

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR DI KABUPATEN LANGKAT PROVINSI SUMATERA UTARA

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Disusun Oleh :

NIVANATA LUBIS
NIM. 07162312/M

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2011**

ABSTRACT

The development is implemented because of people's growth must be balanced with the expansion of facilities and infrastructure supporting the survival of people's life which is adapted with the progress of time. One of the activities in national developments is development for public interest. The purpose of this study is to know the implementation of land acquisition for Sumatra-Aceh Trase road's constructing and to know the implementation suitability of land acquisition procedure for Sumatra-Aceh Trase road's constructing with President Regulation Number 65 Year 2006 about the changing of President Regulation Number 36 year 2005 about Land Acquisition For Development Implementation for Public Interest and the Regulation of the Head of Nasional Land Agency of Republik Indonesia Number 3 year 2007 about the implementation Provision of President of Replibuk Indonesia Regulation Number 36 year 2005 which is has been changed with the President of Republik Indonesia Regulation Number 65 year 2006. The other purpose of this study is to know what kind of factors that inhibiting and what effort that must be made in the implementation of land acquisition for the development of Langkat residence, Sumatra-Aceh trase's road.

The study methode that been used is descriptive with qualitative approaching which is done by photographing and explaining how the process of land acquisition's implementation for the construction of ring road in Langkat residence from the beginning until the completion of land acquisition process. The data required includes primary data interviews directly to the holders of land rights and secondary data include data from land procurement committe and land office. The population and sample is taken by purposive sampling where the researcher only took eleven samples from the holders of land rights. The technique of data collecting is through interviews with the respondents that the land procurements that the land procurement committee and the community, documentation of conducting recording data, and literature study on the implementation of land acquisition including some research on land acquisition has been done before. While the analysis technique that been used is descriptive way then comparing between the implementation at the field and President Regulation 65 year 2006 and The Regulation of The Head of BPN number 3 year 2007, then those data was inserted into table and analyzed.

According to the result from the study, it was known that land acquisition process which is conducted in the constructing of Langkat Residence, Sumatra-Aceh Trase road which implemented by the Section of Government Secretary of Langkat Residence Area, not fully in accordance with the President Regulation Number 65 Year 2006 and The Regulation of The Head of BPN Number 3 Year 2007. Where the factor that hinder in the implementation oif land acquisition in the constructing of Sumatra-Aceh Trase road are : first is the late in the implementation of measurement and mapping for identification and land inventaritation. The second is there is still one side that did not agree because the problem in their family heritage which untill now not been completed and the counter loss money not yet been taken from State Court of Langkat Residence of North Sumatra Province.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Dengan memiliki cipta, rasa, dan karsa, manusia telah mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk generasi sekarang maupun untuk generasi mendatang. Dalam arti bahwa pemanfaatan sumber daya alam bagi kebutuhan generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya.

Segala kegiatan manusia selalu memerlukan tanah, seperti tempat tinggal, bercocok tanam, bahkan ketika mati pun kita masih memerlukan tanah. Selain itu tanah juga merupakan modal dasar pembangunan, dimana setiap pembangunan memerlukan tanah.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia, berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, maka

Pemerintah perlu mengadakan program pembangunan di segala bidang kehidupan.

Program pembangunan dilaksanakan karena perkembangan masyarakat harus diimbangi dengan perkembangan sarana dan prasarana penunjang kelangsungan hidup masyarakat yang disesuaikan dengan kemajuan zaman. Salah satu kegiatan dalam pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, seperti : pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, terminal, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya. Pembangunan kepentingan umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya.

Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan kepentingan umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri dalam Pasal 18 memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : 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 menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah tetap memperhatikan asas fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA), yang berarti bahwa tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak maupun masyarakat. Dengan kata lain, penyediaan dan penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keperluannya secara rasional sehingga tidak mendesak kepentingan orang lain.

Peraturan atau ketentuan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ada pada saat ini adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta dikeluarkan pula Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006.

Guna mengantisipasi arus lalu-lintas padat yang masuk jaringan dalam Kota Langkat sebagai akibat dibangunnya jalan lingkar, maka Pemerintah Kabupaten Langkat mengadakan pembangunan jalan lingkar. Diharapkan dengan dibangunnya jalan lingkar ini, tidak mengakibatkan kemacetan dalam Kota Langkat.

Kabupaten Langkat merupakan kabupaten yang berpotensi dibidang pertanian. Masih banyaknya tanah pertanian pada wilayah tersebut menjadikan pembangunan jalan lingkar mampu memberikan kemudahan aksesibilitas dan pemasaran hasil pertanian ke daerah kota. Pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat merupakan penentu atau kunci utama guna pembangunan lebih lanjut di daerah tersebut. Hal ini terjadi karena dengan adanya jalan lingkar menjadikan tanah di sekitarnya menjadi strategis dan mempunyai aksesibilitas yang lebih baik, sehingga pergerakan arus barang (termasuk hasil pertanian) dan penumpang akan semakin lancar. Selain itu jalan lingkar akan menjadikan lalu lintas di dalam kota menjadi lancar dan tidak mengalami kemacetan.

Untuk memudahkan akses dan menambah kapasitas jalan masyarakat, pemerintah Kabupaten Langkat memprogramkan pembangunan jalan lingkar sepanjang lebih kurang 5 km. Pengertian jalan lingkar itu sendiri adalah suatu sistem jalan raya yang mengelilingi sesuatu kawasan. (Wikipedia Indonesia-Ensiklopedia bebas). Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan lingkar dimaksud dimulai pada tahun 2008 dan pada saat ini kegiatan pembangunan jalan lingkar Kabupaten Langkat dalam pelaksanaan pengaspalan.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun penelitian dengan judul : **”Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara dan apakah kegiatan tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, dan upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang ada?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara meliputi tahapan-tahapan kegiatan dari awal sampai akhir. Selain itu juga untuk mengetahui kesesuaian prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006.

b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ada dan upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Bagi Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat, hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi bagi kegiatan pengadaan tanah yang sudah di laksanakan.
- b. Secara akademis dapat menambah kajian dan ilmu pengetahuan mengenai kegiatan pengadaan tanah.
- c. Untuk menambah ilmu pengetahuan penulis tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sangat berguna ketika penulis kembali ke kantor dalam mengemban tugas di daerah.

D. Kebaruan (*Novelty*)

Beberapa penelitian tentang pengadaan tanah pernah dilakukan di berbagai tempat. Untuk memberikan gambaran hasil penelitian yang pernah ada, dapat dilihat pada tabel 1 sebagai berikut :

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dan yang akan Dilakukan

No	Judul Penelitian	Peneliti	Latar Belakang	Rumusan Masalah	Hipotesis	Metode Penelitian
		Jurusan/Tahun				
1	2	3	4	5	6	7
1.	Pengaruh pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar terhadap perkembangan harga tanah di Desa Sendangdi Kecamatan Mlati Kabupaten Daerah Tk. II Sleman	Romao Guterres Perpetaan/1997	Pengadaan tanah berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan masyarakat di sekitarnya dan terhadap perkembangan harga tanah	Apakah pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar tersebut berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di sekitarnya?	Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di sekitarnya.	Metode Analisa Kuantitatif
2.	Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar Dano di kelurahan Kota Kaler dan Desa Rancamulya Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang	Cecep Rudi Hermawan Manajemen/2001	Bekas pemilik tanah yang mendapatkan ganti rugi diharapkan dapat meningkatkan taraf hidupnya	Apakah pembayaran ganti rugi telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ?	Pembeian ganti rugi sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ?	Metode Deskriptif Kualitatif
3.	Studi tentang pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Cikampek-Purwakarta-Padalarang di Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta	Nendi Pumama Perpetaan/2002	Pengadaan tanah sering kali tidak berjalan mulus karena pada umumnya masyarakat yang terkena proyek pembangunan merasa haknya telah dirugikan oleh pemerintah	Apakah mekanisme pengadaan tanah tersebut sesuai dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 ?	Pengadaan tanah dilakukan dengan mekanisme pembebasan tanah sesuai dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975	Metode Deskriptif kualitatif

1	2	3	4	5	6	7
4.	Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur	Dorna Desmirawati Perpetaan/2005	Berdasarkan rencana detail Tata ruang kota, di Kecamatan Karangtengah diperlukan sarana jalan umum sehingga dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum.	1.apakah prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku? 2.Faktor-faktor apa saja yang menghambat ?	1. Prosedur pengadaan tanah sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PM/Na/Ka. BPN No. 1 Tahun 1994 2. Faktor-faktor yang menghambat berasal dari kesediaan para pemegang hak atas tanah dalam hal proses ganti kerugian.	Metode Deskriptif Komparatif
5.	Pengaruh pembangunan jalan lingkar utara terhadap harga tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur	Fidrian Sumardianto Perpetaan/2008	Adanya pembangunan jalan lingkar utara akan meningkatkan pergerakan arus barang dan penumpang akan semakin lancar. Peningkatan harga tanah akan lebih tinggi diantara harga tanah di daerah lain yang tidak terdapat pembangunan.	1.Berapa besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara ? 2.Bagaimana pengaruh jarak bidang tanah dengan jalan lingkar utara, status kepemilikan, bentuk bidang tanah, luas bidang tanah dan penggunaan terhadap harga tanah?	1.Kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara lebih dari 171% 2.Terdapat pengaruh yang signifikan antara jarak bidang tanah dengan jalan lingkar utara terhadap harga tanah dan pengaruh yang tidak signifikan antara status kepemilikan, bentuk bidang tanah, luas bidang tanah dan penggunaan tanah terhadap harga tanah.	Metode Survei Penjelasan (Explanatory Survei)

Sumber : Perpustakaan STPN Yogyakarta

Penelitian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara relatif mirip dengan beberapa penelitian sebelumnya. Persamaan antara penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian yang pernah ada adalah sama-sama meneliti tentang pengadaan tanah. Adapun perbedaannya adalah penelitian yang akan dilakukan mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah yang sudah menggunakan peraturan perundang-undangan yang terbaru yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Pelaksanaannya yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar Kabupaten Langkat dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan trase Sumatera-Aceh terdiri dari beberapa tahap yaitu kegiatan penetapan lokasi, penyuluhan, penetapan batas lokasi, inventarisasi dan pengumuman hasil inventarisasi, penunjukan lembaga penilai harga tanah, musyawarah serta penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian, dilanjutkan dengan pemberian ganti kerugian sekaligus pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pada dasarnya dari tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Terdapat 2 (dua) hambatan yang terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan trase Sumatera-Aceh yaitu terlambatnya proses identifikasi dan inventarisasi terutama yang menyangkut pengukuran kadastral serta adanya permasalahan tanah warisan dari salah satu pemegang hak atas tanah. Adapun upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan yang terjadi adalah menambah petugas ukur agar kegiatan identifikasi dan inventarisasi berjalan lancar dan untuk kasus warisan dengan menitipkan

uang ganti rugi ke atas nama pemegang hak atas tanah tersebut ke Pengadilan Negeri di Kabupaten Langkat.

B. Saran

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar di Kabupaten Langkat belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Untuk itu apabila dikemudian hari terdapat kegiatan pengadaan tanah, diharapkan untuk selalu mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
2. Kegiatan pembangunan di waktu yang akan datang pemerintah Kabupaten Langkat sebaiknya mempertimbangkan ketersediaan jumlah sumber daya manusia dengan besarnya ruang lingkup kegiatan. Contohnya ketersediaan jumlah petugas ukur di Kantor Pertanahan. Panitia Pengadaan Tanah sebaiknya terus memantau keberadaan uang ganti rugi yang dititipkan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Langkat agar tidak terlalu lama berada di Pengadilan Negeri Kabupaten Langkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H, (1996), *Masalah Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Anonim, 2010, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- _____, 2007, *Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pertanahan Republik Indonesia.
- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional. (1994). *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan yang Terkait*. Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Djambatan, Jakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2010). *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif STPN* (Tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Salindeho, John. (1987). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sitorus, Oloan, Carolina Sitepu dan Herawan Sauni. (1995). *Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai Cara Pengadaan Tanah*. CV Dasamedia Utama, Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Sutedi, Adrian, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syah, Mudakir Iskandar.(2007). *Dasar- Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jala Permata, Jakarta.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA).*

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 *Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.*

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 *Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.*