BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 1945 dari tahun ke tahun terus meningkat, bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu, termasuk dalam pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan semakin meningkat pula kebutuhan dan kemakmurannya, penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kebutuhan dan kemakmurannya yang semakin baiktentu memerlukan berbagai fasilitas umum seperti: jaringan/transportasi, fasilitas pendidikan, tempat ibadah, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum, dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut diatas memerlukan tanah sebagai wadahnya, dalam hal persediaan tanah pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah namun persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas dan tidak bertambah luasnya, belum lagi tanah-tanah yang tersedia tersebut banyak yang melekat hak-hak atas tanah oleh masyarakat, dan tanah Negara sudah sangat terbatas persediaannya, oleh karena itu ini menjadi salah satu penghambat dari laju pembangunan akan fasilitas-fasilitas umum diatas.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah Negara dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil hak-hak atas tanah masyarakat tersebut untuk pembangunan kepentingan umum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi ”Bumi dan air serta kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, artinya Negara bukan sebagai pemilik tanah, melainkan Negara sebagai organisasi dari seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa. Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.[1]

Kegiatan ‘mengambil’ tanah oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. Selanjutnya Undang-Undang mengenai pengadaan tanah ini diatur oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menggantikan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam hal ini maka disini penulis tertarik untuk mengkaji mengenai ganti rugi pada pengadaan tanah yang berada di Kabupaten Pasaman Barat yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks kebun kelapa hibrida yang mana pembangunan jalan ini dilakukan sepanjang 1,6 km dari jalan KKN menuju Eks kebun kelapa hibrida dan lebar 19 meter, dengan lebar yang cukup menjanjikan tersebut maka pembangunan jalan ini dimaksudkan sebagai

[1]Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003, hal 14

jalan alternatif untuk mobil-mobil besar dan angkutan berat agar tidak lagi masuk ke jalan utama demi mengurangi tingkat kemacetan, selain itu dijalan ini nanti akan di bangun pasar modern untuk memudahkan masyarakat sekitar dalam melangsungkan kehidupannya sehari-hari.[2]

Pengadaan tanah untuk jalan tersebut diadakan tahun 2014 dan pembangunannya akan dimulai secepatnya pada tahun 2016, banyaknya tanah-tanah warga yang terletak disekitar jalan tersebut dan bangunan diatasnya serta pelaksanaan yang kurang baik dari pemerintahan itu sendiri menyebabkan terjadinya berbagai permasalahan seperti, sengketa pelepasan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan sebagainya.

Didalam buku karangan Umar Said Sugiharto, Suratman, Drs. Noorhudha juga dijelaskan mengenai prinsip-prinsip pengadaan tanah bahwa pengadaan tanah itu harus dilakukan sesuai dengan prinsip, sebagai berikut:[3]

1. Musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah
2. Peran tanah dalam kehidupan manusia
3. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah
4. Prinsip Kepastian Hukum
5. Pelaksanaannya dilakukan secara cepat dan transparan
6. Berdasarkan prinsip kemanusiaan,demokratis dan keadilan

Hal yang paling mendasar dari prinsip tersebut dan bisa kita jadikan pedoman pada pembangunan kali ini adalah musyawarah langsung antara

[2] Hasil wawancara dengan Bapak Afrizal. D ketua bagian Kasi jalan Dinas Pekerjaan Umum Pasaman Barat

[3]Umar Said Sugiharto, Suratman, Drs. Noorhudha, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Setara Press, 2015, hal 23

pemerintah dan pemegang hak atas tanah, jika para pihak sudah sepakat dengan keputusan yang dibuat dalam musyawarah, maka pemegang hak atas tanah wajib melepaskan hak atas tanahnya setelah pembayaran ganti kerugian atas tanah itu telah diberikan, sedangkan

Pasal 36 UU No. 2 tahun 2012 menyebutkan bahwa pemberian ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang namun tidak dijelaskan berapa besarnya karena itu tergantung musyawarah dari para pihak yang bersangkutan, ganti rugi yang dimaksud adalah tanah, tumbuh-tumbuhan dan bangunan yang berada diatasnya. Menurut Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada diatasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan, sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti-rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat diatasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu.[4] Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 menjelaskan penilaian besarnya nilai ganti kerugian itu meliputi :

a) Tanah;
b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
c) Bangunan;
d) Tanaman;
e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
f) Kerugian lain yang dapat dinilai

[4] *http://rheyndiaz2.blogspot.co.id/2012/10/makalah-pengadaan-tanah-untuk.html* diunduh terakhir tanggal 17 april 2016

Namun pada pembangunan ini Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat hanya mengganti untuk tanah dan tanaman saja, sedangkan penggantian untuk bangunan tidak diberikan, permasalahannya diatas tanah tersebut berdiri sebuah rumah makan yang rumah makan tersebut bukan milik dari pemilik tanah melainkan orang lain yang mengontrak diatas tanah tersebut, harusnya musyawarah pemberian ganti rugi dilaksanakan secara langsung antara instansi pemerintahan dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.[5]

Namun pemilik rumah makan menyatakan dia tidak diundang untuk musyawarah tersebut padahal tanah itu sudah dikontraknya selama selama 10 tahun dan baru jalan 4 tahun dan sampai sekarang penerimaan ganti kerugian tersebut belum ada diterimanya 1% pun", dan dia mengatakan bahwa pemerintah tidak peduli untuk pemberian ganti kerugian terhadap bangunannya karena menurutnya uang untuk dana ganti rugi tersebut sudah habis, dia juga mengatakan bahwa pemerintah sudah mengeluarkan surat untuknya agar meninggalkan bangunan tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan karena tanah tersebut akan dibangun jalan tapi pihak dari rumah makan menyatakan tidak akan meninggalkan rumah makan tersebut sebelum jalan keluar untuk bangunan rumah makannya itu diselesaikan secara adil dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku menurut undang-undang.

Adanya asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan menjelaskan bahwa peralihan kepemilikan atas tanah tidak menghilangkan harga sewa.Jadi

[5]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hal 425

dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. Hak primer yaitu hak milik (individu ataupun hak menguasai negara), dan hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain-lain).[6] Jadi dalam kasus ini pihak pemilik tanah dan pihak Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat tidak boleh lepas tangan dari hak sekunder dari pihak rumah makan.

Dalam surat keputusan (SK) yang dikeluarkan oleh Bupati Pasaman Barat tertulis penggantian yang diberikan hanya terhadap tanah dan tanaman saja tidak ada penggantian untuk bangunan, dan dalam Pasal 3 akta kesepakatan pelepasan hak atas tanah tersebut tertulis 'Jika dikemudian hari ada gugatan/tuntutan dari pihak lainnya yang bersangkutan dengan tanah tersebut diatas maka hal ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak pertama", nah disini jelas menyalahi aturan dari Asas pemisahan horizontal, pemerintah seharusnya tidak bisa lepas tangan saja untuk hal tersebut karena ini merupakan tanggung jawab pemerintah untuk memberikan keadilan bagi para pihak yang bersangkutan.

Pada masa penjajahan Belanda pun sudah di tetapkan mengenai pengadaan tanah ini, disini diperlukan konsensus antara pemerintah dan orang-orang yang akan dicabut haknya, kalau konsensus itu tidak tercapai maka orang-orang tersebut tidak dapat dipaksa untuk melepaskan haknya,[7] oleh karena itu apakah pada masa sekarang ini rasa kepedulian kita terhadap masyarakat lebih rendah dari pada zaman Belanda?

---

[6] *http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan* diunduh terakhir tanggal 19 april 2016

[7] Ardian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hal 19

Jika kita bandingkan prinsip-prinsip diatas dengan pelaksanaan pengadaan tanah yang terjadi di Kabupaten Pasaman Barat maka terlihat jelas adanya ketimpangan-ketimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini atau tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pengadaan tanah, apakah itu dari pihak pemerintah, masyarakat, atau pihak lainnya, maka dari itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dengan judul penelitian **"Ganti Kerugian PadaPengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan KKN Menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida"**

B. RUMUSAN MASALAH

Sesuai dengan latar belakang yang diuraikan diatas maka yang menjadi pemikiran mengenai perumusan masalah yang perlu diteliti yaitu :

1. Bagaimana penetapan, proses dan bentuk pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida di Kabupaten Pasaman Barat?
2. Apakah kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida di Kabupaten Pasaman Barat?

C. TUJUAN PENELITIAN

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka secara umum tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dari pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida, sedangkan secara khusus penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui bagaimana penetapan, proses dan bentuk pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida di Kabupaten Pasaman Barat
2. Mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida di Kabupaten Pasaman Barat

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharap dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis
   a) Hasil dari penelitian ini dapat menjadi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi khususnya berkaitan dengan pengadaan tanah yang nanti akan berguna dalam pembangunan struktur kota ataupun daerah guna demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat
   b) Untuk menambah pengetahuan penulis dibidang ilmu hukum pada umumnya dan di Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas khususnya
   c) Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskannya dalam bentuk tertulis
   d) Untuk dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkan dengan data yang penulis peroleh di lapangan

2. Secara Praktis

a) Memberikan masukan-masukan kepada pemerintah untuk lebih meningkatkan pembangunan kota ataupun daerah demi kemajuan dan perkembangan masyarakat Indonesia

b) Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian sengketa-sengketa yang terjadi selama proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida

E. METODE PENELITIAN

Guna memperoleh data yang konkrit, mendapatkan hasil atau bentuk penyelesaian terhadap masalah yang penulis kemukakan sebelumnya dan untuk dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka penulis melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini mempunyai tipe yuridis sosiologis, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju kepada identifikasi (problem identification) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).[8] Jadi secara yuridis Pengadaan Tanah ini dikaitkan dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 kemudian secara sosiologis Pengadaan Tanah dikaitakan dengan keadaan nyata dalam masyarakat, pendekatan sosiologi hukum berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan

[8] Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982, Halaman 10

mengklarifikasi temuan bahan nonhukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum. Penelitian yang penulis lakukan merupakan penelitian terhadap efektivitas hukum terhadap pengadaan tanah pada pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara rinci tentang pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.[9] Penelitian juga menggambarkan pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida, analisis kemudian dilakukan setelah gambaran faktual mengenai objek yang di teliti telah di peroleh

3. Sumber data dan jenis data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan merupakan sumber data yang diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di lapangan yang dalam penelitian ini adalah dinas PU(Pekerjaan Umum) Pasamar Barat, BPN Pasaman Barat, kemudian masyarakat yang terkena dampak langsung dari pengadaan tanah. Penelitian ini dimaksudkan guna mendukung analisis terhadap data kepustakaan/sekunder dengan cara mengungkapkan informasi-informasi penting serta mencari tanggapan tentang masalah yang terjadi di lapangan.

[9]Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal 105

2) Penelitian Kepustakaan

Penellitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, seperti buku-buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan peraturan lainnya yang terkait. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Pusat Universitas Andalas serta Literatur Koleksi pribadi Penulis.

3) Studi Dokumen

Penelitian ini dilakukan dengan mencari dokumen-dokemen penting yang berkaitan dengan pengadaan tanah ini kemudian menyesuaikannya dengan aturan-aturan yang ada, dokumen ini dapat berupa rekaman, database, surat, arsip, gambar serta benda-benda peninggalan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah

4) Wawancara

Penelitian ini dilakukan dengan mewawancarai narasumber yang dirasa mampu memberikan informasi-informasi penting yang dibutuhkan untuk penulisan skripsi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah yang dalam kasus ini yaitu bagian kasi jalan Dinas Pekerjaan Umum (PU) dan masyarakat yang terkena dampak dari Pengadaan Tanah.

b. Jenis Data

Adapun data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden ini berupa informasi yang terkait dengan pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida. Responden dari penelitian ini terdari 2 kelompok, pertama pemerintah Kabupaten Pasaman Barat sebagai pihak yang melaksanakan pengadaan tanah, kedua masyarakat yang mempunyai status hak mengelola tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan KKN menuju Eks Kebun Kelapa Hibrida.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu,bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.Data sekunder hanya berfungsi sebagai pendukung terhadap data primer.

Data sekunder ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat yang dalam hal ini berupa peraturan perundang-undangan yaitu UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat menunjang bahan hukum primer dan dapat membantu penulis dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian, Peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, majalah tulisan lepas dan artikel

3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Metode Pengumpulan Data

a) Metode penelitian lapangan

Dalam metode ini data diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang dalam kasus ini yaitu pihak dinas PU(Pekerjaan Umum) Pasaman Barat, Kantor BPN Pasaman Barat dan masyarakat yang terkena dampak langsung dari pembangunan

b) Metode Penelitian Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian

5. Pengolahan dan Analisis Data Kualitatif

Penelitian ini menggunakan metode pengolahan dan analisis data kualitatif, maka uraian kegiatan pengolahan dan analisis data penelitian inimeliputi:

a. Reduksi data

Data yang diperoleh dalam hasil penelitian dituangkan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terperinci, hasil penelitian yang berupa laporan ini akan di reduksi dan dirangkum, diambil hal-hal pokoknya, difokuskan pada hal-hal penting kemudian dicari teman atau polanya. Reduksi data ini dilakukan terus menerus selama proses penelitian berlangsung, hasil wawancara tidak disajikan secara mentah melainkan dirangkum dan di edit sehingga dapat disajikan dalam uraian kalimat-kalimat yang sistematis namun tidak mengurangi ciri ilmiah

b. Penyajian Data

Penyajian data dimaksud agar memudahkan bagi peneliti untuk melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian bagian tertentu dari penelitian, dengan kata lain pengelompokan data kedalam bentuk tertentu sehingga lebih terstruktur sebagai data yang utuh

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Verifikasi data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung dengan arti

kata setiap kesimpulan senantiasa terus dilakukan selama penelitian berlangsung.

UNIVERSITAS ANDALAS
KEDJAJAAN
UNTUK BANGSA