta atau Indonesia saja, melainkan Negara-negara lain, sebagai contoh terdapat di Malaysia, Singapura, Jepang dan Australia. Di Malaysia, Undang-Undang Pengadaan Tanah diatur dalam *Land Acquisition Act* 1960. Adapun secara garis besar Undang-Undang Pengadaan Tanah Malaysia mengatur mengenai hal-hal pokok sebagai berikut, bahwa baik Negara federal, Negara bagian, pemerintah daerah dan pejabat Negara mempunyai kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk mengakuisisi tanah untuk kepentingan umum.<sup>5</sup> Di Singapura secara prinsip tidak terlalu banyak perbedaan antara Undang-Undang Pengadaan Tanah Singapura dengan Undang-Undang Pengadaan Tanah Malaysia. Menurut *Land Acquisition Act* 41 of 1966 pada intinya merumuskan bahwa apabila Presiden menyatakan bahwa suatu tanah diperlukan untuk kepentingan publik, maka pernyataan tersebut harus diumumkan di Berita Negara (*Gazette*), dan Pejabat yang berwenang (*Collector*) harus menyampaikan pengumuman tersebut pada tempat-tempat yang dianggap perlu.<sup>6</sup> Di Jepang, peraturan pengadaan tanah pada prinsipnya juga tidak jauh berbeda dengan

---

<sup>5</sup> Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Tatanusa, 2016), hlm. 60.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 63.

peraturan untuk bidang yang sama pada Negara-negara lainnya. Pengaturan pengadaan tanah di Jepang yaitu Undang-Undang np. 219 tahun 1951, menurut ketentuan perundang-undangan di Jepang, rencana pengadaan tanah dan persetujuannya adalah merupakan wewenang dari *Ministry of Land, Infrastructure and Transport*.<sup>7</sup> Pengadaan Tanah di Australia diatur dalam *Land Acquisition Act* no. 15 tahun 1989. Pada prinsipnya untuk pengaturan pengadaan tanah di Australia dengan di Indonesia tidak jauh berbeda. Apabila pihak yang terkena pengadaan tanah keberatan dengan kompensasi, maka dia dapat mengajukan keberatan ke *Administrative Appeal of Tribunal*. Apabila tidak mengajukan, maka mereka dapat mengajukan ke *Federal Court*.<sup>8</sup>

Di Indonesia sendiri, pengadaan tanah dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria no. 5 tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangun Untuk Kepentingan Umum adalah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melakukan atau menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan nasional yang diprogramkan oleh Pemerintah yaitu pembangunan untuk Kepentingan Umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan berdasarkan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, diantaranya prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan,

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 67.

<sup>8</sup> *Land Acquisition Act* no. 15 of 1989, Pasal 72.

kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, kesepakatan dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Perihal memperoleh tanah milik masyarakat untuk keperluan pembangunan kepentingan umum menjadi satu permasalahan yang tidak bisa di anggap mudah. Kebutuhan tanah baik untuk pemerintah maupun masyarakat yang terus bertambah tanpa diikuti dengan penambahan luas tanah menjadi masalah yang perlu diperhatikan. Dalam hal pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum, Pemerintah menghadapi banyak masalah, diantaranya adalah masalah 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, karena disini menyangkut 2(dua) kepentingan yaitu kepentingan Pemerintah yang berhadapan dengan Kepentingan Rakyat. Pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan, di sisi lain masyarakat membutuhkan tanah untuk bermukim maupun untuk sumber mata pencaharian. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan oleh kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.<sup>9</sup>

Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah yang dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya,

---

<sup>9</sup> Bernhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm. 6.

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi.

Seiring dikeluarkannya UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam kegiatan pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu:

- a) Penetapan lokasi pembangunan
- b) Pembentukan panitia pengadaan tanah
- c) Penyuluhan
- d) Identifikasi
- e) Inventarisasi
- f) Pembentukan lembaga/tim penilai tanah
- g) Penilaian harga tanah
- h) Musyawarah
- i) Pemberian ganti rugi
- j) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

Dalam kegiatan pengadaan tanah, proses pemberian ganti rugi menjadi satu hal yang sangat penting dilakukan untuk mencegah hal-hal yang dapat menghambat terlaksananya kegiatan pengadaan tanah tersebut. Ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan. Pada prinsipnya pemberian ganti rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan. Pada

prinsipnya terdapat aspek-aspek ganti kerugian yang layak yang harus dipenuhi, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.<sup>10</sup> Menurut UU no. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Kerugian yang bersifat nonfisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri (Konsinyasi), kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>11</sup>

Dalam hal ini, penulis mengambil Provinsi DKI Jakarta khususnya kotamadya Jakarta Timur sebagai lokasi penelitian, karena berdasarkan informasi yang diperoleh penulis, bahwa Pemerintah Daerah DKI Jakarta telah melaksanakan Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum berupa pembuatan Banjir Kanal Timur. Penulis masih melihat terdapat hambatan-hambatan dalam proses pemberian ganti rugi di lokasi tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm 326.

<sup>11</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*, (Malang: Setara Press, 2014), hlm. 69.

## **“Tinjauan Yuridis tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Banjir Kanal Timur, Provinsi DKI Jakarta)”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas terdapat permasalahan - permasalahan yang penulis paparkan, agar permasalahan yang penulis teliti menjadi jelas dan penulisan penelitian hukum mendapatkan tujuan yang diharapkan. Permasalahan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Banjir Kanal Timur, DKI Jakarta?
2. Bagaimana hambatan dan Pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Banjir Kanal Timur, DKI Jakarta?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan informasi yang berguna dan bermanfaat dan mendapatkan jawaban atas permasalahan tersebut. Berdasarkan alasan tersebut penulis melakukan penelitian bertujuan untuk:

1. Menganalisa dan Mengetahui proses atau pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Banjir Kanal Timur, DKI Jakarta.



2. Menganalisa dan Mengetahui hambatan dan pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Banjir Kanal Timur, DKI Jakarta.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Selain mendapatkan tujuan penelitian, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat bagi penulis dan para pembaca, juga diharapkan dapat memberikan cara untuk menyelesaikan masalah yang terjadi kedepannya. Manfaat penelitian dalam hal ini adalah:

1. **Manfaat Teoritis**

Dari hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan dalam rangka pembangunan Hukum Tanah Nasional khususnya substansi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum.

2. **Manfaat Praktis**

Secara teoritis, yang diharapkan penulis adalah penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, dengan cara memberikan sumbangan pemikiran untuk menyempurnakan pelaksanaan Undang-Undang tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga efektifitas undang-undang ini mampu menunjang pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum di seluruh nusantara.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Guna memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, perlu dibuat sistematika penulisan dalam penulisan penelitian ini. Secara keseluruhan, penulisan hukum ini terbagi atas lima bab yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini akan mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang teori yang akan digunakan sebagai landasan penelitian, berisi teori, hasil penelitian maupun pendapat ahli. Menjelaskan alur pemikiran dalam bentuk diagram maupun diskripsi..

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ketiga berisikan tentang metode-metode yang digunakan penulis guna memperoleh data dalam melakukan penelitian hukum ini.

### **BAB IV : HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN**

Bab keempat ini membahas hasil penelitian dan analisis yang dilakukan oleh penulis tentang penulisan penelitian ini.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab kelima merupakan bab terakhir yang mengemukakan kesimpulan hasil penelitian yang telah dibahas dan saran sebagai suatu masukan ataupun perbaikan dari hal - hal yang telah didapatkan selama dilakukannya penelitian ini

