

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Demi terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah perlu mengadakan pembangunan dalam segala kehidupan masyarakat. Salah satu upaya pemerintahan dalam rangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, dan sebagainya.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta tanah juga merupakan faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah yang berarti tanah tersebut merupakan kebutuhan pokok bagi manusia, disamping kebutuhan pokok tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat.<sup>1</sup>

Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai masalah, antara lain:<sup>2</sup>

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas disbandin dengan kebutuhan yang harus terpenuhi;
2. Pergeseran pada hubungan anatra pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan sosial umumnya;

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 549.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 1.

3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, Adil,dan merdeka, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Seperti telah disebutkan diawal bahwa tanah merupakan modal dasar pembangunan yang berarti bahwa tanah merupakan faktor penting untuk setiap pembangunan. Pemerintah dalam hal ini adalah yang berhak untuk menyediakan tanah untuk proses pembangunan tersebut, pembangunan ini diperlukan karena untuk mengikuti semakin berkembangnya, majunya, dan modernnya kebutuhan suatu Negara.

Tanah-tanah di Indonesia pada umumnya sudah dipunyai atau setidaknya tidaknya ada yang menduduki/ Konsekuensinya jika ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah oleh pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah yang disertai ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>3</sup>

Kegiatan pembangunan merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk memberikan manfaat yang besar bagi kesejahteraan rakyat, Tanah dan pembangunan memiliki hubungan yang erat. Hal tersebut dapat dilihat bahwa tanah merupakan faktor utama dalam penyelenggaraan pembangunan. Hampir seluruh pembangunan fisik membutuhkan pengadaan tanah sebagai kebutuhan

---

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jalan Permata Askara, Jakarta, 2012, hlm. 6.

yang mendasar, baik untuk kepentingan swasta atau perorangan maupun untuk kepentingan umum, pembangunan membutuhkan ketersediaan tanah untuk proses realisasinya, yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan yang semula diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti-rugi.<sup>4</sup>

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum memerlukan tanah, dalam hal ketersediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tidak menemui masalah, namun persoalan yang sering muncul yaitu keterbatasan persediaan tanah sebagai lahan itulah yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Keadaan tanah yang terbatas dan jumlah penduduk yang sangat membludak yang berkembang terus menerus secara pesat, sehingga jumlah pendudukan yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya, dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas maka tanah sering menjadi malapetaka bagi manusia karena:<sup>5</sup>

1. Perebutan Hak yang menimbulkan perselisihan, ataupun
2. Pendayagunaan yang salah.

Pembangunan yang dilakukan ini haruslah untuk kepentingan umum hukum untuk kepentingan pribadi atau kepentingan satu instansi tertentu.

---

<sup>4</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jalan Permata Askara, Jakarta, 2010

<sup>5</sup> G.Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan Tanah*, Bina Askara, Jakarta, 1985, hlm.133.

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

“Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Berdasarkan pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dilaksanakan dengan Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Berdasarkan Dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pemberian 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 dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

- (1) Lembaga Pertahanan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagai dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah yaitu:

- (1) Dalam Hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)
- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian Kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pemerintah sebagai pihak yang berhak menyediakan tanah, wajib menyediakan tanah yang diperlukan. Pada masa sekarang, Penyediaan tanah untuk kepentingan umum terkadang menjadi suatu masalah yang sering menjadi kendala bagi pemerintah yang dikarenakan terbatasnya tanah Negara yang tersedia. Oleh karena itu, satu-satunya cara yang ditempuh oleh pemerintah adalah dengan cara pengadaan tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang disebut juga UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Setiap pemegang Hak atas tanah tidak dibenarkan untuk menggunakan tanahnya sekehendak hati tanpa mempertimbangkan kepentingan umum.<sup>6</sup> Terlebih lagi jika digunakan untuk sesuatu yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Oleh karena itu, sebagai seorang warga Negara, dalam hal ini pemilik atau pemegang hak atas tanah seharusnya ikut berpartisipasi mendukung untuk pembangunan kepentingan umum, jika pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan bagi proyek yang mementingkan kepentingan umum diharapkan bagi rakyat yang menguasai tanah yang diperlukan untuk pembangunan tersebut. Tetapi sebaliknya pemerintah

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 48.

tidak boleh merugikan masyarakat dengan melepaskan hak atas tanahnya tanpa memberikan ganti rugi yang sepadan.

Pengadaan tanah tersebut adil apabila kepada pemegang hak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi, minimal setara dengan keadaan sebelum pembebasan tanah dan bagi pihak yang memerlukan tanah dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana dan memperoleh perlindungan hukum. Kepastian hukum tampak dalam tata cara yang diatur, yang memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban pihak yang terkait serta akibat yang ditimbulkannya.<sup>7</sup>

Pengadaan tanah sangatlah erat kaitannya dengan ganti kerugian karena di dalam proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti kerugian. Dalam Pasal 1 angka 10 Undnag-Undnag Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Salah satu contoh kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan jalan tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung. Pembangunan jalan tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung ini dilakukan untuk mengurangi titik kemacetan yang sering dirasakan oleh masyarakat apalagi pada saat musim mudik serta menjadi alat penghubung antara Kabupaten Bandung dan Kota Bandung.

Pembangunan jalan tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung ini terdapat banyak masalah yang berkaitan dengan pembebasan tanah. Salah satu yang

---

<sup>7</sup> Maria. S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 99.

menjadi masalah adalah adanya tanah yang belum di bebaskan salah satunya terhadap 2 bidang sudah dilakukan UGK terhadap tanah pengganti tanah wakaf berdasarkan direksi Bupati, akan tetapi tukar menukar yang belum dilaksanakan terganjal izin Menag. Selain itu, tol yang memiliki panjang sekitar 10,55 km dengan membebaskan 4 Kecamatan diantaranya: kec.bandung kulon, kec.margaasih, kec.katapang dan kec.soreang ini juga mempunyai berbagai permasalahan yang berkaitan dengan masyarakat. Hal tersebut berkaitan dengan ganti rugi tidak adanya kecocokan harga tanah antara Masyarakat dengan Tim Penilai. Oleh sebab itu, menurut hasil data yang diperoleh oleh penulis dari beberapa sumber menerangkan bahwa sebagian warga yang setelah menjual rumah nya untuk dijadikan jalan tol Soreang-Pasirkoja tidak mempunyai rumah kembali karena tidak adanya kesesuaian antara ganti rugi. Lebih lanjut sebagian warga ada yang menjadi gelandangan akibat adanya kerugian dan adanya unsur pemaksaan saat pembebasan lahan dilakukan.<sup>8</sup>

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- 1) Hak Atas Tanah
- 2) Bangunan
- 3) Tanaman
- 4) Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah<sup>9</sup>

Agar pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan pun tidak di abaikan, diperlukan

---

<sup>8</sup> file:///C:/Users/ADMINS/Downloads/Cerita-Tol-Soroja-Halaman-Tribunnews.com.html

<sup>9</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hlm. 107.

adanya musyawarah antara masing-masing pihak untuk melaksanakan kepentingan umum. Musyawarah ini diharapkan dapat menetapkan besarnya ganti kerugian yang nantinya akan disetujui oleh masyarakat. Di dalam musyawarah ini diperlukan adanya yang pertama unsur kesukarelaan, yang kedua sikap saling menerima pendapat atau keinginan dari setiap para pihak, atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah atau pihak yang memerlukan tanah, serta unsur yang ketiga dari musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>10</sup>

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lapangan yang berjudul: **“PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SOREANG-PASIRKOJA KABUPATEN BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

---

<sup>10</sup> Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2011, hlm. 175-176.

## **B. Rumusan Masalah**

Beberapa masalah utama yang dijadikan unsur penelitian dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pegadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Pemberian Uang Ganti Kerugian dalam Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pegadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
3. Bagaimana Kedudukan Hak atas Tanah di Wilayah Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pegadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2. Untuk mengetahui bagaimana Prosedur Pelaksanaan Pemberian Uang Ganti Kerugian dalam Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pegadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Hak atas Tanah di Wilayah Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan tol Soreang-Pasirkoja Kabupaten Bandung

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat mendapat wawasan dan pengetahuan serta dapat memberikan sumbangan peikiran, baik bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya maupun bagi hukum agraria pada khususnya.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat dalam proses pengadaan tanah yang dewasa ini sering menimbulkan masalah bagi para praktisi, pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah, dan instansi pemerintah yang terkait, serta pihak yang terkait langsung.

## E. Kerangka Pemikiran

Teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan. Kedua, teori menyusun antar hubungan seperangkat variable dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variabel-variabel itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variabel-variabel tertentu lainnya.<sup>11</sup>

Dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.<sup>12</sup>

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, PT. Ichtar Baru, Jakarta, 1982, hlm. 380.

<sup>13</sup> Achmad Rubale, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, 2007, hlm. 1.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

Menurut penjelasan diatas dapat teori yang dapat penulis ambil dalam penelitian ini adalah teori dengan ajaran:

Menurut Boedi Harsono pengadaan tanah merupakan Perbuatan Hukum yang berupa melepaskan Hubungan Hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukannya.

Berdasarkan definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan hukum berupa Pelepasan Hak Atas Tanah menjadi tanah Negara;
2. Pelepasan hak atas tanah untuk Kepentingan Umum;
3. Perbuatan hukum didasarkan pada Musyawarah dan kesukarelaan;
4. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Pengadaan tanah sebagai suatu Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tatacara dan besaran nominal tertentu. Rasionalitasnya karena

keterbatasan ketersediaan tanah untuk pembangunan yaitu berupa tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara (pemerintah) menurut Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA.<sup>14</sup>

Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum.<sup>15</sup> Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Untuk pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak atau pembebasan tanah pada dasarnya memenuhi asas-asas hukum yang berlaku. Dimaksudkan agar aparaturnya Negara dapat terhindar dari praktik-praktik menyimpang. Asas-asas hukum tersebut antara lain :

1. Asas Kesepakatan

Seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya, seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999, hlm. 49.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djembatan, Jakarta, 2002, hlm. 3.

didasarkan pada asas kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.

## 2. Asas Keadilan

Dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum.

Penerapan asas keadilan dalam peraturan pengadaan tanah, yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum dilakukan pelepasan atau pencabutan hak atas tanah.

## 3. Asas Kemanfaatan

Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya yang dilepaskan atau dicabut haknya.

## 4. Asas Kepastian Hukum

Pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum, yaitu dilakukan dengan cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana semua pihak mengetahui dengan pasti hak

dan kewajibannya masing-masing. Kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.

#### 5. Asas Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat di antara kedua belah pihak mengenai satu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut.

Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama di antara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan/ atau paksaan.

#### 6. Asas Keterbukaan

Peraturan pengadaan tanah harus dikomunikasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang melakukan kebohongan sehingga dapat mencegah kekeliruan yang dapat menimbulkan konflik.

## 7. Asas Partisipasi

Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah menimbulkan rasa memiliki dan memperkecil kemungkinan penolakan atas pelepasan atau pencabutan hak atas tanah tersebut.

## 8. Asas Kesetaraan

Asas ini dimaksudkan untuk memposisikan pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dilepaskan haknya harus diletakkan sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah.

Dengan adanya kesetaraan posisi antara pemilik tanah, pelaksanaan pengadaan tanah diharapkan akan berhasil dengan baik karena masing-masing pihak dapat mengajukan keinginan dan menyampaikan tawaran sesuai dengan kesederajatan posisi para pihak.

## 9. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi

Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya yang dilepaskan haknya.

Kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan keadaan sebelum terkena pengadaan tanah, jika perlu

terdapat kenaikan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik sebelum proyek pembangunan serta setelah pembangunan. Jangan sampai terdapat penurunan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan, diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi;
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Panitia pengadaan tanah melaksanakan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak/pemilik tanah, kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kemudian instansi yang memerlukan tanah mengajukan penetapan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah, sesuai dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Jika sudah ada penetapan Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 75.

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, harus meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.

Tugas tersebut dilakukan oleh panitia pengadaan tanah, dalam melaksanakan tugasnya diberikan sejumlah dana yang disebut dengan biaya operasional yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.<sup>17</sup>

## **F. Langkah-langkah Penelitian**

### **1. Metode Penelitian**

Metode deskriptif analitis dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya yang pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya yang menyangkut permasalahan-permasalahan mengenai proses ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan jalan tol Soreang-Pasirkoja dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012.

### **2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji dengan ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam keadaan di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang

---

<sup>17</sup> Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria

dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>18</sup>

### **3. Jenis Data**

Jenis data digunakan pada penelitian ini analisis yang bersifat deskriptif kualitatif. Analisis ini dilakukan dengan cara mendeskripsikan dan menggambarkan dari hasil yang didapatkan, baik dari hasil data kepustakaan modern dari hasil data lapangan untuk selanjutnya diketahui serta diperoleh kesimpulan secara induktif yaitu pengalaman kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus menjadi hal-hal yang bersifat umum, selanjutnya kesimpulan yang didapat tersebut diajukan saran sebagai rekomendasi.

### **4. Sumber Data**

Sumber dan jenis data-data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:<sup>19</sup>

- a. Data primer adalah data-data yang didapat secara langsung di lapangan dengan cara mendapatkan informasi dari para informan yang dilakukan melalui wawancara di lapangan.
- b. Data sekunder ini bersifat melengkapi hasil penelitian yang dilakukan yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yakni bahan-bahan hukum yang terdiri dari :
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan yang mengikat antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar 1945;

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 17

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 51.

- b) UUPA No 5 Tahun 1960
  - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum.
- b. Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berguna sebagai petunjuk atau informasi tentang bahan hukum primer berupa, Jurnal, buku, yang dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yang diperoleh dari data sekunder.<sup>20</sup>
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang berguna sebagai petunjuk atau informasi tentang bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain literatur, artikel, makalah sedangkan bahan hukum Tersier yaitu, kamus dan bahan lain yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas di dalam skripsi ini.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dilakukan Pengumpulan Data, baik data primer maupun data sekunder penulis menggunakan alat-alat pengumpulan sebagai berikut :

### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yang dilakukan penulis adalah dengan serangkaian kegiatan untuk memperoleh data yang diperlukan dengan cara membahas, mencatat, mengutip menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen

<sup>20</sup> Lexy. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hlm. 112.

serta informasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.<sup>21</sup>

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan yang dilakukan oleh penulis untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai langsung para narasumber yang dilaksanakan secara langsung dan terbuka dengan sistem tanya jawab dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis jelas dan terarah sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis guna mendapatkan informasi yang dibutuhkan.

## 6. Prosedur Pengolahan Data

Data yang sudah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data, baik dari data kepustakaan maupun dari data lapangan, kemudian diproses melalui pengolahan dan pengkajian data. Prosedur pengolahan data adalah sebagai berikut

- a. Editing yaitu data yang diperoleh dari penelitian diperiksa kembali mengenai kelengkapannya, kejelasan dan kebenarannya sehingga meminimalkan kesalahan dan kekurangan dalam penulisan untuk dapat diperbaiki kembali<sup>22</sup>
- b. Sistematisasi data yaitu penyusunan data secara sistematis sesuai dengan pokok permasalahan, serta memudahkan analisis data

## 7. Analisis Data

Analisis yang digunakan pada penelitian ini yaitu analisis yang bersifat deskriptif kualitatif. Analisis ini dilakukan dengan cara mendeskripsikan dan

---

<sup>21</sup> S. Nasution, *Metode Research*, Bumi Aksara, Jakarta, 1996, hlm. 113

<sup>22</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 72.

menggambarkan dari hasil yang didapatkan, baik dari hasil data kepustakaan modern dari hasil data lapangan untuk selanjutnya diketahui serta diperoleh kesimpulan secara induktif yaitu pengalaman kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus menjadi hal-hal yang bersifat umum,<sup>23</sup> selanjutnya kesimpulan yang didapat tersebut diajukan saran sebagai rekomendasi.

### **G. Sistematika Penulisan**

Didalam skripsi ini penulis membahas dalam empat bab, dimana masing-masing bab nya sangat berkaitan. Berikut sebagai gambaran sistematikanya:

Pada bab satu berisi mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, sistematika penulisan.

Pada bab dua membahas tentang tinjauan teoritis mengenai judul dan tinjauan-tinjauan umum dari judul pembahasan yang peneliti ambil.

Pada bab tiga membahas hasil temuan ataupun hasil penelitian yang peneliti lakukan dengan judul analisis “proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol soreang-pasir kota kabupaten bandung dihubungkan dengan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”

Pada bab empat penutup dimana berisi kesimpulan dari rumusan masalah yang peneliti ambil dan saran-saran yang peneliti buat untuk sebagai masukan. merupakan penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 72.

intisari dari pembahasan bab-bab sebelumnya, sedangkan saran berisi kritik dan masukan dari penulis mengenai pembahasan yang sudah dipaparkan.

