

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah adalah sumber daya alam yang paling penting untuk menunjang aktivitas kehidupan makhluk hidup terutama manusia. Hampir keseluruhan kehidupan manusia terjadi dan berlangsung di tanah. Karena hal itulah, tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan kehidupannya. Ketergantungan manusia pada tanah menyebabkan manusia harus mencari tanah dan berebut dengan sesamanya agar kehidupannya tidak terganggu.

Kehidupan manusia yang tidak terlepas dari tanah menyebabkan terciptanya sebuah kebutuhan dasar yang wajib dipenuhi. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya untuk bergantung pada tanah, manusia menyadari bahwa segala fenomena yang berhubungan dengan dirinya melibatkan kehadiran tanah. Dengan memenuhi kebutuhan dasar tersebut manusia dituntut untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut. Hal ini berlaku selama tidak ada yang menempati tanah itu dan tidak ada yang mengklaim tanah tersebut dipunyai orang lain.

Dengan memanfaatkan tanah manusia dapat memenuhi kebutuhannya seperti mencari nafkah dan memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu upaya manusia mencari nafkah adalah manusia

bekerja seperti bercocok tanam, berkebun dan beternak. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia yang paling vital adalah membangun rumah sebagai tempat untuk menetap dan serta juga mendirikan berbagai bentuk perkantoran dan gedung-gedung lainnya. Tanah juga dapat dimanfaatkan kekayaan alamnya. Manusia dapat mengambil hasil dari alam tersebut untuk keperluan hidupnya sehari-hari ataupun dalam skala besar dengan mengandalkan sistem pengolahan teknologi untuk pemanfaatan di bidang bisnis yang semakin pesat dan beragam. Singkat kata, tanah adalah sesuatu hal yang sangat vital bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk itu munculnya perlindungan hukum tentang tanah yang perlu dilindungi yang diwujudkan dalam peruntukannya dengan pemberian jenis dari hak atas tanah dari negara.

Dalam usaha mendapatkan tanah, manusia sebagai makhluk sosial perlu mengatur secara jelas mengenai hukum tanah. Hukum tanah inilah yang akan menjadi pedoman manusia dalam bermasyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhannya secara teratur. Di Indonesia hukum tanah tercantum Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Dengan berlakunya Undang-Undang tersebut mengatur tentang kebijakan tentang tata cara dan prosedur mendaftarkan tanah sehingga memiliki klaim atas tanah yang kuat dalam hal pembuktian.

Berhubungan dengan manusia sebagai makhluk sosial, tanah juga memiliki fungsi sosial dimana diatur di UUPA Pasal 6 bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dengan ini, mengandung arti

bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat baik bagi masyarakat dan Negara.<sup>1</sup>

Dalam hal kepemilikan tanah di Indonesia UUPA telah mengatur bahwa kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan adanya surat-surat / dokumen kepemilikan tanah yang sah secara hukum yakni berupa sertifikat hak atas tanah. Pemilik tanah dapat memanfaatkan tanah yang dimilikinya sesuai dengan peruntukannya dengan syarat tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Setiap individu memiliki hak untuk memiliki kepemilikan atas tanah. Namun tanah juga harus dipertimbangkan peruntukannya demi kepentingan umum. Untuk itu maka setiap warga negara harus mengetahui secara jelas batasan-batasan dan menyadari bahwa kepentingan masyarakat juga layak diperhatikan seperti pembangunan infrastruktur jalan yakni jalan tol atau jalan bebas hambatan. Dalam rangka melaksanakan pembangunan infrastruktur jalan tol, diperlukan ketersediaan tanah yang cukup demi kegiatan pembangunan dan

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Pasal 6 Atas UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian II angka 4

memenuhi kebutuhan khalayak umum. Melihat berbagai kebutuhan tanah yang mendasar bagi rakyat tidak dapat dipungkiri bahwa kepentingan dasar bagi masyarakat luas perlu dipenuhi seperti akses jalan tanpa hambatan.

Lalu bagaimana apabila sebidang tanah milik seseorang terancam akan dieksekusi oleh pemerintah sebagai fasilitas umum. Hal ini dinamakan dengan Pengadaan Tanah. Pengadaan Tanah diatur di Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dimana Pasal 1 ayat 2 UU Pengadaan Tanah menjelaskan arti bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan layak kepada pihak yang berpihak.

Di dalam Pasal 3 UU menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Dalam hal ini, Pasal 3 UU Pengadaan Tanah mendukung proses pembangunan yang mendahulukan kesejahteraan dan kepentingan khalayak masyarakat luas sebagai jaminan untuk memberikan akses jalan tanpa hambatan yang lebih baik.

Tidak hanya UUPA dan UU Pengadaan Tanah, terdapat satu peraturan yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk pengadaan tanah yakni Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah. Peraturan ini berpihak pada kepentingan umum dimana kepentingan

umum didefinisikan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>2</sup>

Kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah seperti misalnya dibangunnya jalan tol sebagai bagian dari infrastruktur. Untuk melakukan pembangunan jalan tol diperlukan banyak persiapan dimana perlu pengadaan tanah. Pengadaan tanah bagi kegiatan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah<sup>3</sup>. Dalam hal melaksanakan pembangunan infrastruktur seperti jalan tol maka pemerintah harus berkoordinasi dengan masyarakat yang tanahnya tertindih proyek pembangunan tersebut agar dapat bisa bermusyawarah untuk mencapai mufakat. Pada Pasal 13 Keppres tersebut dijelaskan bahwa masyarakat akan mendapatkan ganti berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian ataupun bentuk lainnya yang disepakati kedua belah pihak. Namun dalam perwujudan aspek hukum terdapat banyak kasus tentang pengadaan tanah untuk jalan tol. Sebagai gambaran jelasnya penulis mengambil salah satu perkara perdata yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kayuagung yang dimana Pemohon (M. Surip) melawan Termohon (Ketua Pelaksana

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001) hal 73

<sup>3</sup> Maria S. W Sumardjono, *Ibid* hal 74

Pengadaan Tanah) dengan mengajukan surat keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah ruas jalan tol Palembang Indrajaya yang didaftar di bawah register Permohonan Pengadilan Negeri Kayuagung Nomor 84/PDT.P/2013/PN.KAG pada tanggal 17 Desember 2013.

Awal mulanya Pemohon mengetahui kabar dari teman yang bertetangga tanah dengan milik pemohon bahwa kemungkinan tanah pemohon akan terkena untuk pengadaan tanah jalan Tol Palembang – Indrajaya. Lalu pihak Kecamatan Pemulutan meminta untuk mengumpulkan fotocopi bukti kepemilikan tanah kemudian Pemohon mengetahui bahwa tanahnya terkena pengadaan tanah jalan Tol dari hasil pengukuran tanah tersebut. Karena hal itu Pemohon mendapatkan Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Palembang-Indrajaya. Sesuai waktu yang ditentukan maka Pemohon pun menghadiri undangan musyawarah tersebut lalu ditetapkan bahwa semua undangan yang datang setuju bahwa bentuk kerugian yang akan diberikan adalah dalam bentuk uang. Diberitahukan dari pihak Termohon jika uang yang diberikan sebagai bentuk ganti tidak memuaskan dapat mengajukan kepada Ketua Pengadilan dalam waktu 14 hari. Lalu kemudian masing-masing hadirin berikut Pemohon naik ke atas podium untuk mengambil amplop tertutup berisi uang ganti rugi atas tanah tersebut tanpa diberi penjelasan apapun untuk membuka dan membahasnya dalam forum musyawarahnya lalu Pemohon diminta tanda tangan sebagai tanda terima amplop tersebut disertai dokumentasi dengan *handycam* lalu diperbolehkan pulang. Menurut

Pemohon, di dalam rapat musyawarah yang diadakan Termohon tidak ada dasar musyawarah untuk menetapkan biaya ganti kerugian tanah. Karena hal tersebut mendorong Pemohon mengajukan surat keberatan kepada Ketua Pengadilan setempat.

Berkenaan dengan penjelasan uraian kasus di atas maka penulis ingin meneliti lebih dalam mengenai “Ketidaksesuaian Biaya Ganti Rugi Pengadaan Jalan Tol Dari Perspektif Undang-Undang Pengadaan Tanah (Studi Kasus Penetapan No. 84/Pdt.P/2013/Pn.KAG)”.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pengadaan tanah untuk jalan tol secara praktik di lapangan yang dilakukan oleh pejabat tanah ?
2. Dalam Studi Kasus Penetapan No. 84/Pdt.P/2013/Pn.KAG, apakah penggantian ganti rugi tanah yang diberikan kepada pemohon sudah layak dan sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Dalam hal ini, penulis menulis penelitian ini dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui prosedur yang seharusnya ditempuh dalam proses pengadaan tanah berdasarkan hukum yang berlaku.
2. Untuk menganalisis kelayakan biaya ganti rugi yang diberikan kepada Pemohon dan sesuai dengan Undang – Undang No 2 Tahun 2012

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan atau sebagai bahan pustaka secara lebih lanjut dan mendalam tentang pengetahuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum di bidang Tanah (Agraria) khususnya dalam Pengadaan Tanah oleh pihak pemerintah yang akan melakukan pembangunan jalan tol di Indonesia. Dengan demikian harapan penulis adalah dapat membagikan ilmu serta memajukan dunia hukum sehingga dapat bermanfaat bagi bangsa dan negara dengan tetap berpegang teguh dan mengamalkan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang luas dengan penjelasan tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta hubungan keterkaitan dan keselarasan teori-teori hukum dengan kegiatan dilakukan oleh para pihak yakni pemilik tanah dan pemerintah.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan memberikan gambaran secara garis besar dengan maksud dan tujuan untuk mempermudah dalam hal memahami dan mempelajari isi materi yang disampaikan di dalam penelitian penulis.

Adapun materi – materi yang disampaikan dalam laporan penelitian ini dikelompokkan dalam beberapa subbab materi dengan sistematika penulisan sbb:

**BAB I** tentang **Pendahuluan** menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II** tentang **Tinjauan Pustaka** berisi tentang Landasan Teoritis. Landasan Teoritis membahas mengenai Tinjauan Umum mengenai Tanah, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Kepentingan Umum dan Perbuatan Melawan Hukum.

**Bab III** tentang **Metode Penelitian** yang mencakup tentang Pendekatan Penelitian, Jenis Penelitian, Sumber Data, Jenis Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.

**Bab IV** tentang **Hasil Penelitian dan Analisa** yakni Latar Belakang Permasalahan dan Pembahasan dan Analisa.

**Bab V** akan membahas mengenai Penutup yakni Kesimpulan dan Saran.