

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanggal 17 Agustus tahun 1945 Negara Indonesia menyatakan kemerdekaannya sebagai tanda bahwa Indonesia sebagai negara yang merdeka. Sebagai negara yang merdeka dan berkembang saat ini Indonesia sedang melaksanakan berbagai kegiatan pembangunan nasional khususnya infrastruktur. Pembangunan infrastruktur merupakan hal yang penting dan strategis untuk bangsa Indonesia dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat. Tujuan pembangunan yang dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai upaya untuk mencapai kehidupan yang sejahtera, adil dan makmur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka pada tahun 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut semakin ditegaskan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa negara diberi kewenangan untuk mengelola bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan menyelenggarakan

peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah merupakan salah satu faktor penting yang diperlukan dalam pembangunan infrastruktur. Peran tanah yang cukup penting tersebut menimbulkan banyak permintaan penggunaan tanah dari berbagai kalangan masyarakat termasuk Pemerintah sendiri. Seiring dengan semakin banyaknya permintaan atas tanah maka sesuai dengan hukum ekonomi akan semakin terbatas pula ketersediaan tanah yang ada untuk memenuhi kegiatan pembangunan. Keterbatasan tanah dan banyaknya pembangunan menyebabkan pergesekan. Manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencariannya.¹ Peran tanah dari waktu ke waktu semakin besar dan sangat penting, khususnya bagi pembangunan untuk kepentingan umum masyarakat luas. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Pemerintah berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 jjs Pasal 2 dan Pasal 14 UUPA diberi kewenangan untuk mengelola kekayaan alam. Namun kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum sering terkendala dan terhambat karena sempit dan terbatasnya luas tanah yang ada terlebih di kota-kota yang besar. Oleh karena itu dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa semua

¹Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 9.

hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam hal ini berarti bahwa semua hak atas tanah harus dapat digunakan untuk kesejahteraan dan kepentingan sosial masyarakat umum.

Sehubungan dengan fungsi sosial yang ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, maka dalam Pasal 18 UUPA ditentukan 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. Maksudnya adalah bahwa Pemerintah untuk kepentingan umum diberikan kewenangan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah guna memperoleh tanah untuk pembangunan kepentingan umum dengan memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah tersebut, seperti kewajiban memberikan ganti kerugian serta prosedur dan cara yang sesuai dengan Undang Undang, dan tentunya kepentingan pembangunan dengan memanfaatkan tanah-tanah hak perseorangan harus dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat secara keseluruhan.²

Untuk melaksanakan Pasal 18 UUPA maka diundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda di atasnya. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ditentukan :

²Maria Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hlm. 248.

Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 tersebut maka dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Selanjutnya PMDN Nomor 15 Tahun 1975 tersebut dicabut dan diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 1 Tahun 1994 karena dalam perkembangannya PMDN Nomor 15 Tahun 1975 kurang memberi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah khususnya dalam hal pemberian ganti rugi. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tersebut kemudian digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak ditentukan mengenai ganti kerugian fisik dan non fisik. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 kemudian diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dengan peraturan pelaksana Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.

Pada tahun 2012 Pemerintah membentuk Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 Undang undang

Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum maka di keluarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 kemudian di ubah dan di lengkapi dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 kemudian di lakukan perubahan kedua dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014. Hal ini berarti ketentuan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tetap berlaku sepanjang tidak diubah dalam ketentuan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres No 99 Tahun 2014.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Maksud ketentuan Pasal 1 ayat (2) tersebut bahwa Pengadaan Tanah dapat dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah dengan cara memberi ganti rugi kepada pihak yang berhak yaitu pemegang hak atas tanah yang melepaskan atau menyerahkan tanahnya. Sehubungan dengan pengertian Pengadaan tanah yang mencakup pemberian ganti rugi di atas maka Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah, Pasal tersebut

menentukan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah harus layak dan adil sehingga dalam hal ini para pihak yang berhak dapat merasakan kehidupan yang lebih Layak dan Berkeadilan.

Ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum ditetapkan melalui musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan Pemerintah atau Pemerintah daerah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yaitu bahwa :

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3).
- (2) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).
- (4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)..

Maksud peraturan tersebut bahwa dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan antara Pemerintah atau Pemerintah daerah bersama dengan masyarakat pemegang hak atas tanah melalui cara musyawarah karena para pihak memiliki hak yang sama dihadapan hukum.

Bentuk-bentuk ganti rugi ditentukan dalam Pasal 74 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menentukan bahwa Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;
- c) Pemukiman kembali;
- d) kepemilikan saham; atau
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 maka kedudukan antara para pihak yang bersangkutan dalam hal Pengadaan Tanah lebih adil secara hukum karena diperbolehkan adanya persetujuan para pihak yang bersangkutan mengenai bentuk ganti rugi tersebut sehingga diharapkan terjamin perlindungan hukum dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Salah satu kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum melalui cara Pengadaan Tanah adalah Pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan. Jakarta Selatan merupakan Kotamadya Jakarta yang perkembangannya paling pesat di antara lima Kotamadya di Jakarta. Jakarta Selatan terbagi menjadi sepuluh kecamatan yang salah satu di antaranya adalah Kecamatan Cilandak yang terdiri dari lima kelurahan dan salah satunya adalah Kelurahan Kelurahan Lebak Bulus. Kelurahan Kelurahan Lebak Bulus ini berbatasan dengan Kelurahan Cipete Selatan di sebelah utara, Kelurahan Pondok Pinang di sebelah barat, Kelurahan Cilandak Barat dan

Kelurahan Pondok Labu di sebelah timur, serta Kelurahan Cinere di sebelah selatan.

Lokasi pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan pada tahap awal berpedoman pada Rencana Umum Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta Tahun 1999 yang kemudian masa berlakunya habis pada tanggal 2010 dan Pemerintah membuat kembali Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010 – 2030 sehingga saat ini Pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Provinsi DKI Jakarta berpedoman pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2010 – 2030 dan penetapan lokasinya sudah dilakukan sejak Tahun 2010. Persoalan pemberian ganti kerugian dalam pengadaaan tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan masih menjadi kendala utama dalam proyek ini. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah belum juga selesai karena masih ada sebagian bidang tanah yang belum menemukan titik temu antara pemegang hak milik atas tanah yang belum mau melepaskan haknya dengan pihak Pemerintah provinsi DKI Jakarta. Seharusnya proses pengadaaan tanah ini sudah selesai pada tahun 2014 namun hingga kini belum dapat terselesaikan. Di sisi lain terhambatnya proses pengadaaan tanah telah menyebabkan penurunan tingkat kelayakan investasi karena waktu yang terbuang percuma akibat molornya pembebasan lahan.³ Hal ini terjadi karena baru sebagian

³Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfudh Zarqoni, 2012, *Restorasi Kebijakan Pengadaaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, TUGUJOGJA Pustaka, Yogyakarta, hlm. 5.

pemegang hak milik atas tanah yang mau melepaskan haknya dan menerima ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah, sedangkan beberapa pemegang hak milik atas tanah lainnya belum mau melepaskan haknya dan menerima ganti kerugian karena merasa belum ada kesepakatan harga antara pemegang hak milik atas tanah dan Pemerintah.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka dapat ditarik rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

C. Tujuan penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan Penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis :

- a. Menambah pemahaman hukum, khususnya ilmu hukum pertanahan yang berkaitan pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan.
- b. Mengetahui proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Jakarta Selatan.

2. Manfaat

- a. Diharapkan bermanfaat bagi Aparat Pemerintah dan Pemerintah Pemprov DKI secara khusus pejabat Kantor Pertanahan Provinsi DKI Jakarta yang bertindak sebagai Panitia Pengadaan Tanah dalam pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan.
- b. Harapan penulis dapat bermanfaat bagi Anggota masyarakat bekas pemegang hak milik atas tanah secara khusus yang sudah menerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan

E. Keaslian penelitian

Pada tahap awal penelitian ini penulis telah menemukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan masalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian yang secara khusus mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk

pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan hingga saat ini belum ada sehingga penelitian ini merupakan hasil karya penulis, dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Apabila di kemudian hari diketahui adanya jenis penelitian yang sama maka kedua penelitian ini di harapkan dapat saling melengkapi untuk kemajuan ilmu pengetahuan dibidang hukum. Untuk membandingkan penelitian yang penulis lakukan maka penulis memaparkan tiga jenis penelitian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagai berikut :

1. a. Judul Skripsi :

Penetapan Besarnya Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Unggaran Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

b. Identitas Penulis :

Nama :Odelia Sabrina Tjandra Sinaga

NPM :060509346

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2010

c. Rumusan Masalah

Apakah penetapan besarnya ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Unggaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah?

d. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis apakah penetapan besarnya ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Unggaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah.

e. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang di lakukan dapat disimpulkan bahwa penetapan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang –Unggaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah. besarnya ganti rugi yang diberikan telah melebihi dari Nilai obyek Pajak (NJOP) setempat yang berlaku sehingga Meningkatkan taraf hidup kehidupan ekonomi bekas pemegang hak milik atas tanah meskipun ada 5 (9,1%) pemegang hak milik atas tanah yang belum mau menerima ganti rugi karena belum ada kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian tersebut, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku maka uang ganti kerugian tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang.

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian ini adalah penelitian ini masih menggunakan dasar hukum Peraturan presiden Nomor 65 Tahun 2006 sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Selain itu penelitian ini mengkaji mengenai pembangunan Jalan tol Semarang-Unggaran, sedangkan penelitian

yang penulis lakukan mengkaji pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan.

2. a. Judul Skripsi :

Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan Dalam mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Gunung kidul

b. Identitas Penulis :

Nama :AGNES SURIANINGTYAS

NPM :090510061

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2013

c. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul?
2. Apakah pelaksanaan pemberian ganti Rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul sudah mewujudkan kepastian hukum?

d. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna

pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul.

2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul sudah mewujudkan kepastian hukum.

e. Hasil Penelitian

1. Upaya dalam melaksanakan pemberian ganti rugi sebelumnya harus melalui beberapa tahap, yakni dari tahap penetapan lokasi sebelumnya harus melalui beberapa tahap, yakni tahap penetapan lokasi, Sosialisasi atau Penyuluhan, identifikasi dan Inventarisasi, Pengumuman Hasil Identifikasi dan Inventarisasi. Bentuk dan Besarnya ganti rugi hingga pada akhirnya dipastikan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yakni peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 2007.

2. Hingga akhir Tahun 2012 pelaksanaan pemberian ganti rugi belum mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah di kecamatan saptosari, Desa Mongol dan Kecamatan Paliyan, Desa Karangasem Kabupaten Gunung kidul. Hal ini disebabkan karena sebagian besar warga menghendaki besarnya nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan penilai yang telah dilakukan oleh tim penilai harga Tanah

Kabupaten gunungkidul sehingga hingga akhir Tahun 2012 belum terjadi Kesepakatan mengenai besarnya nilai ganti rugi untuk kegiatan pengadaan tanah tersebut.

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian ini adalah penelitian ini mengkaji mengenai bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul dan apakah pelaksanaan pemberian ganti Rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul sudah mewujudkan kepastian hukum, sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah mengkaji apakah pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Selain itu penelitian ini mengkaji mengenai pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung kidul, sedangkan penelitian yang penulis lakukan mengkaji pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan.

3. a. Judul Skripsi :

Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat

b. Identitas Penulis :

Nama : PRISKA YULITA RAYA

NPM : 110510587

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2014

c. Rumusan Masalah

1. Apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
2. Apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan kemanfaatan hukum?

d. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
2. untuk mengetahui apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

e. Hasil Penelitian

1. Kepentingan umum dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. Namun dalam peraturan

tersebut pengertian dari kepentingan umum masih menimbulkan banyak penafsuran dalam masyarakat.

2. kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. Hal tersebut didukung dengan pelaksanaan dari proses pengadaan tanah oleh Pemerintah yang sudah sesuai dengan prosedur yang di atur dalam Undang-Undang.

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian ini adalah penelitian ini mengkaji apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah mengkaji apakah pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Selain itu penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah jenis penelitian hukum empiris dengan mengkaji mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta selatan.

F. Batasan konsep

Agar mempermudah pemahaman dalam penulisan hukum ini, maka berikut ini disampaikan batasan-batasan konsep atau pengertian-pengertian istilah yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Berikut batasan-batasan konsep dalam penelitian ini :

1. Pengertian pengadaan tanah

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.

2. Pengertian ganti rugi

Menurut Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

3. Pengertian kepentingan umum

Pasal 1 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menentukan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Dalam hal ini kepentingan sebagian besar masyarakat Indonesia Khususnya masyarakat Provinsi DKI Jakarta dalam memperoleh sarana transportasi Umum yang terjamin keamanan dan kenyamanan penggunaannya serta kepentingan sebagian anggota masyarakat pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan untuk memperoleh ganti rugi dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit*.

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan secara sosiologis yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum.⁴ Dalam melakukan penelitian ini dilakukan pengumpulan data baik oleh narasumber maupun responden secara umum dan kemudian dianalisis dengan mempersempit cakupannya. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang secara khusus berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan.

2. Sumber data

Data dalam penelitian ini terdiri atas :

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat melalui penelitian.⁵ Dalam penelitian ini data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui kuisisioner dan wawancara dengan narasumber sebagai data utama.

b. Data sekunder

⁴Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, jakarta, hal. 51

⁵Ibid. hlm. 12.

Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Bahan hukum primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan dan perjanjian internasional atau traktat.⁶ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang berhubungan dengan masalah Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan perubahannya dalam Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 serta perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dalam Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum, pendapat hukum,

⁶Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan. 1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 157.

buku-buku/literature, jurnal, hasil hasil penelitian, dokumen, surat kabar dan internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Lokasi

Penelitian dilakukan di Kecamatan Cilandak, Kelurahan Kelurahan Lebak Bulus, Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta.

4. Populasi dan sampel

- a. Populasi adalah sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, hewan-hewan, tumbuh-tumbuhan, atau gejala-gejala atau peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah para pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan
- b. Sampel adalah himpunan yang merupakan bagian atau contoh dari populasi atau obyek yang sesungguhnya dari suatu penelitian. Sampel dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang sudah menerima ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan, yaitu 12 responden dari populasi sebanyak 26 pemegang hak milik atas tanah.

⁷Soerjono Soekanto, Op. Cit., hlm. 172.

5. Responden dan narasumber

a. Responden dalam penelitian ini adalah para pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena Pengadaan Tanah dalam pembangunan jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan dan sudah menerima ganti rugi dari pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu sebanyak 12 pemegang hak milik atas tanah. Responden atau sampel diambil secara purposive yaitu pemegang hak milik atas tanah yang tinggal langsung di atas tanah yang dilepaskan haknya kepada Pemerintah. Para pemegang hak milik atas tanah di atas merupakan pemegang hak milik atas tanah yang kepemilikan tanahnya terjadi karena proses jual beli dan pewarisan, yaitu sebanyak 25 pemegang hak milik atas tanah yang kepemilikan tanahnya terjadi karena jual beli, dan sebanyak 1 pemegang hak milik atas tanah yang kepemilikan tanahnya terjadi karena karena pewarisan.

b. Para narasumber terdiri dari :

- 1) Kepala Badan Pusat Statistik Jakarta Selatan;
- 2) Ketua Panitia Pengadaan Tanah ;
- 3) Kepala Kecamatan Cilandak;
- 4) Kepala Kelurahan Kelurahan Lebak Bulus

6. Metode pengumpulan data

a. Untuk mengumpulkan data primer dipergunakan :

- 1) Kuisisioner berupa daftar pertanyaan yang tertulis yang diajukan kepada para responden agar memperoleh informasi yang berkaitan dengan

pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Jakarta Selatan.

2) Wawancara yaitu suatu metode pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber yang berhubungan dengan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan.

b. Untuk mengumpulkan data sekunder dalam penelitian ini dilakukan studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai literatur seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku dan hasil penelitian terdahulu serta mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

7. Metode analisis data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data data yang diperoleh dari responden secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai suatu yang di teliti. Untuk menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir secara induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang bersifat khusus kemudian diarahkan kepada suatu pengetahuan yang bersifat umum.

H. Sistematika skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, dan metode penelitian yang terdiri atas jenis penelitian, sumber data, lokasi, populasi dan sampel, responden dan narasumber, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB II PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan hak milik atas tanah, tinjauan pengadaan tanah dan ganti rugi berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, dan Peraturan Presiden Nomor 99 tahun 2014, hasil penelitian dan analisa.

BAB III PENUTUP

Dalam bab penutup mengemukakan kesimpulan dan saran.