

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN UMUM
DI KECAMATAN KARANGTENGAH
KABUPATEN CIANJUR**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :
DONNA DESMIRAWATI
NIM : 2091668 / P

INTISARI

Pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pada dasarnya pengadaan tanah merupakan lembaga hukum pembebasan tanah yang telah diubah konsepsinya dengan Keppres No. 55 Tahun 1993. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang sensitif, karena menyangkut 2 (dua) dimensi dimana keduanya harus ditempatkan secara seimbang yaitu keputusan pemerintah dan keputusan warga masyarakat sehingga dalam pelaksanaannya peraturan yang berlaku harus benar-benar dijalankan.

Di Kabupaten Cianjur telah dilaksanakan pengadaan tanah yang sebagian besar berasal dari tanah-tanah hak, maksud dari pengadaan tanah ini adalah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur. Bertitik tolak dari hal tersebut penulis mengadakan penelitian tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur.

Pembahasan skripsi ini dikhususkan pada kesesuaian prosedur pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 serta faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan perolehan tanah untuk kepentingan umum guna pembangunan jalan umum, di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur.

Tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah untuk mengetahui prosedur yang digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan perolehan tanah guna pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif yaitu metode penelitian yang mengklasifikasikan data dalam hal ini data pengadaan tanah yang diperoleh dengan menggunakan sumber data primer untuk mendukung data sekunder, kemudian dikomparasikan dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

Dari hasil pengolahan data tersebut dapat diketahui bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Cianjur sesuai dengan ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 walaupun terdapat hambatan pada saat penetapan imbalan atau ganti kerugian, namun hambatan tersebut

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	30
C. Batasan Operasional.....	33
D. Hipotesis	34
BAB III METODE PENELITIAN	

1. Daerah Penelitian	35
2. Populasi	36
3. Sumber dan Jenis Data	36
B. Teknik Pengumpulan Data	38
C. Model Pendekatan Penelitian	38
D. Analisis Data	39

BAB IV GAMBARAN UMUM

A. Wilayah Kabupaten Cianjur	40
B. Wilayah Kecamatan Karangtengah	43

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Umum Di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993.....	52
B. Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan Perolehan Tanah untuk Kepentingan Umum Guna Pembangunan Jalan Umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur	79

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	80
B. Saran	82

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim umat manusia. Disamping menjadi sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah juga menjadi tempat persemayaman terakhir manusia. Berdasarkan kenyataan tersebut maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis bahkan juga mengandung aspek-aspek Pertahanan dan Keamanan Nasional (HANKAMNAS).

Satu persoalan hukum pertanahan yang tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji adalah perolehan tanah untuk keperluan proyek pembangunan yang biasanya dilakukan melalui tata cara pembebasan tanah. Hal ini menjadi persoalan yang sering mengalami permasalahan dalam proses perolehannya. Dikarenakan pada satu sisi kebutuhan akan tanah dalam rangka pembangunan sudah

tanah sudah mulai terasa sulit. Selain digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti perkantoran, perumahan dan lain-lain, juga masih dibutuhkannya tanah pertanian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah hampir di setiap daerah naik melambung, tetapi juga menciptakan tanah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai sangat tinggi. Padahal menurut konsepsi hukum tanah nasional, seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, sehingga semua tanah yang ada di dalam Wilayah Negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu menjadi Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA).

Walaupun di dalam Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa seluruh tanah, air, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kepunyaan bersama bangsa Indonesia, namun dalam kewajiban pengelolaannya tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Bangsa Indonesia, maka penyelenggaraannya pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat, jika negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku Badan Penguasa. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki" tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, sesuai dengan UUPA Pasal 2 ayat (2) yaitu:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan;
2. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Persoalan pembebasan tanah menyangkut dua dimensi dimana keduanya harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh Bangsa Indonesia dalam hal ini

ketentuan yang berlaku mengenai hak tersebut. Maksud dari sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalankan kewajiban masing-masing. Pentingnya masing-masing pihak saling memahami hak dan kewajibannya, adalah untuk mencegah persoalan-persoalan seperti yang dipublikasikan di berbagai media massa, dimana pihak penguasa dengan keterpaksaannya melakukan tindakan yang dinilai bertentangan dengan hak asasi manusia.

Pada tanggal 17 Juni 1993 pemerintah mengeluarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan peraturan pelaksanaannya yaitu PMNA/Ka. BPN No. 1 Tahun 1994 tentang ketentuan Pelaksanaan No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sejak ditetapkannya Keppres No. 55 Tahun 1993, rangkaian proses pengaturan mengenai pembebasan tanah untuk pembangunan diganti dengan konsep pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, yang dilakukan oleh pemerintah, dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Kepentingan umum menurut Keputusan Presiden ini adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat yang dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang

keuntungan dan untuk kegiatan pembangunan kepentingan umum lainnya yang ditetapkan oleh Keputusan Presiden juga, seperti:

1. Jalan umum, saluran pembuangan air;
2. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
3. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
4. Pelabuhan atau Bandar Udara atau Terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan atau sekolahan;
7. Pasar Umum atau Pasar Inpres;
8. Fasilitas pemakaman umum;
9. Fasilitas keselamatan umum;
10. Pos dan telekomunikasi;
11. Sarana olah raga;
12. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
13. Kantor Pemerintah;
14. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Karangtengah, Kecamatan Karangtengah merupakan salah satu wilayah bagian Utara yang berperan dalam pengembangan Kota

permukiman tersebut diperlukan sarana jalan umum sehingga dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah yang prosedur pelaksanaannya berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dianalisis masalah yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah. Adapun permasalahannya adalah:

1. Apakah prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan perolehan tanah untuk kepentingan umum guna pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya lingkup penelitian yang diteliti, maka penulis membatasi masalah sebagai berikut:

prosedur pelaksanaannya didasarkan pada Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994;

2. Data yang diambil dalam penelitian ini, yaitu data pengadaan tanah di 3 (tiga) desa di Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur yaitu Desa Sindanglaka, Desa Sukamulya, dan Desa Bojong tahun 2002-2003.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kesesuaian prosedur yang digunakan untuk pengadaan tanah dalam membangun jalan umum di Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994;
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan perolehan tanah guna pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan bagi penyusun dalam melaksanakan tugas di daerah:

- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat maupun pemerintah, khususnya aparatur pemerintah pada jajaran Badan Pertanahan Nasional dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan persoalan yang menyangkut 2 (dua) dimensi atau 2 (dua) kepentingan, dimana kepentingan pemerintah disatu sisi dan kepentingan para pemegang hak atas tanah di sisi yang lain. Ke-2 dimensi ini haruslah ditempat secara seimbang oleh sebab itu proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diawali dengan cara penyuluhan dan musyawarah. Dalam tahap penyuluhan dan musyawarah, masing-masing pihak yang berkepentingan saling mengeluarkan pendapat untuk mendapatkan kesepakatan, dengan begitu masing-masing pihak yang berkepentingan tidak merasa dirugikan.
2. Secara garis besar proses pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan umum di Kecamatan Karangtengah telah sesuai dengan ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 beserta peraturan pelaksanaannya PMNA/Ka.BPN No. 1 Tahun 1994, hal ini dapat dilihat dari kegiatan Pemerintah Kabupaten Cianjur, yang dalam kegiatan pengadaan tanah ini dibantu oleh Panitia

pengadaan tanah mengikuti alur ketentuan yang diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993, dimana pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia dimulai dengan pemberian penyuluhan kepada para pemegang hak atas tanah yang terkena pembangunan, yang selanjutnya Panitia melakukan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah untuk menetapkan bentuk dan besarnya imbalan, kemudian langkah terakhir Panitia adalah membayar imbalan kepada pemegang hak atas tanah sesuai dengan kesepakatan musyawarah dan daftar nominatif hasil inventarisasi Panitia. Pembayaran imbalan disertai dengan penandatanganan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh pemegang hak atas tanah yang terkena pembangunan.

3. Secara yuridis tidak ada hambatan yang timbul selama pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tembus Cikolotok Sindanglaka, hal ini dikarenakan peruntukan tanah yang dimohonkan telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cianjur. Semua proses pengadaan tanah dapat diselesaikan dengan cara musyawarah.
4. Dengan berlakunya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang ditetapkan pada tanggal 3 Mei 2005, maka Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Tetapi untuk menghindari kevakuman/kekosongan hukum

Tahun 2005 belum terbit, pemerintah masih memberlakukan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden dimaksud.

3. Saran

1. Secara teknis pelaksanaan proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia dari mulai penyuluhan hingga pembuatan Berita Acara Penyerahan Tanah atau Pelepasan Hak, cenderung tertuju pada satu instansi saja. Ada baiknya seluruh instansi yang termasuk ke dalam Susunan Panitia Pengadaan Tanah ikut terlibat hingga akhir proses pengadaan tanah, guna tercipta hasil kejasama yang dapat dipertanggungjawabkan bersama. Tetapi secara operasional kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Cianjur telah sesuai dengan Landasan Hukum Keppres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna Pembangunan Jalan Tembus di Kecamatan Karangtengah, satu-satunya hambatan yang

berasal dari sebagian kecil pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah yang terkena pembangunan mengenai besarnya ganti kerugian. Hal ini disebabkan kurangnya pengetahuan warga masyarakat Kecamatan Karangtengah pada umumnya, terhadap pendapatan daerah. Sehingga ada baiknya dalam pelaksanaan penyuluhan disampaikan juga mengenai Anggaran Pendapatan Belanja Daerah yang ada dan Anggaran yang tersedia guna pelaksanaan pembangunan jalan tersebut, disamping disampaikannya visi dan misi Pemerintah Kabupaten Cianjur dalam Pembangunan Jalan Tembus Bojong Sindanglaka ini..

3. Meskipun dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah, harus tetap memperhatikan dan mempertimbangkan agar masyarakat tidak merasa dirugikan dengan pemberian ganti kerugian yang diterima dan bebas mengeluarkan pendapat dalam musyawarah, disarankan kepada panitia pengadaan tanah untuk tidak melakukan pemaksaan dalam penentuan besar ganti kerugian tetapi berdasarkan atas kesepakatan bersama sehingga hak-hak masyarakat dan para pemilik hak atas tanah akan semakin terlindungi dan diuntungkan.

DAFTAR PUSTAKA

- anonim, Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2003, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- rikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- rikunto, Suharsimi (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- eputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan BPN (2005), Efektifitas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Ditinjau dari Segi Filosofis, Yuridis dan Sosiologis, Makalah disampaikan dalam acara Diskusi Panel "Quo Vadis Perpres No. 36 Tahun 2005" di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- arsono, Boedi (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jilid I Jakarta, Djambatan.
- arsono, Boedi (2000), Himpunan Peraturan Hukum Agraria, Jakarta, Djambatan.
- urnama, Nendi (2002), Studi tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cikampek-Purwakarta-Padalarang di Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta, Skripsi Diploma IV Jurusan Perpetaan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- itorus, Oloan dan Sitepu, Carolina (1994), Pelepasan dan Penyerahan Hak sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta.
- Sumardjono, S.W. Maria (1994), Tinjauan Yuridis Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Makalah pada Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum Permasalahan dan Kebijaksanaan dalam Pemecahannya), Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

umardjono, S. W. (2005), Persandingan Antara Keppres No. 55 Tahun 1993 Dengan Perpres No. 36 Tahun 2005, Disiapkan sebagai bahan Diskusi Panel "QUO VADIS PERPRES NO. 36 TAHUN 2005", diselenggarakan oleh Program Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan Universitas Gadjah Mada.

Peraturan Perundang-undangan :

anonim, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

anonim, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda di atasnya.

anonim, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

anonim, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, tentang Peraturan Pelaksana Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

anonim, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Properda Kabupaten Cianjur Tahun 2001-2005.

Rencana Detail Tata Ruang Kota Karangtengah Tahun 2003.