

**KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP HAK-HAK ATAS TANAH YANG TERKENA  
PROYEK PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR SELATAN  
DI KOTA SUKABUMI PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

**M U D A Z Z I R**

**NIM : 9871414**

## INTISARI

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui ketersediaan sistem hukum dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum dan memperoleh gambaran tentang pelaksanaan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Lingkar Selatan di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

Untuk menjawab permasalahan pertama, digunakan metode dogmatik hukum dengan tujuan untuk penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan hanya meneliti bahan pustaka dan data sekunder. Untuk memperoleh kesimpulan, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif dimana dipilih pasal-pasal yang berisikan kaedah hukum yang mengatur ruang lingkup masalah yang diteliti, kemudian pasal-pasal tersebut disusun secara sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi-klasifikasi tertentu dan selanjutnya dianalisis dihubungkan dengan asas-asas hukum yang telah ada dan diuraikan secara deskriptif. Untuk menjawab permasalahan kedua, digunakan metode survei dengan tujuan untuk penelitian deskriptif yang bersifat eksploratif, penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau status fenomena. Teknik analisisnya digunakan teknik analisis komparasi.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa sistem hukum pengadaan tanah yang tersedia belum memadai untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dan pelaksanaan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Lingkar Selatan di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat belum memadai.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTI SARI .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	24
C. Batasan Konsep dan Operasional .....	26
1. Batasan Konsep .....	26

### BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian .....	31
B. Lokasi Penelitian .....	32
C. Populasi dan Sampel.....	33
1. Populasi .....	33
2. Sampel .....	33
D. Jenis dan Sumber Data .....	34
E. Teknik Pengambilan Sampel .....	37
F. Teknik Pengumpulan Data .....	39
G. Teknik Analisis Data .....	43

### BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak dan Batas Administrasi .....	46
B. Karakteristik Fisik Dasar Wilayah Penelitian .....	49

### BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Ketersediaan Sistem Hukum Pengadaan Tanah .....	51
1. Tahap Penetapan Lokasi Pembangunan .....	54
2. Tahap Penyuluhan .....	57
3. Tahap Penetapan Batas Lokasi dan Inventarisasi .....	59
4. Tahap Pengumuman Hasil Inventarisasi .....	60
5. Tahap Musyawarah Mengenai Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian .....	61
6. Tahap Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian ....	64
7. Tahap Pemberian Ganti Kerugian.....	66
8. Tahap Pelepasan atau Penyerahan dan Permohonan Hak Atas Tanah.....	67

B. Pelaksanaan Perlindungan Hukum.....	73
--	----

1. Pelaksanaan Penyuluhan .....	74
---------------------------------	----

3. Pelaksanaan Musyawarah dan Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian .....	89
4. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian .....	99
<b>BAB IV. PENUTUP</b> .....	<b>105</b>
A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu persoalan hukum pertanahan yang banyak dibahas dan diperbincangkan dari dulu hingga sekarang adalah masalah pengambilan tanah milik masyarakat, baik itu tanah milik perorangan maupun tanah milik sekelompok orang (Tanah Ulayat) bagi keperluan pelaksanaan proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagaimana diketahui bahwa tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali, oleh karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah.

Tanah adalah tempat permukiman bagi seluruh umat manusia di samping sebagai sumber kehidupan untuk mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Berdasarkan kenyataan tersebut, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata sebagaimana anggapan sementara orang, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis bahkan juga mengandung aspek-aspek Hankamnas (Abdurrahman, 1978 b:1).

Dalam suasana pembangunan sebagaimana dialami oleh setiap negara yang sedang berkembang, termasuk dalam hal ini di negara Indonesia, kebutuhan

fisik, baik di kota maupun di desa, banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan-kegiatannya, sedangkan persediaan tanah mulai terasa sulit.

Ada berbagai kepentingan yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan itu. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang di pihak lain sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencahariannya. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan, maka tentu saja harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi di Indonesia, akan tetapi bila hal ini dibiarkan saja, maka usaha-usaha pembangunan akan macet.

Berkenaan dengan pengambilan tanah-tanah penduduk yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan menurut hukum yang berlaku di negara Indonesia, dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu Pengadaan Tanah (*Prijsgeving*) yang di atur di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Kedua peraturan di atas merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang harus dijadikan landasan bagi pemerintah yang ingin memperoleh tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, di samping peraturan-peraturan lain yang terkait dengan pengadaan tanah, seperti Undang-Undang

Berhak atau Kuasanya dan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Salah satu fungsi ketentuan-ketentuan hukum di atas adalah memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah dari masyarakat dari berbagai kegiatan pembangunan di mana tanahnya dijadikan obyek pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut. Di samping itu, juga memberikan jalan kepada pemerintah dalam upaya memperoleh tanah kepunyaan masyarakat menurut tata cara yang diatur dalam peraturan-peraturan tersebut di atas.

Perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum penting untuk diteliti mengingat banyaknya kasus yang terkait dengan Pengadaan Tanah (dulunya pembebasan tanah) pada masa lalu (Orde Baru). Salah satu contoh kasus yaitu pada pembangunan Waduk Kedung Ombo, dimana pemerintah pada saat itu tidak menghormati hak-hak rakyat. Dalam pengadaan tanah, pemerintah tidak melaksanakan musyawarah secara langsung dengan pemilik tanah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti-kerugian ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu dengan masyarakat sebagai pemilik yang sah atas tanah. Sebagaimana dikatakan Stanley (1990 : 83), ada beberapa hal yang melatarbelakangi munculnya pembangkangan rakyat di Kedung Ombo antara lain pendekatan aparat yang tidak simpatik, kesimpangsiuran dan rendahnya harga ganti rugi, manipulasi musyawarah dan cap jempol, intimidasi



Berkaitan dengan permasalahan tersebut di atas, dalam rangka untuk mengetahui apakah sistem hukum yang tersedia sekarang dan pemerintah sebagai pelaksananya, sudah memberikan perlindungan hukum dalam pengadaan tanah, maka perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum juga penting untuk diteliti.

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat, dengan pertimbangan bahwa di kota tersebut baru saja dilaksanakannya Proyek Pembangunan Jalan Lingkar Selatan. Di samping data yang tersedia dan diperlukan masih baru, sehingga memudahkan penulis untuk memperoleh data, masih ada pihak yang berkeberatan mengenai penetapan ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, diajukan penelitian dengan judul:

Kajian Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Jalan Lingkar Selatan Di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas dan mengingat pusat perhatian pada Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1. Apakah Sistem Hukum yang tersedia sudah memadai untuk memberikan perlindungan hukum terhadap Hak-Hak Atas Tanah yang terkena Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan Perlindungan Hukum terhadap Hak-Hak Atas Tanah yang terkena Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat ?

### **C. Batasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu yang disediakan, biaya dan tenaga penulis dalam melaksanakan penelitian ini, maka dilakukan pembatasan masalah seperti berikut ini.

1. Sistem hukum yang dikaji oleh penulis dalam penelitian ini adalah sistem hukum pengadaan tanah yang terdapat pada Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993 ditinjau dari hak dan kewajiban yang merupakan prinsip dasar dari suatu sistem hukum.
2. Pelaksanaan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang diteliti adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, yaitu dari pelaksanaan penyuluhan hingga pelaksanaan pemberian ganti-kerugian.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Dengan mengacu pada latar belakang penelitian, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. mengetahui ketersediaan sistem hukum dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum;
2. mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat:

1. sebagai bahan masukan dan informasi bagi pemerintah dalam penentuan kebijaksanaan terutama yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum terhadap Hak-Hak Atas Tanah yang terkena Proyek Pembangunan Untuk kepentingan Umum;
2. memperkaya kajian Pertanahan khususnya untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penyajian data dan analisis data mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum, dapat ditarik 2 (dua) kesimpulan:

1. Sistem hukum yang terdapat di dalam Ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 yang ditinjau dari prinsip dasar suatu sistem hukum, dalam hal ini hak dan kewajiban yang diatur oleh 2 (dua) ketentuan tersebut di atas, belum memadai untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum dimana ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan hanya meliputi faktor fisik saja, sedangkan faktor non fisik belum diperhatikan dan diperhitungkan, seperti halnya bidang usaha, pekerjaan, sumber penghasilan dan sumber pendapatan lain yang pada gilirannya akan berpengaruh terhadap turunnya tingkat kesejahteraan seseorang sebagai akibat dari ikut dicabutnya faktor non fisik yang menopang kehidupannya. Di samping itu, ganti kerugian yang berupa pemukiman kembali tidak dijelaskan baik di dalam Keppres No. 55 Tahun

1993 ataupun di dalam aturan pelaksanaannya, dengan kata lain tidak ada pedoman lebih lanjut tentang pelaksanaan pemukiman kembali.

2. Pelaksanaan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang terkena pembangunan Jalan Lingkar Selatan yang dilaksanakan oleh Panitia belum memadai dan tidak sesuai dengan Ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 dimana dalam setiap kegiatan pengadaan tanah (pelaksanaan penyuluhan hingga pemberian ganti kerugian), Panitia belum memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah sehingga dapat diinterpretasikan belum memadai untuk memberikan perlindungan hukum.

## B. Saran

Berdasarkan dua kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan kepada pihak pengambil kebijaksanaan maupun pelaksana dari kegiatan pengambilalihan tanah, sebagai berikut:

1. Perlu dibuat suatu peraturan yang mengatur tentang pengambilalihan tanah untuk keperluan pembangunan kepentingan umum yang lebih dapat memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terkena pembangunan tersebut di atas, dimana dalam ganti kerugian yang diberikan diperhatikan dan diperhitungkan faktor fisik dan faktor non fisik.
2. Perlu pengaturan lebih lanjut tentang ganti kerugian berupa pemukiman

3. Di dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah sangat diperlukan suatu Tim Pengawas dan Pengendalian Kegiatan Pengadaan Tanah di Kota Sukabumi untuk mengawasi kinerja Panitia termasuk petugas pelaksanaannya. Adapun pengawasan yang dimaksudkan adalah dalam rangka untuk memberikan peringatan dini di semua tahap proses pengadaan tanah, sehingga dibutuhkan pengawas yang mempunyai kemampuan yang memadai, baik kemampuan teknis maupun kemuliaan akhlaknya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Anonim, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Anonim, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993.
- Abdurrahman, H, (1996), Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia, (Edisi Revisi), Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, (Edisi Revisi), Jakarta, Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1999), Hukum Agraria Indonesia, (Edisi Revisi), Jakarta, Djambatan.
- Salihendo, John, (1988), Masalah Tanah Dalam Pembangunan, (Cetakan Kedua), Jakarta, Sinar Grafika.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, ( 1996 ), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi ed, (1995), Metode Penelitian Survei, Jakarta, LP3ES.
- Sitorus, Oloan. et all. (1995), Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta, Dasamedia Utama.
- Sitorus, Oloan, dan Nomadyawati ed, (1995), Hak Atas Tanah Dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum, Jakarta, Dasamedia Utama.
- Soekanto, Soerjono, (1983), Penegakan Hukum, Bandung, Binacipta.

Suharto, Rakhmat Bowo, (2000), Perlindungan Hak Dunia Ketiga Atas Sumber Daya Alam, Yogyakarta, Tiara Wacana Yogya.

Sumardjono, Maria. S. W., (2001), Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta, Buku Kompas.

Sumardjono, Maria. S. W., Draf Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pengambilalihan Tanah Untuk Kegiatan Pembangunan.

Ulum, Fathol, (1996), Pelaksanaan Ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jembatan Surabaya-Madura, Yogyakarta, Skripsi Program Diploma IV Jurusan Perpetaan STPN.