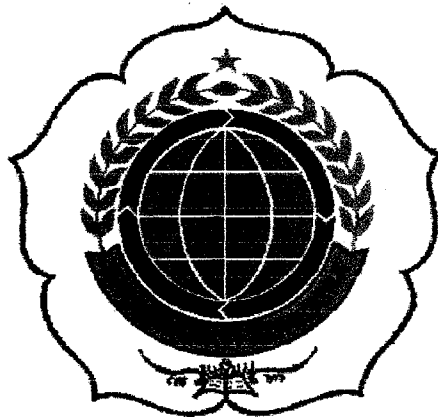


**STUDI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM DI KELURAHAN JUA-JUA  
KECAMATAN KOTA KAYU AGUNG KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR  
PROVINSI SUMATERA SELATAN**

**Skripsi**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

**SUHENDRI**  
NIM. 0101891/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Perkembangan jumlah penduduk semakin lama semakin meningkat, oleh karena itu harus diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum agar dapat melayani masyarakat secara optimal. Dalam pembangunan tersebut tentu memerlukan tanah, akan tetapi dalam memenuhi kebutuhan akan tanah dengan cara pengadaan tanah seringkali terhambat dan menimbulkan gejolak ditengah masyarakat, disebabkan pada proses ganti kerugian belum menemukan kata sepakat dan ganti kerugian yang diberikan seringkali merugikan masyarakat karena ganti rugi yang diterimanya tidak layak. Oleh karena itu peran dari Panitia Pengadaan Tanah sangat menentukan berhasil atau tidak berhasilnya pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum tersebut, agar pengadaan tanah tersebut dapat berhasil, salah satu caranya yaitu dengan memperhatikan keinginan dan aspirasi masyarakat.

Begitu juga masalah pengadaan tanah di Kelurahan Jua-Jua Kecamatan Kota Kayu Agung Kabupaten Ogan Komering Ilir, dimana dalam proses ganti kerugian merupakan tahapan yang sangat menentukan berhasil atau tidaknya pengadaan tanah tersebut. Selain itu proses ganti kerugian yang dilaksanakan tidak dapat dilihat hanya dengan melihat sebagian besar masyarakat menerima ganti rugi yang diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah, akan tetapi juga harus dilihat proses ganti kerugian itu sendiri dan dasar-dasar dari penetapan besar dan bentuknya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah setempat. Untuk itulah perlu diteliti proses ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah setempat apakah sudah sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994.

Selanjutnya tujuan dan kegunaan dari penelitian ini sendiri adalah untuk mengetahui pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Kelurahan Jua-Jua Kecamatan Kota Kayu Agung khususnya pada proses ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah setempat, sehingga menambah wawasan, pola pikir serta ilmu pengetahuan penulis.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, adapun teknik pengumpulan data yaitu dengan cara wawancara, kuesioner dan dokumentasi, sedangkan yang dijadikan populasi dalam penelitian ini adalah seluruh bekas pemegang hak atas tanah/pemilik tanah yang berjumlah 12 (dua belas) orang yang berada di Kelurahan Jua-Jua Kecamatan Kota Kayu Agung, dengan cara tiap unit dihitung disebut juga dengan sensus atau complete enumeration.

Dari hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa proses ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Ogan Komering Ilir, belum semuanya sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994. Ketidaksesuaian tersebut dapat dilihat dari dasar penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian, yaitu dengan berdasarkan dana pemerintah daerah yang telah dianggarkan sebelumnya, kemudian juga terdapat kelalaian dari Panitia Pengadaan Tanah dalam hal penandatanganan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Penyerahan Tanah, sehingga berakibat pelaksanaan pengadaan tanah tersebut cacat hukum.

## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Pembatasan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Kegunaan Penelitian.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>5</b>
A. Tinjauan Pustaka.....	5
B. Kerangka Pemikiran .....	23
C. Batasan Operasional.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>28</b>
A. Metode Penelitian.....	28
B. Daerah Penelitian .....	28

C. Populasi.....	29
D. Jenis dan Sumber Data .....	29
E. Teknik Pengumpulan Data .....	30
F. Teknik Analisis Data .....	31
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....</b>	<b>34</b>
A. Keadaan Fisik Wilayah .....	34
B. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi .....	36
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>40</b>
A. Hasil Penelitian.....	40
B. Pembahasan.....	61
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran .....	79

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Jumlah penduduk dari tahun ke tahun semakin bertambah, dengan pertambahan jumlah penduduk yang semakin pesat tentu harus diimbangi dengan pembangunan untuk kepentingan umum, agar pelayanan kepada masyarakat dapat dilaksanakan dengan baik disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan zaman. Dalam membangun untuk kepentingan umum tersebut selalu memerlukan tanah, akan tetapi dalam memenuhi kebutuhan akan tanah dengan cara pengadaan tanah khususnya untuk keperluan Pemerintah sering menimbulkan gejolak dalam masyarakat sehingga pengadaan tanah itu menjadi terhambat.

Kegiatan pengadaan tanah menjadi sering terhambat disebabkan pada proses ganti kerugian, terutama pada saat musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian belum tercapai kata sepakat antara instansi yang memerlukan tanah dengan masyarakat pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

Tidak mengherankan apabila banyak orang yang berpendapat bahwa masalah ganti kerugian merupakan masalah yang paling rumit. Oleh karena itu Maria S.W. Sumarjono (2001: 78) berpendapat, bahwa "Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh Pemerintah, dengan memanfaatkan tanah-tanah hak".

Salah satu masalah pengadaan tanah yang menimbulkan gejolak dan ketidakpuasan pada masyarakat dalam hal ganti kerugian dan memperjuangkannya untuk menuntut hak-hak mereka sampai ke DPRD adalah warga Kelurahan 27 Ilir dan 28 Ilir Kotamadya Palembang Provinsi Sumatera Selatan. Seperti yang diberitakan dalam surat khabar harian Kompas:

Sejumlah warga Kelurahan 27 Ilir dan 28 Ilir Kotamadya Palembang mengadu kepada DPRD Kodya Palembang mohon nasib mereka diperjuangkan, yaitu penetapan ganti rugi tanah dan rumah terlalu kecil, yaitu tanah Rp. 300 per m<sup>2</sup> dan rumah Rp 18.000-Rp. 24.000 per m<sup>2</sup> sedangkan mereka sudah 4 keturunan bertempat tinggal di daerah tersebut, dan harga setempat Rp. 75.000 satu meter. Rumah permanen yang luasnya 120 m<sup>2</sup> dibayar Rp. 1,1 juta sedangkan biaya bangunannya Rp. 2 juta. (A.P. Parlindungan, SH, 1990: 77).

Demikian juga halnya dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Sakit Umum Daerah, Stadion Olahraga dan Pengembangan Perkantoran lainnya di Kelurahan Jua-jua Kecamatan Kota Kayu Agung seluas ± 14,05 Ha dengan pemegang hak atas tanah/pemilik tanah berjumlah 12 (dua belas) orang yang terdiri dari 16 (enam belas) bidang tanah diindikasikan dalam proses ganti kerugian tidak melaksanakan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, sehingga masyarakat merasa dirugikan karena ganti rugi yang diterimanya tidak layak.

Dari beberapa masalah pengadaan tanah tersebut menunjukkan bahwa kegiatan pembangunan yang harus ditempuh melalui proses

pengadaan tanah sering berjalan tidak seperti apa yang diharapkan karena aturan yang mengatur tentang hal tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Berdasarkan uraian diatas, ternyata proses ganti kerugian merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, oleh karena itu penulis sangat tertarik untuk meneliti masalah tersebut dengan mengambil judul: STUDI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM DI KELURAHAN JUA-JUA KECAMATAN KOTA KAYU AGUNG KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR PROVINSI SUMATERA SELATAN.

## **B. Perumusan Masalah**

Proses ganti kerugian dalam pelaksanaannya masih ada penyimpangan-penyimpangan dan kesalahan prosedur, padahal tata cara pelaksanaannya sudah diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994. Dari uraian di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kepentingan umum di Kelurahan Jua-jua Kecamatan Kota Kayu Agung Kabupaten Ogan Komering Ilir Provinsi Sumatera Selatan apabila ditinjau dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994 ?

### **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, tenaga, biaya dan ilmu yang dimiliki, maka penulis membuat pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Yang dimaksud pembangunan kepentingan umum adalah pembangunan Rumah Sakit Umum Daerah, Stadion Olah raga dan Pengembangan Perkantoran lainnya.
2. Tahapan kegiatan pengadaan tanah yang diteliti dibatasi pada proses ganti kerugian, yaitu dimulai dari musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian sampai dengan pembuatan berita acara pelepasan hak atau penyerahan tanah.
3. Dalam penelitian ini data yang diambil adalah data pengadaan tanah pada Tahun Anggaran 2000 dan 2001.

### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Kepentingan umum di Kelurahan Jua-jua Kecamatan Kota Kayu Agung Kabupaten Ogan Komering Ilir Provinsi Sumatera Selatan.

### **E. Kegunaan Penelitian**

- a. Untuk menambah wawasan, pola pikir dan ilmu pengetahuan penulis khususnya dalam hal pengadaan tanah.
- b. Untuk memberikan sumbangan dan bahan pertimbangan bagi aparat BPN dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah khususnya pada proses ganti kerugian.



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dari bab V diatas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah belum semuanya sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1994 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994.
2. Adapun Proses ganti kerugian yang sudah sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1994 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994 adalah:
  - a. Panitia Pengadaan Tanah mengundang semua pemegang hak atas tanah/pemilik tanah untuk menghadiri musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
  - b. Musyawarah dilaksanakan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang memerlukan tanah.
  - c. Pemegang hak atas tanah diberi kesempatan oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk menyampaikan pendapat dan keinginannya
  - d. Daftar nominatif pemberian ganti kerugian dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah.
  - e. Ganti kerugian diberikan secara langsung kepada pemegang hak atas tanah/pemilik tanah.
  - f. Pemegang hak atas tanah/pemilik tanah langsung menyerahkan sertifikat/asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah.

3. Proses ganti kerugian yang tidak sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1994 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994 adalah:
  - a. Besarnya ganti kerugian yang diberikan tidak berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) tahun terakhir dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.
  - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Penyerahan Tanah tidak ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir.
4. Oleh karena sebagian dari proses ganti kerugian tidak sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1994 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994, akibatnya ganti rugi yang diterima oleh pemegang hak atas tanah/pemilik tanah tidak layak sehingga masyarakat merasa dirugikan.

#### **B. Saran**

Berhubung sebagian proses ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut tidak sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994, maka dapat diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Kegiatan yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah lebih mengacu pada pedoman-pedoman yang ada, agar penyimpangan-penyimpangan dan kelalaian yang terjadi dapat dikurangi, sehingga tidak cacat hukum dan menimbulkan masalah dikemudian hari.
2. Keinginan dan aspirasi masyarakat agar lebih diperhatikan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan Instansi yang memerlukan tanah, sehingga masyarakat yang menyerahkan tanahnya tidak merasa terpaksa.

3. Pemerintah daerah menyiapkan anggaran yang lebih memadai dari setiap pengadaan tanah, sehingga masyarakat merasa tidak dirugikan karena ganti rugi yang diterimanya layak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman (1994), Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. PT. Citra Aditya, Bandung.
- Arikunto, Suharsimi (1997), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi (1995), Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- (1997), Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi Dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- (2002), Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- Jos. Daniel, Parera (1993), Menulis tertib dan sistematis. Erlangga, Jakarta.
- Nazir, Moh (1998), Metode Penelitian. Ghalia Indonesia, Jakarta
- Parlindungan, A.P. (1990), Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung.
- Salindeho, John (1993), Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Sinar Grafika, Jakarta.
- (1994), Manusia, Tanah, Hak dan Hukum. Sinar Grafika, Jakarta.

Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Nomor: 295.4/0600,  
Tentang Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan  
Skripsi, Yogyakarta 2003.

Singarimbun, Masri, dan Efendi, Sofyan (1989), Metode Penelitian Survei,  
LP3ES, Jakarta.

Sitorus, Oloan, Sitepu, Carolina dan Sauni, Herawan (1995), Pelepasan Atau  
Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah. CV.  
Dasamedia Utama, Jakarta.

Sujono (2000), Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum, Yogyakarta.

Sumardjono, Maria S.W (2001), Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan  
Implementasi. PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.

Wijaya, Suparta (2004), Teori dan Petunjuk Praktikum Manajemen Penyediaan  
Tanah Untuk Pembangunan, Yogyakarta.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1  
Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55  
Tahun 1993