

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS (PU) BINA MARGA  
DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM  
SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mendapatkan Gelar Sarjana Pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng  
Tirtayasa



**Dibuat Oleh :**

**NAMA : YULYAR RIZKA RAMADHAN**

**NIM : 1111110004**

**BIDANG : HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**

**2017**

**PERINGATAN !!!**

- 1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.**
- 2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.**
- 3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yulyar Rizka Ramadhan

NIM : 1111110004

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS (PU) BINA MARGA DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat, apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, pernyataan ini saya buat dengan dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Serang, 24 Januari 2017



Yulyar Rizka Ramadhan  
NIM. 1111 110004



**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS (PU) BINA MARGA  
DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM  
SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

“Skripsi ini telah disetujui untuk disidangkan dan dipertahankan dihadapan penguji”

Serang, 24 Januari 2017

Pembimbing I



Dr. Anne Gunawati S.H., M.Hum.  
NIP. 197304202010122001

Pembimbing II



Ikomatussuniah S.H., M.H.  
NIP. 198002242014042001

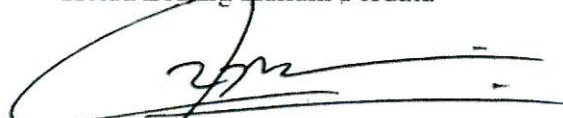
Mengetahui:

Koordinator Prodi S 1



Nurikah S.H., M.H.  
NIP. 197612112001221001

Ketua Bidang Hukum Perdata



Dr. Agus Prihartono PS S.H., M.H.  
NIP. 197904192002121002

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Aan Asphianto S. Si., SH., MH.  
NIP. 196301052002121002

Wakil Dekan Bidang Akademik



Ridwan S.H., M.H.  
NIP.197204032006041002

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS (PU) BINA MARGA  
DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM  
SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

“Dipertahankan dihadapan Tim Penelaah Sidang Ujian Skripsi Program Studi S1 Ilmu  
Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa”

Serang, 24 Januari 2017

Tim Penelaah Sidang :

1. Penelaah I  
Dr. Mochamad Arifinal, S.H., M.H.  
NIP. 197503082008011011
2. Penelaah II  
Dede Agus, S.H., M.H.  
NIP. 197008202005011002
3. Penelaah III  
Dr. Anne Gunawati, S.H., M.Hum.  
NIP. 197304202010122001
4. Penelaah IV  
Ikomatussuniah, S.H., M.H.  
NIP. 198002242014042001

(.....  
*Arifinal*.....)

(.....  
*Dede Agus*.....)

(.....  
*Anne Gunawati*.....)

(.....  
*Ikomatussuniah*.....)

Mengetahui,

Koordinator Prodi S1

(.....  
*Nurikah*.....)  
(Nurikah, S.H., M.H.)  
NIP. 197612112001122001

Ketua Bidang Hukum Perdata

(.....  
*Agus Prihartono*.....)  
(Dr. Agus Prihartono PS, S.H., M.H.)  
NIP. 197904192002121002



Wakil Dekan I Bidang Akademik

(.....  
*Ridwan*.....)  
(Ridwan, S.H., M.H.)  
NIP. 197204032006041002



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“KITA TAK AKAN BISA MENGUBAH MASA LALU, TAPI KITA BISA  
BELAJAR DARI ITU “**

*Syukur Alhamdulillah kepada ALLAH SWT. yang telah melindungi hamba  
dan orang-orang yang hamba sayangi, membantu dan menemani hamba dalam  
suka maupun duka,  
memberi pembelajaran hidup kepada hamba agar hamba lebih baik dan  
bermakna dalam kehidupan  
dan agar hamba semakin dekat dengan-Mu.  
Kepada siapa ku berkeluh kesah selain kepada-Mu Ya Allah.  
Kupersembahkan karya kecilku,  
juga kepada Ayah dan Bunda tercinta,  
dalam usaha ananda membalas semua pengorbanan dan kasih sayang  
yang telah diberikan, meski ananda tahu, ananda tidak mungkin dapat membalas  
semua jasa-jasanya*

*Skripsi ini saya persembahkan untuk:*

- 1. Kedua Orang Tua*
- 2. Segenap Keluarga Besar*
- 3. Almater Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa*

### **PERINGATAN !!!**

- 1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.**
- 2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.**
- 3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.**



**PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS (PU) BINA MARGA  
DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM  
SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

**ABSTRAK**

**Yulyar Rizka Ramadhan**

**1111 110004**

Kegiatan pembangunan yang dilakukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini untuk pembangunan pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga membutuhkan pembebasan tanah milik masyarakat. Pembebasan tanah erat kaitannya dengan sistem ganti kerugian. Bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang apakah telah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada penggunaan data sekunder. Tahap penelitian melalui dua tahap, yaitu tahap penelitian kepustakaan dan tahap penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yaitu studi dokumen dan wawancara dengan responden, wawancara dilakukan untuk menunjang penelitian sebagai tambahan untuk mengkaji permasalahan di dalam penelitian ini. Analisis data menggunakan yuridis kualitatif. Lokasi penelitian di Kota Serang.

Hasil penelitian sebagai berikut, bahwa Pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Upaya Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam hal menolaknya warga terkait pembayaran ganti kerugian telah benar adanya dengan mendatangi ke rumah warga untuk menegosiasi secara langsung, namun bila masih terdapat warga yang masih menolak terhadap ganti kerugian, warga juga diberikan hak untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat sesuai yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**Kata Kunci :** Ganti Rugi, Tanah/Lahan, Kepentingan Umum.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Skripsi dengan judul : **“Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Lahan Untuk Kepentingan Umum Oleh Dinas (PU) Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Kota Serang Ditinjau Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”**

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Agraria khususnya mengenai pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang, upaya penyelesaian ganti kerugian dalam pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut penulisan skripsi ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi S1 Ilmu Hukum Bidang Perdata dan guna mencapai gelar Sarjana (S1) pada Program Ilmu Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penulis tidak mungkin dapat bekerja sendiri, akan tetapi tidak terlepas dari bimbingan, bantuan dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini teriring ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada:

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



- 
1. Bapak Prof. Dr. H. Sholeh Hidayat, M.Pd., selaku Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  2. Bapak Dr. Aan Asphianto, S. Si, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  3. Bapak Ridwan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  4. Bapak Rully Syahrul Mucharom, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  5. Bapak Pipih Ludia Karsa, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  6. Ibu Nurikah, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;
  7. Bapak Dr. Agus Prihartono PS, S.H., M.H., selaku Ketua Bidang Perdata Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik
  8. Ibu Dr. Anne Gunawati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 1 skripsi saya, terimakasih atas segala kesabaran, perhatian, saran, ilmu, waktu, dan tenaga yang Ibu luangkan untuk membimbing, mengarahkan, membenarkan setiap langkah yang kurang tepat dalam penyusunan skripsi ini;
  9. Ibu Ikomatussuniah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 2 skripsi saya, terimakasih atas segala kesabaran, perhatian, saran, ilmu, waktu, dan tenaga yang Ibu luangkan untuk membimbing, mengarahkan,

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



membenarkan setiap langkah yang kurang tepat dalam penyusunan skripsi ini;

10. Guru Besar dan Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;

11. Seluruh Staff Akademik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa atas bantuan selama penulis menempuh ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa;

12. Bapak Supardi S.H., M.Si., Selaku Lurah Cipare atas izin, informasi, dan kemudahan dalam melaksanakan penelitian;

13. Keluarga Besar Tercinta, Ayahanda Muhammad Yusuf, Ibunda Elly Yuhartini, Kakanda Yulizar Nurwansyah S.E. dan Adik Yuliam Muhammad Alfath, terimakasih atas doa, dorongan semangat, perhatian, kasih sayang, kalian semua adalah harta karunku;

14. Sahabat tercinta Isda Isnawangsih Muzakki, Ichsan Anggawirya, Wahyu Wicaksono, Dio Prasetyo, Martin Persadaan Siallagan S.Kom., Rio Tandhi Wijaya, Gesti Resti Fitri Al Khalifi, yang selalu menjadi penghibur disaat suka dan duka.

15. Rekan-rekan di Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa angkatan 2011, terimakasih atas kebersamaan selama ini dalam menempuh ilmu;

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



16. Teman-teman MM Wars Deswin Rifka Nasution S.Kom., Ahmad Hafizudin S.E., Andu Nugraha Wijaya S.H., Agung Dwi Pratama, Ilham Sadam S.Pd., Dendi Putra Hidayat

17. Team Rescue Tralala Trilili Muklis Adhani, Septiana S.P., M. Alvin S.P., Astoni, Muhammad Fatoni, Wildan

18. Teman-teman Apartemen Asmara Gan Gan Anugrah Abadi, Rizal Nurjaman, Reza Maulana, Reza Pratama, Reza Rinaldi, Rendy Gustiana, Amim Amrulloh, Dyas Zhafran, Irfan Farulroji Suparlin, Fauzi Widjaya S.Sos.,

19. Teman-teman Opname Aryan Subakti S.H., Irfan Ardiansyah, Didi Darmawan S.E., Ahmad Dzikri Afrihadi, Fityan Ahdiyati S.Sos., Haerul Umam S.Sos., Ikhwan Al Shafa S.E.

20. Teman-teman Kalpataru Agriyan Prayoga S.Sos., Novryan Arief, Muhammad Nurdin S.Sos., Anton, Herly Fajar Hardianto S.Sos., Syafrudin Indra S.Sos., Muhammad Dwi Permadi, Adhi Puspo Negoro S.Ikom., Gunarso Padang S.P., Hanif Maulana S.P., Tubagus Toha S.E., Hari Zulhiyansyah S.P., Kasmidun Nainggolan S.P., Hermanto, Andrianto Gunawan S.Ikom., Fahmi Riansyah, Kiki Muhammad Sidik, Maulana Yusuf S.Sos., Irvan S.T.

21. Serta teman-teman yang lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini.

Atas segala bantuan yang telah diberikan, penulis tidak dapat memberikan imbalan apapun kecuali rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan. ix

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



kepada semua pihak. Semoga kebaikan-kebaikan yang telah penulis terima mendapat berkah dan balasan yang melimpah dari Allah SWT.

Akhir kata, penulis mengharapkan saran dan kritik dari berbagai pihak untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga penyusunan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Serang, 24 Januari 2017

Penulis,

Yulyar Rizka Ramadhan



**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## DAFTAR ISI

### Halaman

<b>JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Kerangka Pemikiran .....	8
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG PEMBEBASAN TANAH</b>	
A. Pengadaan Tanah/Pembebasan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	19
B. Pencabutan Hak Atas Tanah .....	25
C. Tinjauan Mengenai Undang-Undang Pokok Agraria .....	30
D. Tinjauan Mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang	

### PERINGATAN !!!

xii

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/semuanya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	32
--	----

**BAB III GAMBARAN PERMASALAHAN PEMBAYARAN GANTI  
KERUGIAN PENGADAAN TANAH OLEH DINAS  
PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DI JALAN KI A  
JURUM SEMPU KOTA SERANG**

A. Profil Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga.....	48
B. Profil Kota Serang.....	50
C. Pelaksanaan Pembebasan Tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang.....	53
D. Upaya Yang Dilakukan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	56
E. Hasil Wawancara .....	57

**BAB IV ANALISIS TINJAUAN YURIDIS PEMBAYARAN GANTI RUGI  
PADA LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS  
PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DALAM RANGKA  
PELEBARAN JALAN KI A JURUM SEMPU KOTA SERANG  
DITINJAU BERDASARKAN PASAL 2 UU NOMOR 2 TAHUN  
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



A. Pelaksanaan Pembebasan Tanah Oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang.....	60
B. Upaya Yang Dilakukan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga Agar Pembebasan Tanah Sesuai Dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	70

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	80
B. Saran .....	80

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN**



**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah perlu mengadakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Salah satu upaya pemerintah dalam rangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, pasar tradisional, pembangunan gedung *mall* dan sebagainya. Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas dan pemilikinya sangat banyak.

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Untuk memenuhi kebutuhan tanah tersebut dilakukan pembebasan tanah yang pengadaannya mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Sehubungan dengan kewenangan ini, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang ada di atasnya apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil, hak menguasai negara atas tanah juga memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur sengketa. Menurut Winardi yaitu pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atau suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.<sup>1</sup> Akan tetapi kenyataannya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ternyata banyak menimbulkan

<sup>1</sup><https://anggibuana.wordpress.com/2012/01/13/empat-tipe-karakter-manusia/> diakses pada tanggal 04 Oktober 2015, pukul 22.00 WIB

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



sengketa antara pemerintah dengan para pemilik tanah baik sebagai perseorangan maupun badan hukum yang terkena proyek pembebasan tanah.

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UPUA.<sup>2</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui 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. Kemudian dikeluarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah. Undang-Undang ini mengartikan kepentingan umum secara luas yaitu:

- (1) Kepentingan bangsa dan Negara;
- (2) Kepentingan bersama dari rakyat; dan
- (3) Kepentingan pembangunan

Selanjutnya menurut Undang-Undang ini kegiatan kepentingan Umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan pemerintah tapi juga oleh

---

<sup>2</sup>Adrian Sutedi. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.45.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum (lihat penjelasan angka (4) huruf b). Keluarnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian kepentingan umum, proses musyawarah maupun tentang bentuk dan cara penentuan besarnya ganti kerugian.

Timbulnya serangkaian pertanyaan terhadap pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dapat dilakukan secara langsung melalui jual beli tersebut di atas, erat kaitannya dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai subyek hak atas tanah dan sifat kontan/tunai jual beli hak atas tanah yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional. Dan berdasarkan observasi ditemukan permasalahan dalam pengadaan tanah untuk pelebaran jalan raya Ki A Jurum Sempu Kota Serang, ada beberapa warga dari kelurahan Cipare Kota Serang menilai harga yang ditetapkan dinilai sepihak dan cenderung merugikan masyarakat serta tidak sesuai dengan standar harga. yang mana penentuan pemberian ganti kerugian yang telah dilakukan oleh pemerintah kepada pemilik tanah tidak sesuai dengan harga yang seharusnya, Warga juga menuntut Pemerintah harus bisa membuka harga secara transparan kepada seluruh warga pemilik lahan. Dalam hal ini, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi terkait permasalahan yang telah disebutkan di atas.

Kebijakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Undang-Undang R.I Nomor 2 Tahun 2012, lebih lanjut pengaturannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan perubahan-perubahannya yaitu Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kebijakan-kebijakan tersebut dikeluarkan agar pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya.

Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Lahan Untuk Kepentingan Umum Oleh Dinas (PU) Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Kota Serang Ditinjau Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”**

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka disusunlah pernyataan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang apakah telah sesuai dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimanakah upaya Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

## C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pelaksanaan pembebasan tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang apakah telah sesuai dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
2. Mengetahui upaya Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



#### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut yaitu:

1. Secara teoritis, temuan penelitian diharapkan akan bermanfaat untuk:
  - a. diharapkan dapat menambah literature pada fakultas hukum sebagai sumbangan pemikiran dan wacana baru bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan pembayaran ganti rugi pada lahan untuk kepentingan umum.
  - b. Sebagai informasi bagi para peneliti yang merupakan wahana paling efektif untuk mengkaji, menguji dan menerapkan teori-teori yang didapatkan, kemudian dianalisis dengan kenyataan yang terjadi.
  - c. Bagi ilmu pengetahuan diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat, khususnya bagi mereka yang ingin mengadakan penelitian lanjutan mengenai pembayaran ganti rugi lahan untuk kepentingan umum.
2. Segi praktis, temuan penelitian diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk:
  - a. Para pengambil kebijakan dalam rangka mengambil kebijakan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat juga memperhatikan pembayaran ganti rugi pada lahan untuk kepentingan umum.

#### **PERINGATAN !!!**

**1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.**

**2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.**

**3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.**



- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk proses pembayaran ganti rugi pada lahan untuk kepentingan umum.

## E. Kerangka Pemikiran

Melakukan analisis suatu penelitian diperlukan analisis berupa kerangka teori dan kerangka konsep. Adapun kerangka teori dan kerangka konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Kerangka Teori

Adapun teori yang digunakan disusun sebagai berikut:

#### a. Teori Kepentingan Umum

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang terkandung di dalamnya kepentingan pribadi, golongan dan masyarakat luas. Arti Kepentingan Umum menurut :

- a. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, kepentingan seluruh masyarakat.
- b. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, kepentingan sebagian besar masyarakat.
- c. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, kepentingan yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat.
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 angka 6, kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



e. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 1 angka 5, Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.<sup>3</sup> Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antar pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.<sup>4</sup>

#### b. Teori Keadilan

Keadilan menjadi syarat utama untuk mewujudkan kesejahteraan, namun membahas mengenai keadilan tidaklah mudah sebab keadilan merupakan konsep yang sangat abstrak dan bersifat subyektif. Pembahasan mengenai keadilan akan selalu berkaitan dengan pertanyaan

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak)*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 13.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 15-16.

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/semua karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/semuanya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



mendasar mengenai apakah pengertian dan konsep keadilan itu. Keadilan berasal dari kata adil, yang artinya tidak berat sebelah; tidak memihak. Keadilan merupakan suatu hal (atau sifat yang) adil.<sup>5</sup> Keadilan dapat diartikan sebagai suatu nilai untuk menciptakan hubungan yang ideal antara manusia yang satu dengan manusia yang lain sebagai anggota masyarakat, dengan memberikan kepada manusia tersebut apa yang menjadi haknya sesuai dengan prestasinya dan membebaskan kewajiban menurut hukum dan moral. Hukum dapat mewujudkan keadilan bagi masyarakat salah satunya melalui peraturan perundang-undangan.

Kriteria peraturan mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dikatakan memenuhi keadilan apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya. Kriteria untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi atas tanah harus diterapkan secara objektif dengan standar yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Penentuan akhir besarnya harga/nilai ganti rugi atas tanah harus dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dengan pihak/pemerintah yang memerlukan tanah tersebut.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## 2. Kerangka Konseptual

Ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam Undang-Undang R.I Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), dan dalam Pasal 1 ayat 1 menyebutkan: Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan bahwa tanah diklasifikasikan sebagai barang yang menguasai rakyat banyak dan akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran bangsa, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

### 1. Pengertian Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia mengacu pada ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria: untuk kepentingan umum dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asal mulanya atau istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, akan tetapi istilah ini menurut ketentuan yang diatur dalam keputusan

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Mendagri lebih dikenal dengan sebutan istilah pembebasan.<sup>6</sup>

Sedangkan arti pembebasan/pengadaan tanah banyak pendapat baik dari ilmuwan secara ilmiah maupun arti secara tekstual. Arti pengadaan tanah secara luas mengandung 3 unsur, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan;
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

## 2. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi (*legal remedy*) adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu:

- a. Ganti rugi karena wanprestasi (Pasal 1240 s.d. 1252 KUH Perdata): ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Pembebanan ganti rugi ini atas perintah pengadilan setelah melalui proses somasi minimal tiga kali.
- b. Ganti rugi karena perbuatan melawan (Pasal 1365 KUH Perdata): ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah

<sup>6</sup> Mudakir Iskandar Syah. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak)*. Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 1.

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm. 3.

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

## F. Metode Penelitian

### 1. Tipe Peneliti

Pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif ini sering disebut sebagai penelitian doktrinal, yang meneliti hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengkonsep dan/atau sang pengembang.<sup>8</sup> Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan mengacu perilaku setiap orang, sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>9</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan pembayaran ganti rugi lahan yang tinjau berdasarkan Peraturan Presiden nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

<sup>8</sup> Soetandyo Wignjosebroto. Ragam – ragam Penelitian Hukum. dalam *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*. Sulistyowati Irianto dan Shidarta. ed, Cetakan Kedua, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2011, hlm.121 -122.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhamad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet-1, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2004, hlm.52.

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



### 3. Sumber Data

Penelitian dan penyusunan penulisan ini, sumber data utama penelitian hukum ini adalah data Sekunder, yang meliputi:

1. Bahan Hukum Primer, terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum;
- d) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang Bahan Hukum Primer, meliputi berbagai Rancangan Undang-Undang yang memiliki keterkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum hasil penelitian, kertas kerja, makalah, jurnal, tesis dan disertasi yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



3. Bahan Hukum Tersier, yaitu Kamus Hukum, Ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Internet

#### 4. Teknik pengumpulan data

Sesuai dengan data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan melalui sumber data sekunder yaitu:

##### a. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini merupakan sumber data yang diperoleh melalui kegiatan studi literatur atau studi kepustakaan dan dokumen mengenai data yang diteliti.

##### 1. Studi Dokumen

Pengumpulan data ini diperoleh dari berbagai referensi yang relevan dengan penelitian yang dijalankan dan teknik ini berdasarkan *text books* maupun jurnal ilmiah.

##### 2. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan langsung dengan tujuan tertentu dengan menggunakan format tanya jawab yang terencana. Wawancara merupakan proses komunikasi yang sangat menentukan dalam proses penelitian. Penelitian lapangan akan dilakukan dengan cara wawancara secara langsung kepada Bapak Ir. Helmy Nuddin Zein Kepala Bidang Bina Marga, Bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare dan Bapak Ronald salah satu warga Kelurahan Cipare yang tanah

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



nya terkena pembebasan tanah dalam proyek pelebaran jalan Ki

A Jurum Sempu Kota Serang

## 5. Analisis Data

Data yang terkumpul selanjutnya akan penulis analisis secara yuridis kualitatif, mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan obyek penlitian berupa asas-asas, konsep dasar, dan kaidah/norma hukum. Disamping itu, data yang diperoleh akan diinterpretasikan dengan menggunakan cara penafsiran dan konstruksi hukum yang sesuai, selanjutnya hasil analisis akan dideskripsikan tanpa menggunakan angka.

## 6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian keputakaan dan lapangan melalui :

### a. Kepustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

2. Perpustakaan Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

### b. Lapangan

1. Dinas Bina Marga dan Tata Ruang

2. Kelurahan Cipare

3. Warga Masyarakat Sempu Kota Serang

## G. Sistematika Penulisan

Memberikan gambaran yang jelas tentang arah dan tujuan penulisan penelitian, maka secara garis besar dapat digunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bagian pendahuluan penulisan, yaitu menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG PEMBEBASAN TANAH**

Merupakan bab yang berisi tentang teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, Pembebasan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Tinjauan mengenai Undang-Undang Pokok Agraria, dan Tinjauan mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **BAB III GAMBARAN PERMASALAHAN PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH OLEH DINAS PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DI JALAN KI A JURUM SEMPU KOTA SERANG**

Bab ini membahas aspek-aspek yang berkaitan dengan objek penelitian, seperti Profil Kota Serang dan Letak Geografis, pelaksanaan pembebasan tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang, upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang

### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Hasil Wawancara.

**BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN PASAL 2 UU NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Mengacu pada Bab II yang merupakan teori dasar pembahasan, mengenai Pelaksanaan pembebasan tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang, Upaya yang dilakukan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**BAB V PENUTUP**

Berisi kesimpulan sebagai hasil penelitian dan saran dari pembahasan yang telah diuraikan sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## BAB II

### TINJAUAN TEORI TENTANG PEMBEBASAN TANAH

#### A. Pengadaan Tanah/Pembebasan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Bangsa Indonesia yang pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan, dengan tujuan untuk menciptakan kemakmuran dan keadilan bagi seluruh bangsa Indonesia. Dalam rangka melaksanakan pembangunan tersebut, kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat. Dengan demikian tanah juga sebagai salah satu bagian dari unsur Negara menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa dalam pembangunan. Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, yang berarti hak atas tanah tidaklah mutlak, oleh karena itu kepentingan pribadi atas tanah tersebut dapat dikorbankan guna kepentingan umum, namun demikian Negara harus menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya, yang dijamin dengan undang-undang. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.<sup>14</sup>

Ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :  
“Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat

<sup>14</sup> Soedharyo Soimin., *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 82.



Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwasannya bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Negara adalah organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.<sup>15</sup> Dalam kaitan itu di dalam Pasal 2 ayat (2) Negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tanah dikuasai Negara artinya tidak harus dimiliki Negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi Negara untuk mengatur

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 9, Djambatan, Jakarta, 2003 hlm. 269.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



dan mengurus. Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.

Selain itu Negara juga berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dimilikinya. Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan.

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asal mulanya atau istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, akan tetapi istilah ini menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (selanjutnya disebut Permendagri) lebih dikenal dengan sebutan istilah pembebasan tanah. Pembebasan Tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Selanjutnya penggunaan istilah pembebasan tanah menurut Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1993 diganti dengan pengadaan tanah, walaupun masyarakat mengartikan sama dengan pembebasan tanah.<sup>16</sup> Sedangkan arti pembebasan tanah/pengadaan tanah banyak pendapat baik dari

<sup>16</sup> D. Soetrisno, *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 3.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



para ilmuwan secara ilmiah maupun arti secara tekstual. Arti pembebasan/pengadaan tanah secara tekstual yang tercantum, adalah sebagai berikut:

a. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993

Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pasal 1 ayat (2) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

b. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005

Pasal 1 ayat (3) menyebutkan bahwa Pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Pasal 1 ayat (6) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan uang ganti rugi atas dasar musyawarah.

c. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006

Pasal 1 menyebutkan Pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 2 ayat (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Ayat (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh para pihak-pihak yang bersangkutan.

d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

Menjelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Disimpulkan bahwa Arti pengadaan tanah secara luas mengandung 3 unsur, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan;
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa istilah pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan,

<sup>17</sup> Mudakir Iskandar Syah., *Op. Cit.*, hlm. 3.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



sehingga untuk memperolehnya dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah itu.<sup>18</sup>

Prosedur hukum pengadaan tanah harus disertai dengan pelepasan/penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Pelepasan hak itu sendiri bisa berupa jual beli, penyerahan, hibah atau pencabutan. Khusus pelepasan yang berlaku untuk pengadaan tanah dalam arti penyerahan dengan imbalan ganti rugi, atau pelepasan sepihak dengan pencabutan hak yang dilakukan oleh pemerintah. Pencabutan itu sendiri harus didahului dengan proses musyawarah pada saat kegiatan pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi, namun tidak mendapatkan mufakat mengenai besarnya ganti rugi, atau sudah ada putusan pengadilan uang inkrah.<sup>19</sup>

Kegiatan untuk mendapatkan tanah dimulai dari pihak Instansi yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk melaksanakan pembebasan tanah, dilanjutkan dengan proses penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembebasan tanah sampai dengan musyawarah dimana sebagai mediatornya adalah Panitia Pengadaan Tanah, setelah disepakati besarnya ganti rugi, selanjutnya dibuatkan pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah tersebut dengan mencantumkan besarnya uang ganti rugi sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Diharapkan dengan tindakan pengadaan tanah tersebut hendaknya

<sup>18</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm. 5.

<sup>19</sup> Mudakir Iskandar Syah., *Loc. Cit.*

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



bekas pemilik/pemegang hak atas tanah itu tidak mengalami kemunduran baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.<sup>20</sup>

## B. Pencabutan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pengaturancabutan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria: “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 dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.” Ketentuan tersebut merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah yang tanahnya dicabut, tetapi diikat dengan syarat-syarat yakni pemberian ganti kerugian yang layak.

Sebelum adanya proses pencabutan hak atas tanah, harus didahului dengan proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dan semuanya itu dilakukan dengan prinsip musyawarah mufakat. Sesuai dengan ketentuan, musyawarah, antara pemerintah dalam hal ini pelaksana pengadaan dengan pemilik tanah, memang dibatasi waktu, hal ini, untuk memberikan kepastian dalam pengadaan tanah. Kalau dalam proses pengadaan tanah terjadi kebuntuan dalam hal ini apabila ternyata proses musyawarah dalam pengadaan tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, dan tidak adanya kepastian, sedangkan kebutuhan lahan sudah tidak bisa ditunda-tunda

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Op., cit.*, hlm. 335.

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



lagi, maka pemerintah berhak mengadakan pencabutan hak atas tanah.<sup>21</sup>

Normatifnya untuk bisa dilakukan pencabutan hak atas tanah harus:<sup>22</sup>

1. Kegunaan tanah harus untuk kepentingan umum, yang arti kepentingan umum sebagaimana dalam rumusan kepentingan umum.
2. Telah diadakan proses musyawarah pada tingkat pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi, dan musyawarah ini harus sudah mencapai batas frekuensi dan batas waktu maksimal.
3. Musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan, dengan bukti yang menyatakan tidak adanya kesepakatan, seperti berita acara.
4. Keadaan yang memaksa, artinya bahwa lokasi pembangunan kepentingan umum harus segera terwujud serta lokasinya tidak bisa dipindahkan ke tempat lain.

Dengan perkataan lain, Pencabutan hak atas tanah merupakan jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam melakukan pencabutan hak-hak atas tanah tersebut, kepentingan pemilik tanah tetapi tidak boleh diabaikan.

Selain wewenang yang ada pada pemerintah untuk melakukan pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA, harus diberikan jaminan-jaminan bagi pemilik tanah.

### 1. Kepentingan Umum

Kepentingan umum menurut pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta

<sup>21</sup> Mudakir Iskandar Syah., *Op. cit*, hlm. 3.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>23</sup> Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besarmasyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.<sup>24</sup> Secara garis besar arti kepentingan umum yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah yang menyangkut:<sup>25</sup>

- a. Kepentingan sebagian masyarakat atau seluruh lapisan masyarakat;
- b. Sarana kepentingan umum yang tidak bisa ditunda-tunda lagi keberadaannya;
- c. Lokasi lahan tidak bisa dialihkan atau dipindahkan ke tempat lain.

## 2. Pengertian Ganti Rugi

Masalah bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah/pembebasan tanah, yang menjadi pokok perhatian adalah disatu sisi terdapat Hukum Administrasi Negara dilain pihak terdapat Hukum Perdata, artinya disatu sisi terdapat kekuasaan publik disisi lain terdapat hak keperdataan pihak

<sup>23</sup> [www.hukumproperti.com/2012/03/22/hapusnya-hak-atas-tanah/](http://www.hukumproperti.com/2012/03/22/hapusnya-hak-atas-tanah/) diakses pada tanggal 25 April 2016 pukul 19:28 WIB

<sup>24</sup> Mudakir Iskandar Syah., *Op. cit.*, hlm. 15-16.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



lain, kaitannya dengan kepentingan umum.<sup>26</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, ganti rugi terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu:<sup>27</sup>

- (i) Ganti adalah sesuatu yang jadi penukar yang tidak ada atau hilang;
- (ii) Rugi adalah (terjual dan sebagainya) kurang dari modalnya; tidak mendapat laba.

Mengenai pengertian ganti rugi juga dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1365, yaitu bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang terkena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Bentuk dan jenis ganti rugi berdasarkan musyawarah artinya dapat berbentuk uang, dan atau dengan bentuk lain sesuai dengan kesepakatan. Selanjutnya di dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah/Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda dan tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat.

Panitia Pengadaan Tanah/Pembebasan Tanah berusaha agar dalam menentukan besarnya ganti rugi terdapat kata sepakat diantara para anggota Panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Keputusan Panitia mengenai besar/bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan para

<sup>26</sup> Sihombing B. F, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005, hlm. 107.

<sup>27</sup> *Ibid.*,

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



anggota panitia yang turut mengambil keputusan. Mengenai ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Nilai Tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, antara lain:
  1. Letak/lokasi tanah;
  2. Jenis Hak Atas Tanah;
  3. Status penguasaan tanah;
  4. Peruntukan tanah;
  5. Kesesuaian penggunaan tanah yang direncanakan tata ruang wilayah;
  6. Prasarana yang tersedia;
  7. Fasilitas dan utilitas;
  8. Lingkungan, dan lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.
- c. Nilai taksiran bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

### 3. Musyawarah

Pembebasan tanah didasarkan pada prinsip adanya musyawarah antara pemegang hak dengan pihak yang membebaskan tanah. Dengan jalan musyawarah inilah nantinya akan diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sehingga, sebelum tercapai

<sup>28</sup> D. Soetrisno. *Op. cit.*, hlm. 18.

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



kesepakatan, maka tanah yang dimiliki oleh pemegang hak belum boleh diambil, apalagi digunakan oleh pihak yang membutuhkan. Dengan kata lain, musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>29</sup>

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuknya ganti kerugian yang diberikan terhadap tanahnya. Musyawarah dilakukan untuk mencapai persetujuan atau sepakat tetapi tidak ada kemungkinan musyawarah dengan/melalui perwakilan atau kuasa (para) pemilik tanah.

### C. Tinjauan Mengenai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai Undang-Undang pokok tidak saja secara tegas dinyatakan dalam judul undang-undangnya, tetapi juga diperlihatkan dalam pasal demi pasal yang mengatur bidang agraria tersebut. Kendati Undang-Undang secara formal merupakan suatu peraturan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat sifatnya sebagai peraturan dasar, dalam undang-undang tersebut hanya dimuat

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

#### **PERINGATAN !!!**

**1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.**

**2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.**

**3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.**



mengenai asas-asas dan garis besarnya saja.<sup>30</sup> Sebagai Undang-Undang Pokok, pelaksanaan lebih lanjut tentu diatur dalam berbagai undang-undang, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan lainnya. Hal ini menjadikan UUPA merupakan dasar bagi peraturan pelaksanaan yang terkait didalamnya.<sup>31</sup>

Mengenai Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dalam Pasal 18 UUPA dengan pengaturan lebih khususnya yaitu di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 serta perubahan-perubahannya antara lain Peraturan Presiden Nomor 40 tahun 2014 dan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Terbitnya UUPA seakan dimaknai sebagai bagian dari keberhasilan Bangsa Indonesia untuk secara perlahan melepaskan diri dari keterikatan peraturan hukum agraria yang bersendikan pemerintah jajahan yang amat bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara dalam melaksanakan pembangunan. Disamping itu, terjadinya dualisme peraturan, yaitu berlaku peraturan-peraturan dari hukum adat dan peraturan-peraturan yang didasarkan atas hukum barat sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan. Situasi

<sup>30</sup> Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 61.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 62.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



ini tidak mencerminkan adanya kepastian hukum dan memicu konflik antar golongan yang dapat memecah belah persatuan.<sup>32</sup>

Pengaturan di dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini bermakna bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>33</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme peraturan dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian. Dalam menyelenggarakan kesatuan hukum tersebut UUPA tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Maka ditentukan bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah.<sup>34</sup>

#### **D. Tinjauan Mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 67.

<sup>33</sup>*Ibid.*, hlm. 68.

<sup>34</sup>*Ibid.*, hlm. 73.

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Tanggal 14 Januari 2012, Presiden Republik Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang tersebut dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan direvisi menjadi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, alau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
12. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



13. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

14. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

### 1. Asas dan Tujuan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:<sup>35</sup>

#### a. Kemanusiaan.

Asas kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga Negara, dan penduduk Indonesia secara proporsional.

#### b. Keadilan.

Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

#### c. Kemanfaatan

Asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan Negara.

<sup>35</sup> Suparman Usman., *Op. cit.*, hlm. 281-282.

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



#### d. Kepastian

Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

#### e. Keterbukaan

Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

#### f. Kesepakatan

Bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

#### g. Keikutsertaan

Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

#### h. Kesejahteraan

Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

#### i. Keberlanjutan

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

#### j. Keselarasan

Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan umum.<sup>36</sup>

## 2. Tahapan Pengadaan Tanah

Pasal 13 sampai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa untuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

#### a. Perencanaan;

Tahap perencanaan, bahwa Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana

<sup>36</sup> *Ibid.*

#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pernerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

- 1) maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) letak tanah;
- 4) luas tanah yang dibutuhkan;
- 5) gambaran umum status tanah;
- 6) perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 7) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) perkiraan nilai tanah; dan
- 9) rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diserahkan kepada pemerintah provinsi.

#### b. Persiapan;

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



- 1) pemberitahuan rencana pembangunan;
- 2) pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- 3) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



(empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim tersebut terdiri atas:

- a. Sekretaris Daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
- c. Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
- d. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
- e. Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
- f. Akademisi sebagai anggota.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



Tim tersebut bertugas:

- a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
- c. membuat rekomendasi diterima atau ditolak nya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain. Setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, Pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

Hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya. Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengumuman dimaksudkan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.

c. Pelaksanaan;

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- 1) inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



- 2) penilaian Ganti Kerugian;
- 3) musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- 4) pemberian Ganti Kerugian; dan
- 5) pelepasan tanah Instansi.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:

- 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan,

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

### 3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pelaksana pengadaan tanah merupakan Panitia Pengadaan Tanah, namun dengan berlakunya Undang-Undang tersebut dirubah dengan sebutan Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepanitiaan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah Kepala Kantor Pertanahan. Pemerintah dalam hal ini adalah Pelaksana Pengadaan Tanah dalam

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



melaksanakan tugasnya melakukan proses pembebasan tanah yang pertama kali setelah adanya kesepakatan lokasi dan selanjutnya mengadakan sosialisasi dan pendataan terhadap para pemilik tanah yang terkena pembebasan. Pendataan ini meliputi jenis kepemilikan, status kepemilikan, dan data administrasi lainnya seperti luas, batas tanah, dan sebagainya. Hasil dari pendataan ini nantinya akan diumumkan kepada khalayak untuk dilakukan akurasi data. Tugas Pelaksana Pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini sedikit diringankan karena untuk melakukan penaksiran atau penentuan harga ganti kerugian sepenuhnya diserahkan kepada Tim Penilai. Dengan demikian Pelaksana Pengadaan Tanah tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan ganti kerugian.

#### 4. Tim Penilai

Penilaian ganti kerugian berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa, “Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah”. Selanjutnya, dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa “Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”.

#### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## 5. Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan, Penilaian besarnya ganti kerugian oleh Penilai dilakukan per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Selanjutnya Dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, 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.

Besarnya ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti kerugian, dan sepenuhnya diserahkan kepada tim penilai. Besarnya ganti kerugian

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



yang ditetapkan tim penilai menjadi dasar dalam musyawarah antar Pelaksana Pengadaan Tanah dengan para pihak pemilik tanah.

## 6. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud di atas, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



### BAB III

## GAMBARAN PERMASALAHAN PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH OLEH DINAS PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DI JALAN KI A JURUM SEMPU KOTA SERANG

### A. Profil Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga

Terlaksananya program kegiatan pembangunan di Dinas PU Bina Marga dan Tata Ruang Prov. Banten, maka program tersebut harus segera dilaksanakan sesuai visi dan misi pada dinas BMTR Prov. Banten. Visi nya adalah “menyediakan dan mendukung infrastruktur yang handal, menuju masyarakat banten sejahtera berlandaskan iman dan taqwa”, sedangkan misi nya adalah menyelenggarakan tata laksana organisasi dengan prinsip *good governance* serta mengembangkan Sumber Daya Manusia (SDM) aparatur yang professional dan membina masyarakat jasa konstruksi. Memenuhi kebutuhan infrastruktur jalan dan jembatan dalam rangka meningkatkan aksesibilitas untuk mendukung pengembangan wilayah dan kelancaran distribusi barang dan jasa serta penanggulangan bencana alam. Mempercepat pemerataan pembangunan wilayah yang berbasis penataan ruang dengan titik berat pada pengembangan kawasan cepat tumbuh, kawasan kumuh, pedesaan, kawasan rawan bencana dan kawasan industri serta mendukung pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK).

Tugas pokok dari Dinas Bina Marga dan Tata Ruang mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi daerah dan tugas pembantuan di bidang Bina Marga dan Tata Ruang. Dan



mempunyai fungsi dalam melaksanakan tugasnya tersebut, Dinas Bina Marga dan Tata Ruang Provinsi Banten menyelenggarakan fungsi. Adapun tugas pokok di atas antara lain:

- a. Penyusunan rencana strategis dinas berdasarkan rencana strategis pemerintah daerah
- b. Perumusan kebijakan teknis bidang bina marga dan bidang tata ruang sesuai rencana strategis dinas.
- c. Pelaksanaan dan koordinasi kegiatan dinas
- d. Pembinaan dan penyelenggaran serta koordinasi bidang bina teknik.

Adapun kegiatan Dinas BMTR Prov. Banten antara lain:

- a. Pembangunan jalan kontrak tahun jamak
- b. Pembangunan jalan wilayah utara
- c. Pembangunan jalan wilayah selatan, pemeliharaan jalan dan jembatan provinsi wilayah utara
- d. Pemeliharaan jalan dan jembatan provinsi wilayah selatan
- e. Pembangunan jembatan
- f. Pengadaan lahan kebinamargaan
- g. Pembangunan saluran drainase dan gorong-gorong jalan
- h. Pembangunan tpt/talud/bronjong
- i. Pendataan leger jalan
- j. Perencanaan pembangunan jalan dan jembatan



- k. Pengawasan pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur kebinamargaan
- l. Optimalisasi pengelolaan perijinan bidang bina marga dan tata ruang.
- m. Pengadaan alat-alat ukur kebinamargaan dan pengujian kualitas bahan,
- n. Pengadaan dan pemeliharaan peralatan dan bahan-bahan kebinamargaan wilayah utara,
- o. Pengadaan dan pemeliharaan peralatan, bahan-bahan kebinamargaan wilayah selatan, pembangunan, pemeliharaan jalan dan jembatan.

Dinas BMTR Prov. Banten memiliki bidang-bidang antara lain:<sup>37</sup>

- a. Bidang Penataan Ruang
- b. Bidang Pembangunan Jalan dan Jembatan
- c. Bidang Jasa Kontruksim Bidang Bina Teknik
- d. Bidang Bina Manfaat
- e. Balai Jalan dan Jembatan Wilayah Utara
- f. Balai Jalan dan Jembatan Wilayah Selatan.

## B. Profil Kota Serang

Banten merupakan salah satu provinsi yang ada di Indonesia. Banten berdiri pada tanggal 4 Oktober 2000 sesuai dengan UU No 23 tahun 2000, serta dengan luas wilayah 9.1670,70 km<sup>2</sup> dan populasi totalnya 10.644.030 jiwa dengan kepadatan 1.161,91 km<sup>2</sup> dari jumlah tersebut ada kenaikan dari tahun

<sup>37</sup> <http://harianwartanasional.com/profil-dinas-bmtr-provinsi-banten/1253/> diakses pada tanggal 4 September 2016 pukul 11.00 WIB



ketahun yang tersebar ke 4 kabupaten dan 4 kota yang berada di Banten.

Tingginya jumlah penduduk dari tahun ke tahun karena adanya mobilitas penduduk dari daerah lain yang ingin mengadu nasib di Provinsi Banten.

Menyebabkan tingginya kebutuhan lapangan kerja namun itu semua tidak didukung dengan peningkatan kualitasnya seperti peningkatan kualitas pendidikan, kesehatan, bila faktor-faktor tersebut ditingkatkan maka perekonomian pun akan naik dan dapat mensejahterakan masyarakat yang ada di Banten. Ironis kiranya, provinsi yang bisa di bilang cukup dekat dengan ibukota Republik Indonesia namun masih ada masyarakatnya yang hidup terbelakang. Masih banyak yang harus dibenahi di Provinsi Banten mulai dari pemerintahan provinsi sampai pemerintah kabupaten/kota, salah satunya Kota Serang yang menjadi pusat pemerintahan Provinsi Banten.

Kota Serang merupakan hasil pemekaran wilayah dari Kabupaten Serang. Kota Serang harus siap dengan segala aspek masalah yang timbul mulai dari aspek ekonomi, budaya, infrastruktur, dan sosial. Kota Serang harus mampu memobilisasi segala aspek apalagi dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat tiap tahunnya. Sarana dan prasarana yang belum memadai membuat Kota Serang terlihat belum siap menjadi pusat pemerintahan Provinsi Banten. Namun masalah-masalah tersebut dapat diselesaikan bila dinas dan instansi yang terkait saling mendukung dalam hal memobilisasi jumlah penduduk yang kian meningkat. Kota Serang memiliki luas wilayah 266,74 km<sup>2</sup> serta populasi 501,471 jiwa dan kepadatan 1.880/km<sup>2</sup> yang terdiri dari 6 Kecamatan, 46 Desa,



dan 20 Kelurahan dengan Walikota Tubagus Haerul Zaman. Di sisi lain, Kota Serang merupakan mitra terdepan pemerintah Provinsi Banten dalam penyelenggaraan pelayanan bidang pemerintahan dan pelayanan masyarakat sewilayah Provinsi Banten. Kota Serang bercitra Banten yang mampu melestarikan khazanah historis, kultural, etnis dan religi yang menyatu ke dalam pola kehidupan bermasyarakat secara turun-temurun. Kota Serang berletak strategis karena berada di jalur utama penghubung lintas Jawa-Sumatera dan dilintasi jalan negara.

Kota Serang adalah salah satu kota yang terdapat di Provinsi Banten. Kota Serang merupakan daerah otonom yang secara yuridis dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2007 yang ditetapkan pada tanggal 2 November 2007, secara geografis Kota Serang ini berada pada posisi koordinat  $6^{\circ}7'12''\text{LU}106^{\circ}9'1''\text{BT} / 6,12^{\circ}\text{LS } 106,15028^{\circ}\text{BT}$  , dengan luas wilayah sebesar 266.74 km<sup>2</sup> (102.99 mil<sup>2</sup>). Kota dengan julukan kota madani ini menjadi pusat pemerintahan Provinsi Banten. Kota Serang adalah wilayah baru hasil pemekaran, Kabupaten Serang Provinsi Banten. Sebagai ibukota provinsi, kehadirannya adalah sebuah konsekuensi logis dari keberadaan Provinsi Banten. Kota ini diresmikan pada tanggal 2 November 2007 berdasarkan UU Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang, pertimbangan pembentukan Kota Serang adalah perlunya peningkatan penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan pelayanan publik guna terwujudnya kesejahteraan masyarakat.

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



Kota Serang memiliki luas wilayah 266.74 Km<sup>2</sup> (102.99 mil<sup>2</sup>). Kota Serang berada pada koordinat antara 50°50 LS – 6°20 LS dan 105°00'BT - 106°22 BT.

Jarak terpanjang menurut garis lurus dari utara ke selatan adalah sekitar 60 km dan jarak terpanjang dari barat ke timur adalah sekitar 90 km. Batas Wilayah Kota Serang mencakup sebagai berikut.<sup>38</sup>

1. Sebelah utara berbatasan dengan Teluk Banten.
2. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pontang, Kecamatan Ciruas, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang.
3. Sebelah barat berbatasan dengan Pabuaran, Kecamatan Waringin Kurung dan Kecamatan Kramatwaktu Kabupaten Serang.
4. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Cikeusal, Kecamatan Petir dan Kecamatan Baros Kabupaten Serang.

### **C. Pelaksanaan Pembebasan Tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang**

Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana umum merupakan jalur yang cukup padat lalu lintasnya, ditambah dengan adanya peningkatan jumlah kendaraan yang melintasi jalur ini. Menurut rencana pembangunan untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu kurang dari 5 Hektar dan Panjang ± 1 Kilometer. Maksud pembangunan pelebaran jalan ini dibuat untuk dapat tetap memperlancar perjalanan warga Kota Serang dan sekitarnya juga

<sup>38</sup> Haerul Umam, Manajemen Parkir di Kota Serang, Juli 2016, hal. 88-92



untuk meningkatkan perekonomian warga setempat.<sup>39</sup> Menurut data di lapangan jumlah warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan pelebaran jalan sebanyak  $\pm$  40 KK.<sup>40</sup>

## 1. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ki A

Jurum Sempu Kota Serang diselenggarakan melalui tahapan:

### 1. Perencanaan

Didalam perencanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki A Jurum sempu Kota Serang ini dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Provinsi Banten yang dalam hal ini adalah sebagai Instansi yang memerlukan tanah untuk keperluan mengoperasikan jalan raya Ki A Jurum yang disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang memuat:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. letak tanah;
- c. luas tanah yang dibutuhkan;
- d. gambaran umum status tanah;
- e. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;

<sup>39</sup> Hasil wawancara bersama Bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare. Pada Selasa 16 Agustus 2016. Pkl. 15.00 WIB.

<sup>40</sup> Dalam wawancara bersama Bapak Ronald salah satu warga Kelurahan Cipare pada Jumat, 22 Juli 2016 Pkl. 14.30 WIB



- f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- g. perkiraan nilai tanah; dan
- h. rencana penganggaran

## 2. Persiapan

Persiapan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Banten yang memerlukan tanah terlebih dahulu mengadakan sosialisasi pemberian informasi akan adanya pelebaran jalan tersebut

Setelah melakukan sosialisasi Tim Persiapan melakukan Pendataan awal lokasi rencana pelebaran jalan tersebut dengan kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.

Konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan para pihak termasuk masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana di tempat yang disepakati.

## 3. Pelaksanaan

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang yang telah ditetapkan oleh Keputusan Gubernur Provinsi Banten, Pihak Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga yang



memerlukan tanah melakukan pelaksanaan Pengadaan Tanah. Namun untuk melaksanakan tugas-tugas pelaksanaan pengadaan tanah tidak dibentuk sebuah panitia, cukup Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga yang melakukan pelebaran jalan karena lahan untuk pelebaran jalan tersebut dibawah 5 hektar sehingga tidak dibentuk kepanitiaan untuk melakukan pembangunan pelebaran jalan.<sup>41</sup>

#### **D. Upaya Yang Dilakukan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga agar pembebasan tanah sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Upaya Pemerintah dalam hal ini adalah Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Provinsi Banten, Pemerintah melaksanakan pembebasan tanah dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Warga awalnya menolak atau dengan kata lain tidak terjadi kesepakatan mengenai penetapan harga ganti kerugian, namun warga juga tidak ingin mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat sesuai waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka di dalam ketentuan tersebut karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam wawancara bersama salah satu warga Kelurahan Cipare mengenai tidak ingin dilakukannya mengajukan keberatan terkait

<sup>41</sup> Hasil wawancara bersama Bapak Ir. Helmy Nuddin Zein Kepala Bidang Bina Marga. Pada Kamis 16 Februari 2016. Pkl. 11.00 WIB.



ditolaknya ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri, bahwa warga beranggapan apabila sudah berurusan dengan Pengadilan maka telah dianggap bermasalah dengan hukum. Dengan kata lain, warga secara tidak langsung atau dengan terpaksa menerima penetapan ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Tim Penilai dan dimusyawarahkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah bersama warga yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan tersebut.

Upaya lainnya setelah menerima kesepakatan mengenai ganti kerugian, pihak Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga selaku instansi yang memerlukan tanah membayar uang ganti kerugian melalui perbankan dengan berita acara terkait pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak.<sup>42</sup>

## **E. Hasil Wawancara**

### **1. Kepala Bidang Bina Marga dan Tata Ruang**

Pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang ini melalui tahapan-tahapan yang telah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, besarnya ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti kerugian, dan sepenuhnya menyerahkan kepada Tim Appraisal (Tim Penilai), dengan demikian pelaksana pengadaan tanah tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan

---

<sup>42</sup> Dalam wawancara bersama Bapak Ronald salah satu warga Kelurahan Cipare pada Jumat, 22 Juli 2016 Pkl. 14.30 WIB



harga ganti kerugian, Tim Appraisal (Tim Penilai) mempunyai kewenangan yang luar biasa, artinya untuk menentukan besarnya ganti kerugian sepenuhnya diserahkan kepadanya, dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian, pihak pelaksana pengadaan tanah juga memberikan kesempatan pada pemilik tanah untuk dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja, apabila dalam kurun waktu tersebut para pemilik tanah tidak mengajukan keberatan maka para pemilik tanah dianggap menerima besarnya ganti kerugian.<sup>43</sup>

## 2. Lurah Cipare

Dasar hukum pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang diantaranya melalui tahapan-tahapan seperti yang ada di ketentuan tersebut, antara lain perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga ke tahap penyerahan hasil.

Sikap warga mengenai Pelebaran Jalan ini pada dasarnya warga secara keseluruhan setuju dengan adanya pelebaran tersebut, karena warga menilai

<sup>43</sup> Hasil wawancara bersama Bapak Ir. Helmy Nuddin Zein Kepala Bidang Bina Marga. Pada Kamis 16 Februari 2017. Pkl. 11.00 WIB



dengan adanya pelebaran ini akan lebih memudahkan akses jalan warga dan memajukan perekonomian.<sup>44</sup>

### 1. Warga Kelurahan Cipare

Dalam proses pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang ini, ada beberapa warga dari kelurahan Cipare Kecamatan Serang Kota Serang menilai harga yang ditetapkan dinilai sepihak dan cenderung merugikan masyarakat serta tidak sesuai dengan standar harga. Bahkan pihak panitia terkesan tidak mempedulikan aspirasi yang disampaikan warga pemilik lahan. Warga juga berharap pelaksanaan pengadaan tanah harus bisa membuka harga secara transparan kepada seluruh warga pemilik lahan.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Hasil wawancara bersama Bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare. Pada Selasa 16 Agustus 2016. Pkl. 15.00 WIB.

<sup>45</sup> Dalam wawancara bersama Bapak Ronald salah satu warga Kelurahan Cipare pada Jumat, 22 Juli 2016 Pkl. 14.30 WIB.



## BAB IV

# ANALISIS PELAKSANAAN PEMBAYARAN GANTI RUGI LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM OLEH DINAS PEKERJAAN UMUM (PU) BINA MARGA DALAM RANGKA PELEBARAN JALAN KI A JURUM SEMPU KOTA SERANG DITINJAU BERDASARKAN PASAL 2 UU NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

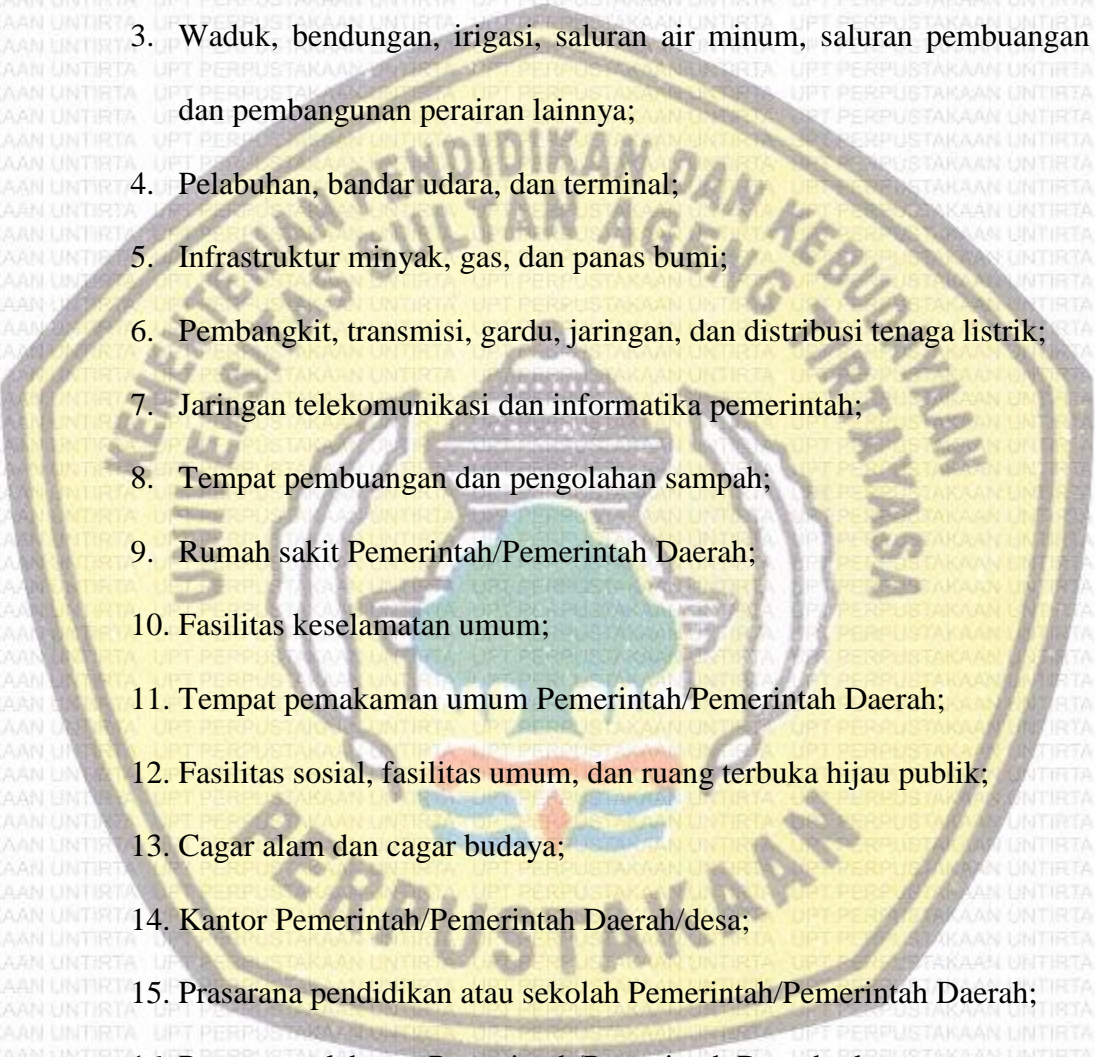
### A. Pelaksanaan Pembebasan Tanah Oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah, pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tanah yang selanjutnya dibangun untuk kepentingan umum akan menjadi milik Pemerintah/Pemerintah Daerah atau menjadi milik BUMN apabila dipeergunakan untuk kepentingannya, tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud adalah untuk pembangunan :<sup>45</sup>

1. Pertanahan dan keamanan nasional;

<sup>45</sup><http://nafi-harahap.blogspot.co.id/2013/05/prosedur-pengadaan-tanah-menurutundang.html>  
diakses pada tanggal 28 januari 2017 pukul 10:00 WIB



- 
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
  3. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan pembangunan perairan lainnya;
  4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
  5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
  6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
  7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
  8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
  9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  10. Fasilitas keselamatan umum;
  11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
  13. Cagar alam dan cagar budaya;
  14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
  15. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
  16. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
  17. Pasar umum dan lapangan parkir umum;

Sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan, gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan, dalam melaksanakan kegiatan tersebut, gubernur membentuk tim persiapan paling lama dua hari, yang dalam aturan lama 10 hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur, dalam Pasal 11 ayat (1,2) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum “tim persiapan sebagaimana dimaksud melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak dibentuknya tim persiapan, sejumlah syarat dalam pemberitahuan rencana pembangunan yang ditandatangani ketua tim persiapan, di pemberitahuan itu perlu memuat informasi maksud dan tujuan rencana pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan rencana pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan dan informasi lainnya yang dianggap perlu, surat pemberitahuan rencana pembangunan itu disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan bukti penyampaian pemberitahuan dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa, sedangkan penanganan keberatan oleh gubernur dilakukan paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 14

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



hari kerja) sejak diterimanya keberatan. Untuk penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur dalam waktu paling lama tujuh hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak kesepakatan atau sejak ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan, dalam Pasal 41 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum “apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud telah habis dan penetapan lokasi belum diterbitkan, maka penetapan lokasi dianggap telah disetujui,” gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, delegasi dilakukan dalam waktu paling lama lima hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak diterimanya dokumen perencanaan pengadaan tanah.<sup>46</sup>

Kebijakan pengadaan tanah oleh negara selalu berkaitan dengan program pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, sementara di satu sisi kebutuhan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan semakin meningkat, sementara disisi lain persediaan tanah Negara sudah sangat terbatas, dengan demikian satu-satunya jalan yang dapat ditempuh untuk memenuhi

<sup>46</sup><http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5695f5cbd129b/ini-aturan-terbaru-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum> diakses pada tanggal 28 januari 2017 pukul 11:00 WIB



kebutuhan tersebut ialah melalui pembebasan tanah milik rakyat yang dikuasai oleh masyarakat untuk pembangunan kepentingan umum.<sup>47</sup>

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya, berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.<sup>48</sup> Pembebasan tanah untuk kepentingan umum pada dasarnya harus sesuai dengan prinsip keadilan seperti, dapat memperbaiki kondisi sosial ekonomi pemilik tanah yang mendapat ganti rugi, Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum dan, keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.<sup>49</sup>

Istilah keadilan senantiasa dipertentangkan dengan istilah ketidakadilan, dimana ada konsep keadilan maka disitu pun ada konsep ketidakadilan, biasanya keduanya disandingkan dan dalam konteks kajian hukum ada banyak contoh ketidakadilan yang merupakan antithese dari keadilan dalam bidang hukum misalnya di Indonesia, seperti, ketidakadilan dalam kasus Poso, terhadap rakyat

<sup>47</sup> <http://www.dharapos.com/2015/05/pengadaan-tanah-bagi-kepentingan-umum.html> diakses pada tanggal 29 januari 2017 pukul 20:00 WIB

<sup>48</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Loc. Cit.*

<sup>49</sup> <http://www.jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnallIUS/article/download/257/229> diakses pada tanggal 20 januari 2017, pukul 11.00 WIB.



kecil, kasus Prita, ketidakadilan pemberitaan, ketidakadilan pembagian BLT, ketidakadilan gender dalam masyarakat daerah, ketidakadilan dalam pemecahan masalah hukum, dan sebagainya bahkan Susanto membahas sesuatu yang tidak biasa dalam memaknai keadilan, yang terkait dengan substansi yang ada di dalamnya.<sup>50</sup>

Keadilan akan dibenturkan dengan keraguan dan ketidakadilan, bahwa sesungguhnya keadilan tidak akan berdaya tanpa ketidakadilan dan keraguan, membahas konsep keadilan, menurutnya, yang kemudian akan dibenturkan dengan ketidakadilan dan keraguan, akan memasuki medan wilayah non sistematis, atau anti sistematis, bahkan hampir bersifat *aphoristic*, karena membicarakan keadilan, ketidakadilan, keraguan kita berdiri pada wilayah yang labil, goyah atau cair *melee*, oleh karena itulah, keadilan (hukum) dianggap plural dan plastic keadilan, dalam literatur sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan, secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum *unlawful*, *lawless* dan orang yang tidak fair *unfair*, maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum *law-abiding* dan fair, karena

<sup>50</sup>Inge Dwisvimiar, Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, <http://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/179>, diakses pada tanggal 20 januari 2017, pukul 02.00 WIB.



tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil, tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat, maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.<sup>51</sup>

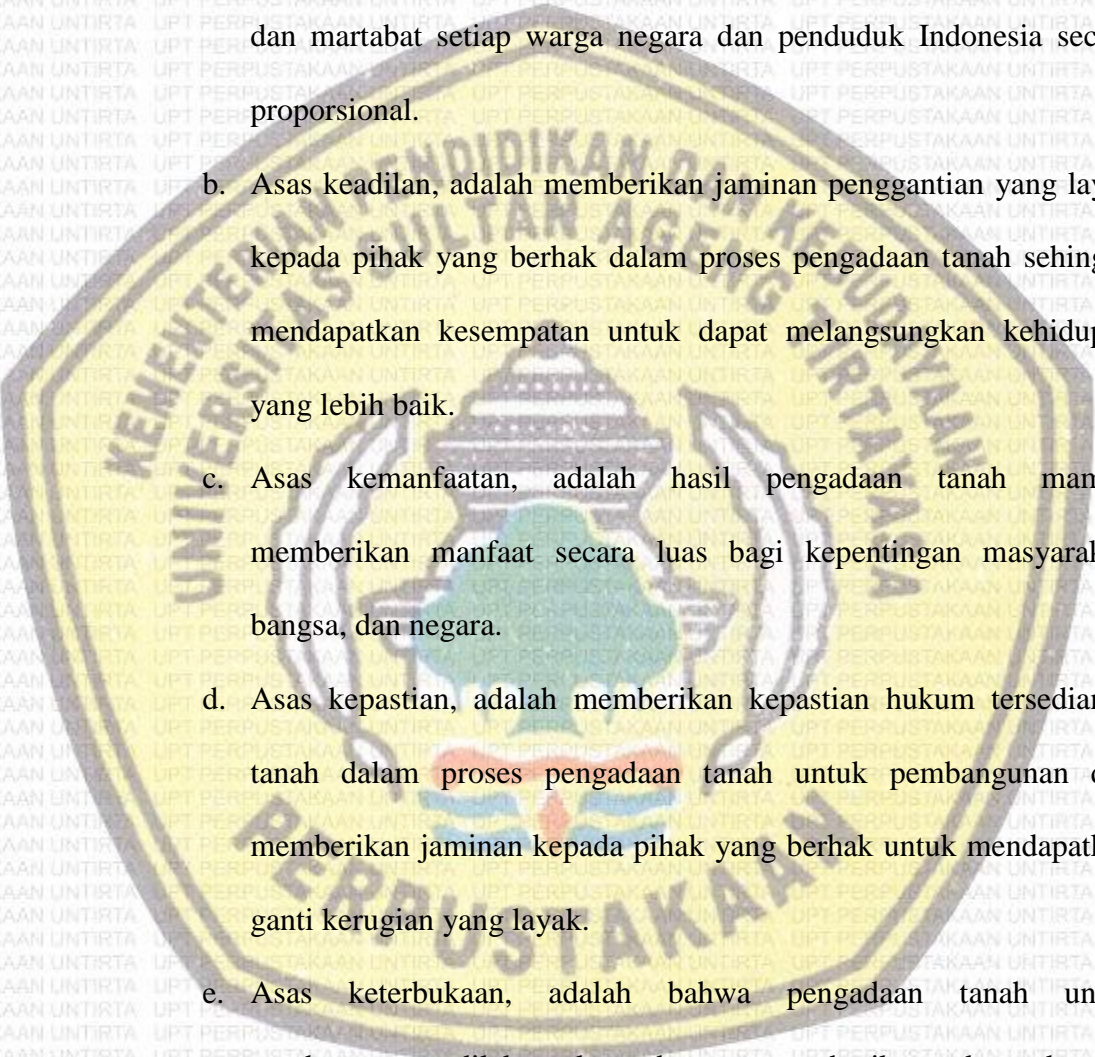
Proses pembebasan tanah diawali perencanaan penetapan lokasi lahan, calon pengguna lahan mengajukan permohonan penggunaan lahan yang disampaikan kepada Gubernur. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada tahap awal harus diadakan kegiatan yang dinamakan konsultasi publik, prinsip dalam konsultasi publik ini suatu kegiatan untuk mencari kesepakatan dalam penetapan lokasi proyek pembangunan kepentingan umum.

Berdasarkan hasil analisis dari hasil wawancara dengan beberapa responden yang menjadi *sample* dalam penelitian ini, ditinjau secara yuridis bahwa pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan baik berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwasanya Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan:

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

<sup>51</sup> *Ibid.*



- 
- a. Asas kemanusiaan, adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
  - b. Asas keadilan, adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
  - c. Asas kemanfaatan, adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
  - d. Asas kepastian, adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
  - e. Asas keterbukaan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
  - f. Asas kesepakatan, adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.



- g. Asas keikutsertaan, adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Asas kesejahteraan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Asas keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Asas keselarasan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Penetapan besarnya ganti kerugian harus ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pelaksana pengadaan tanah, kedua belah pihak ini harus mengadakan musyawarah untuk mencari mufakat bersama. Musyawarah dilakukan berulang kali sampai menemukan titik mufakat, akan tetapi sering sekali sampai kesekian kali tidak menemukan mufakat diantara pemegang para pihak terhadap penentuan besarnya ganti kerugian atau paling tidak mendekati kesepakatan. Dalam hal pelaksanaan pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang, warga yang sempat menolak ganti kerugian karena menilai harga yang ditetapkan dinilai sepihak dan cenderung merugikan masyarakat serta tidak sesuai



dengan standar harga. Bahkan pihak panitia terkesan tidak mempedulikan aspirasi yang disampaikan warga pemilik lahan, dengan perkataan lain masih belum adanya kesepakatan mengenai penetapan harga. Dapat dijelaskan bahwa besarnya ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti kerugian, dan sepenuhnya diserahkan kepada tim penilai, tim ini independen yang pengesahannya diangkat oleh Kementerian Keuangan, dalam musyawarah penentuan besarnya ganti kerugian ini juga tidak berlaku sistem *votting* atau pemungutan suara, artinya ditentukan oleh satu pihak.

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peraturan perundang-undangan tersebut yang menyebabkan ada beberapa warga yang sempat menolak harga ganti kerugian yang ditetapkan oleh tim penilai, serta kurangnya sosialisasi terhadap peraturan perundang-undangan dimaksud juga menjadi salah satu permasalahan terhadap kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peraturan perundang-undangan tersebut, pada dasarnya warga bersedia tanahnya diambil untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang, karena warga juga akan merasakan dampak positifnya terhadap kegiatan mereka sehari-hari, khususnya di bidang transportasi, karena dengan adanya pelebaran jalan kegiatan sehari-hari masyarakat akan semakin mudah, dengan demikian dapat melancarkan jalur transportasi masyarakat, dengan kata lain, warga yang mempunyai lahan dan tanaman di lokasi rencana jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang memberikan sikap yang positif terhadap rencana pelebaran jalan dan merelakan lahan maupun

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



tanamannya untuk dibebaskan, sikap positif tersebut tercermin pada jawaban yang diberikannya tentang persetujuan warga terhadap pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang, ungkapan kesediaan warga ditunjukkan dalam berbagai alasan dan dalam mengungkapkan alasannya terdapat beberapa warga yang memberikan lebih dari satu alasan, secara garis besar alasan tersebut antara lain ingin turut berpartisipasi dalam pelebaran jalan yang direncanakan oleh Pemerintah, karena hasil positif dari pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang ini selain untuk diri sendiri juga turut dirasakan untuk kepentingan secara umum.<sup>52</sup>

Berdasarkan alasan yang diberikan, dapat disimpulkan bahwa warga mempunyai kepatuhan terhadap program yang direncanakan Pemerintah, yaitu dengan memberikan alasan mensukseskan program Pemerintah dan jawaban tersebut diberikan oleh warga di Kelurahan Cipare, di samping itu juga tampak mengenai kepedulian warga terhadap kepentingan orang lain. Alasan lain yang diberikan oleh warga, cenderung mencerminkan masih dibutuhkannya peningkatan penghasilan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan. Jawaban yang mengindikasikan pernyataan tersebut adalah lancarnya jalur transportasi wilayah, dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

## **B. Upaya Yang Dilakukan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga Agar Pembebasan Tanah Sesuai Dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun**

<sup>52</sup> Wawancara dengan bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare pada Selasa 16 Agustus 2016, pukul 15:00 WIB



## 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, hampir tak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat dan tiada henti tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan atau kelompok saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang terjadi di masyarakat karena hal tersebut, pembangunan untuk kepentingan umum yang 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 umum.<sup>53</sup>

Membahas mengenai bagaimana penerapan prinsip pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum, terlebih dahulu kita melihat prinsip-

<sup>53</sup> <https://sinaugeomatika.wordpress.com/2011/12/30/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-antara-regulasi-dan-implementasi/> diakses pada tanggal 29 januari 2017 pukul 20:10 WIB



prinsip/asas-asas pengadaan/pembebasan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimuat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, dan setelah itu baru membahas mengenai prinsip-prinsip kriteria kepentingan umum. Prinsip-prinsip/asas pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diuraikan dalam penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 adalah:<sup>54</sup>

1. Prinsip kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. Prinsip keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. Prinsip kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
4. Prinsip kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

<sup>54</sup>Andrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.70-71.



5. Prinsip keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan yang dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
6. Prinsip kesepakatan adalah di dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa didasari oleh suatu unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Prinsip keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah Kajian Hukum dan Keadilan melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
8. Prinsip kesejahteraan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
9. Prinsip keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Prinsip keselarasan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara

Sementara itu jika dilihat dari peruntutannya dari sifat hakekat dan karakteristik dari kepentingan umum dalam pengadaan/pembebasan tanah adalah untuk kepentingan bangsa dan negara, sedangkan bangsa Indonesia yang cenderung menganut paham negara dengan paham sublimasi, dimana negara

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu, negara dapat mempunyai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak, namun tidak dapat mempunyai barang atau tanah dengan status hak milik, menurut paham ini, negara hanya memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum yang dalam artian kedua hal tersebut tidak saling merugikan, walaupun terpaksa kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan individu, maka kepentingan individu harus tetap di lindungi dengan tetap memberikan kompensasi berupa ganti rugi yang layak.<sup>55</sup>

Dalam Pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menegaskan bahwa Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau Pemegang Hak Atas Tanah

<sup>55</sup> *Ibid.*



mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau Pemegang Hak Atas Tanah.

5. Mengadakan musyawarah dengan para Pemegang Hak Atas Tanah dan instansi pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti rugi.
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para Pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Di sisi yang lain, pengertian kepentingan umum untuk kepentingan masyarakat, pengertian dari kata tersebut cenderung memberikan pengertian yang bias bila ditafsirkan secara legalistic formalistic, oleh karena itu penafsiran tersebut harus dilakukan secara teleologis (sosiologis), yaitu istilah masyarakat harus disesuaikan dengan kondisi masyarakat Indonesia, karena itu perlu dipertegas lagi bahwa sifat kepentingan untuk masyarakat luas perlu mendapatkan pemahaman yang lebih jelas dan dijabarkan lebih rinci ke dalam peraturan di bawah ataupun operasional di lapangan agar arti kepentingan umum tersebut tidak

**PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/ seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



salah sasaran, justru yang terjadi dalam realitanya untuk kepentingan masyarakat sempit, di dalam UUPA telah menegaskan tentang perlunya melindungi kepentingan masyarakat agraris, golongan ekonomi lemah dan pedesaan.<sup>56</sup>

Proses pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang yang dilakukan Dinas (PU) Bina Marga Provinsi Banten pada dasarnya berpegangan kepada Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang menyebutkan bahwa Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 111 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi:

1. penyiapan pelaksanaan;
2. inventarisasi dan identifikasi;
3. penetapan penilai;
4. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
5. pemberian ganti kerugian;
6. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
7. penitipan ganti kerugian;
8. pelepasan objek pengadaan tanah;
9. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan

<sup>56</sup>*Ibid.* hlm. 72-73



10. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

Setelah proses pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang dilaksanakan sesuai amanat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah terlaksana kemudian tahapan selanjutnya adalah proses penyerahan hasil pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh ketua pelaksana pengadaan tanah kepada Dinas (PU) Bina Marga Provinsi Banten, setelah penyerahan hasil pengadaan tanah dilaksanakan selanjutnya dilakukan proses ganti rugi tanah warga yang terkena pembebasan lahan yang diperuntukan pelebaran jalan oleh Dinas (PU) Bina Marga Provinsi Banten.<sup>57</sup>

Awalnya pembayaran ganti rugi pada warga dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*) dari Dinas (PU) Bina Marga Provinsi Banten yang menentukan harga sepihak dan dibawah permintaan dari masing-masing warga, dalam pelaksanaan pembangunan pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang seluas kurang dari 5 hektar dan panjang  $\pm 1$  kolimeter yang terhitung sebanyak  $\pm 40$ KK, yang disebabkan oleh ketidakadilan dan kekuranglayakan pemerintah (Tim Penilai Harga Tanah) dalam menentukan nilai ganti rugi atas tanah yang dibebaskannya. Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*) memberi ganti rugi senilai Rp2.100.000,- per meter persegi sedangkan masyarakat meminta nilai ganti

<sup>57</sup> Wawancara dengan bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare pada Selasa 16 Agustus 2016, pukul 15:00 WIB



rugi senilai Rp3.000.000,- sampai 4.000.000,- per meter persegi. Sehingga, upaya yang dilakukan oleh pemerintah ialah dengan dilakukannya beberapa kali musyawarah, seharusnya Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*) menilai harga tanah sesuai dengan harga pasaran tanah di mana tanah tersebut terletak, karena harga tanah yang dinilai oleh masyarakat umum ialah letak strategis yang mempengaruhi nilai ekonomi, nilai sosial, nilai ekologi, nilai religi, dan nilai politis, namun demikian, Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*) membutuhkan regulasi yang mengaturnya, sehingga, Tim Appraisal sebisa mungkin harus bertitik tolak pada aturan yang berlaku dan menjelaskan kepada masyarakat dari apa saja harga tanah tersebut dinilai.<sup>58</sup>

Adanya warga yang masih berpendapat bahwa penilaian ganti kerugian masih tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh warga, pihak Pemerintah dalam hal ini pihak Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga melakukan dengan mendatangi ke rumah masing-masing warga untuk menegosiasi secara langsung dengan warga, apabila masih terdapat warga yang dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pelaksana Pengadaan Tanah memberikan hak kepada pihak yang berhak untuk dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, namun dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak

<sup>58</sup> Wawancara dengan bapak Ronald warga kelurahan cipare pada jumat 22 juli 2016, pukul 14:30 WIB



mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud di atas, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>59</sup>

Dalam Pasal 39 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jika pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditetapkan, maka karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil musyawarah, berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pemilik tanah wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jadi, selama belum ada kesepakatan mengenai ganti kerugian dan belum ada pemberian ganti kerugian, warga tidak wajib melepaskan tanahnya.

<sup>59</sup> Wawancara dengan bapak Supardi S.H., M.Si Lurah Cipare pada Selasa 16 Agustus 2016, pukul 15:00 WIB



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, baik kepastakaan maupun lapangan, maka berikut penulis sajikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembebasan tanah dalam rangka pelebaran jalan Ki A Jurum Sempu Kota Serang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan baik berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Upaya Dinas Pekerjaan Umum (PU) Bina Marga dalam hal menolaknya warga terkait pembayaran ganti kerugian telah benar adanya dengan mendatangi ke rumah masing-masing warga untuk menegosiasi secara langsung, namun bila masih terdapat warga yang masih menolak terhadap ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tim Penilai, warga juga diberikan hak untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat sesuai yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

#### B. Saran

1. Kesiediaan warga dalam pembangunan pelebaran jalan ini harus diperhatikan oleh Pemerintah dengan memberikan ganti rugi yang sepantasnya mereka terima. Jangan sampai terjadi di satu sisi rencana

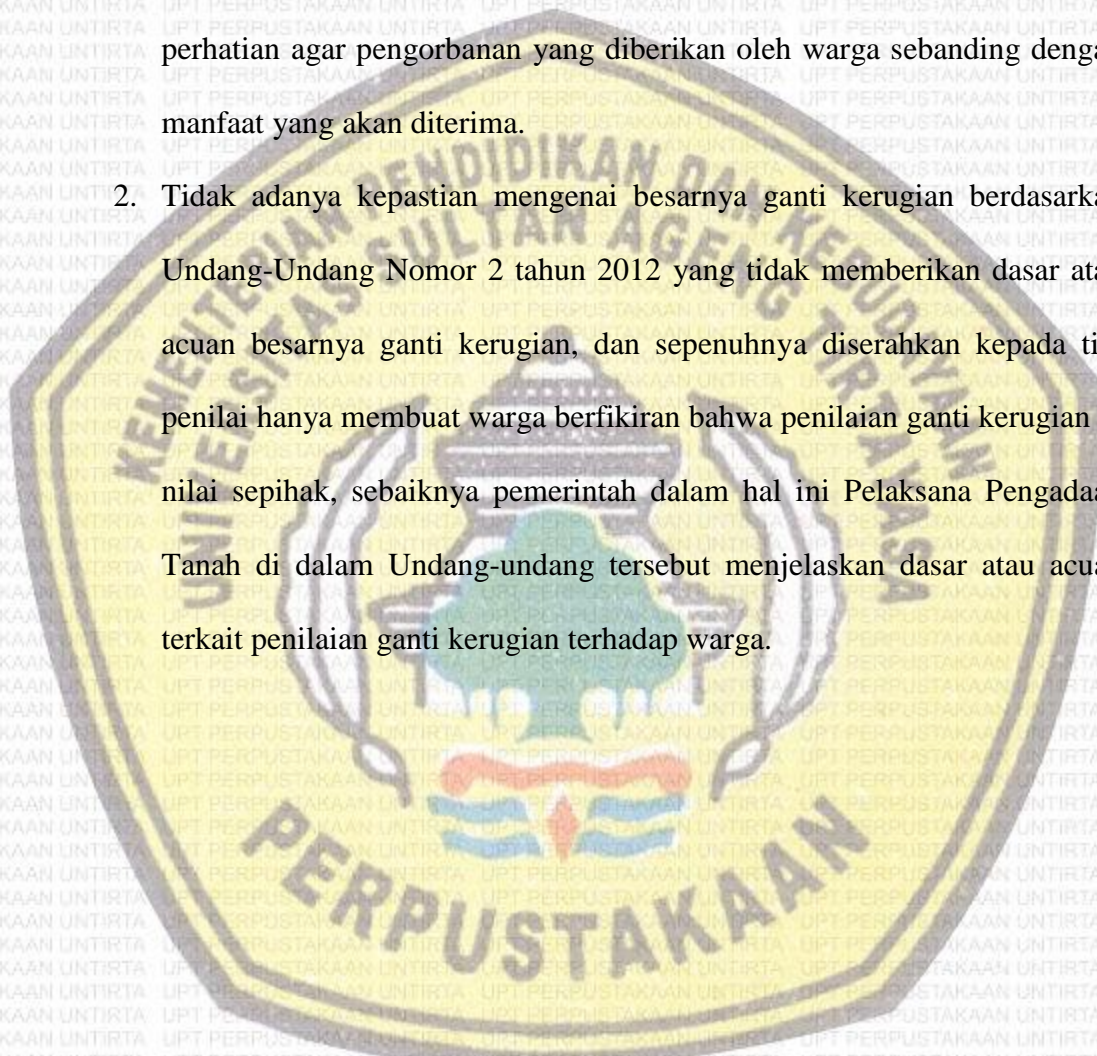
#### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



pembangunan untuk kemakmuran tercapai tetapi ironisnya di sisi lain ada segolongan masyarakat yang telah mengorbankan hak-haknya justru terabaikan sendi-sendi kehidupannya. Hal ini penting untuk menjadi perhatian agar pengorbanan yang diberikan oleh warga sebanding dengan manfaat yang akan diterima.

2. Tidak adanya kepastian mengenai besarnya ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti kerugian, dan sepenuhnya diserahkan kepada tim penilai hanya membuat warga berfikir bahwa penilaian ganti kerugian di nilai sepihak, sebaiknya pemerintah dalam hal ini Pelaksana Pengadaan Tanah di dalam Undang-undang tersebut menjelaskan dasar atau acuan terkait penilaian ganti kerugian terhadap warga.



### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.

3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet-1. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Ed. 1, Cet. 2. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 9, Djambatan, Jakarta, 2003

C. S. T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

D. Soetrisno, *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004

Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008

Jeremy Bentham, *An Introduction To The Principle of Moral and Legistatin*. New York Hafener Publishing, lihat juga Satjipto Rahardjo. 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1948.

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*. Kompas, Jakarta, 2008.

Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*. Binacipta, Bandung, 1976.

Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Permata Aksara, Jakarta. 2015.

Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jala Permata, Jakarta, 2007.

Muladi, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Semarang, Undip, 1995.

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/ seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta, 2004

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, 2008.

Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

Soetandyo Wignjosoebroto, Ragam – ragam Penelitian Hukum. dalam *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Sulistyowati Irianto dan Shidarta, ed, Cetakan Kedua. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2011.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Alfabeta, Bandung, 2009.

Sihombing B. F, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005

Suparman Usman, *Hukum Agraria di Indonesia (Bagian Hukum Tanah)*, IAIN “Suhada” Press, Serang, 2014

Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah. *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara RI 1945

Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

----- Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah

----- Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

### **PERINGATAN !!!**

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan.

2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.



### C. Jurnal

Haerul Umam, *Manajemen Parkir di Kota Serang*, 2016.

### D. Website

<https://anggiбуana.wordpress.com/2012/01/13/empat-tipe-karakter-manusia/> diakses pada tanggal 04 Oktober 2015, pukul 22.00 WIB

[www.hukumproperti.com/2012/03/22/hapusnya-hak-atas-tanah/](http://www.hukumproperti.com/2012/03/22/hapusnya-hak-atas-tanah/) diakses pada tanggal 25 April 2016 pukul 19:28 WIB

<http://harianwartanasional.com/profil-dinas-bmtr-provinsi-banten/1253/> diakses pada tanggal 4 September 2016 pukul 11.00 WIB

<http://www.jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/download/257/229> diakses pada tanggal 20 Januari 2017, pukul 11.00 WIB.

Inge Dwisvimiar, Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, <http://dynamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/179>, diakses pada tanggal 20 Januari 2017, pukul 02.00 WIB.

<http://nafi-harahap.blogspot.co.id/2013/05/prosedur-pengadaan-tanah-menurutundang.html> diakses pada tanggal 28 Januari 2017 pukul 10:00 WIB

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5695f5cbd129b/ini-aturan-terbaru-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum> diakses pada tanggal 28 Januari 2017 pukul 11:00 WIB

<https://sinaugeomatika.wordpress.com/2011/12/30/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-antara-regulasi-dan-implementasi/> diakses pada tanggal 29 Januari 2017 pukul 8:10 WIB

<http://www.dharapos.com/2015/05/pengadaan-tanah-bagi-kepentingan-umum.html> diakses pada tanggal 29 Januari 2017 pukul 20:00 WIB





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Raya Jakarta KM. 4 Pakupatan Kota Serang  
Telepon (0254) 280330, Ext. 218, Fax (0254) 281254  
Website : www.fh.untirta.ac.id

Nomor : 070 /UN.43.1/KM/ 2017 30 Januari 2017  
Lampiran :  
Hal : Permohonan Penelitian Tugas Akhir / Skripsi

Kepada Yth,  
Kepala Dinas PU Bina Marga Provinsi Banten

Di  
Serang

Sehubungan dengan rencana Penyusunan Tugas Akhir/Skripsi bagi mahasiswa kami, dengan ini mengajukan permohonan tempat penelitian di Perusahaan/Lembaga yang Bapak/Ibu pimpin.

Adapun data mahasiswa yang bersangkutan adalah sebagai berikut.

Nama : YULYAR RIZKA RAMADHAN  
NIM : 1111110004  
Fakultas : HUKUM  
Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum  
Semester : Genap  
Telepon / HP : 089661282624  
Durasi (Lama Penelitian) : 1 Bulan  
Rencana Topik : "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Lahan Untuk Kepentingan Umum Oleh Dinas PU Bina Marga Dalam Rangka Pelebaran jalan Ki A Jurum Kota Serang Ditinjau Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"

Demikian permohonan kami sampaikan atas kerjasamanya dan perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Dekan Fakultas Hukum Untirta

Dr. Aan Asphianto, S.Si., SH., MH.  
NIP. 196301052002121002

Tembusan :

- Ketua Program Studi Ilmu Hukum





**PEMERINTAH PROVINSI BANTEN**  
**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG**

Jalan KH. Abdul Fatah Hasan No. 25 Telp. (0254) 219761 Fax (0254) 219760 Serang

Serang, 17 Februari 2017

Nomor : 620/034/066W/09000/11/2017  
Lampiran : -  
Perihal : **Permohonan Penelitian**  
**Tugas Akhir/Skripsi**

Kepada,  
**Yth. Dekan Fakultas Hukum Untirta**

Di -  
Tempat

Membalas surat Saudara Nomor : 070/UN.43.1/KM/2017 Tanggal 30 Januari 2017 perihal tersebut diatas, dengan ini disampaikan bahwa pada prinsipnya kami *tidak keberatan memenuhi permohonan Saudara dan bersedia menerima mahasiswa atas :*

Nama : **YULYAR RIZKA RAMADHAN**  
NIM : 1111110004  
Fakultas : HUKUM  
Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Mahasiswa bersedia melaksanakan dan mematuhi peraturan – peraturan dan ketentuan – ketentuan yang berlaku pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten;
- Tidak disediakan fasilitas berupa honor, transportasi, akomodasi, dan lain – lain;
- Penelitian Tugas Akhir/Skripsi mulai tanggal 20 Februari 2017 s.d 20 Maret 2017 (1 bulan);
- Mahasiswa ditempatkan pada Kegiatan Pengadaan Lahan Bidang Bina Marga.

Demikian untuk diketahui dan maklum.

KEPADA BINA MARGA



**MUDDIN ZEIN**  
NIP. 19640612 200112 1 002

Tembusan disampaikan Kepada :

1. Yth. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (sebagai laporan);
2. Yth. Kasubag Umum dan Kepegawaian (sebagai laporan).





**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Raya Jakarta KM. 4 Pakupatan Kota Serang  
Telepon (0254) 280330, Ext. 218, Fax (0254) 281254  
Website : [www.fh.untirta.ac.id](http://www.fh.untirta.ac.id)

Nomor : /UN-43.1/KM/ 2016 13 Juli 2016  
Lampiran :  
Hal : Permohonan Penelitian Tugas Akhir / Skripsi

Kepada Yth.  
Kepala Kantor Kesbangpol

Di  
Serang

Sehubungan dengan rencana Penyusunan Tugas Akhir/Skripsi bagi mahasiswa kami, dengan ini mengajukan permohonan tempat penelitian di Perusahaan/Lembaga yang Bapak/Ibu pimpin.

Adapun data mahasiswa yang bersangkutan adalah sebagai berikut.

Nama : YULYAR RIZKA RAMADHAN  
NIM : 1111110004  
Fakultas : HUKUM  
Jurusan Program Studi : Ilmu Hukum  
Semester : Genap  
Telepon / HP : 089661282624  
Durasi (Lama Penelitian) : 6 Bulan  
Rencana Topik : "Tinjauan Yuridis Pembayaran Ganti Rugi Lahan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"

Demikian permohonan kami sampaikan atas kerjasamanya dan perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Dekan Fakultas Hukum Untirta

**Dr. Aan Asphianto, S.Si., SH., MH.**  
NIP. 196301052002121002

Lampiran

- Ketua Program Studi Ilmu Hukum





PEMERINTAH KOTA SERANG  
KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jl. Raya Cilegon Km. 2.5 No. 181, Kependean Tlp. (0254) 203620 - Serang

**REKOMENDASI PENELITIAN**

Nomor : 070/067-Kesbangpol/VIII/2016

- DASAR : Membaca Surat dari Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Fakultas Hukum Nomor : 1318/UN.43.1/KM/2016 Perihal Permohonan Penelitian Tugas Akhir /Skripsi tertanggal 13 Juli 2016.
- MENGINGAT : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 07 tahun 2014 tentang Pedoman penerbitan rekomendasi Penelitian;  
2. Peraturan Daerah Kota Serang No 18 tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Tekhnis Daerah;  
3. Peraturan Walikota Serang No. 15 Tahun 2012 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Lembaga Tekhnis Daerah Kota Serang.
- MEMPERHATIKAN : Surat yang bersangkutan

Dengan ini diberitahukan bahwa :

1. Nama Instansi : Universitas sultan Ageng Tirtayasa Fakultas Hukum
2. Alamat : Jl. Raya Jakarta KM.4 Pakupatan
3. Telp/Fax : (0254) 280330 Fax (0254) 261245
4. Penanggungjawab : Dr. Aan Asphianto, S.Si., SH., MH
5. Peserta : 1 (Satu) Orang a/n Yulyar Rizka Ramadhan (1111110004)
6. Waktu Pelaksanaan : 6 (Enam) Bulan  
*Terhitung dari dikeluarkannya surat ini*
7. Lokasi : Kelurahan Cipare
8. Jenis Kegiatan : Penelitian/Mencari Data
9. Konsentrasi/Topik/Judul : "Tinjauan Yuridis Pembayaran Ganti Rugi Lahan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"

**CATATAN :**

1. Kedatangannya agar melapor kepada aparat Pemerintah setempat;
2. Dilarang melakukan Kegiatan yang menyimpang dari tujuan yang tercantum dalam proposal dan ketentuan yang berlaku.
3. Setelah selesai melakukan kegiatan agar memberikan laporannya kepada Walikota Serang Cq. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Serang dalam waktu 3 X 24 Jam.

Di Keluarkan di : Serang  
Pada Tanggal : 2 Agustus 2016



Tembusan :

1. Yth. Camat Kec. Serang;
2. Yth. Dekan Fakultas Hukum Untirta;
3. Arsip



## Surat Pernyataan

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Supardi, S.H., M.Si  
Pekerjaan : Curah.

Membenarkan bahwa telah dilakukan proses wawancara untuk keperluan penelitian yang dilakukan oleh nama yang disebut di bawah ini :

Nama : Yulyar Rizka Ramadhan  
Pekerjaan : Mahasiswa

Dan saya tidak keberatan apabila nama saya dicantumkan dalam penelitian ini. Demikianlah, semoga dapat dipergunakan untuk keabsahan data dalam penelitian ini.

Serang, Juli 2016





## Surat Pernyataan

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ronald  
Pekerjaan : Wiraswasta

Membenarkan bahwa telah dilakukan proses wawancara untuk keperluan penelitian yang dilakukan oleh nama yang disebut di bawah ini :

Nama : Yulyar Rizka Ramadhan  
Pekerjaan : Mahasiswa

Dan saya tidak keberatan apabila nama saya dicantumkan dalam penelitian ini. Demikianlah, semoga dapat dipergunakan untuk keabsahan data dalam penelitian ini.

Serang, 22 Juli 2016

  
( Ronald )



## CURRICULUM VITAE



### Data Pribadi

Nama : Yulyar Rizka Ramadhan  
Tempat dan Tanggal Lahir : Tangerang, 18 Maret 1993  
Alamat : Jln. Sriwijaya 9 No. 11 Rt. 004/018  
Kel. Bencongan, Kec. Kelapa Dua, Kab.Tangerang  
Prov. Banten  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Nomor Telepon/HP : 089661282624  
Email : [Ramahihuu@gmail.com](mailto:Ramahihuu@gmail.com)

### Data Pendidikan

1. TK Tunas Mutiara Bekasi Lulus Tahun 1998/1999
2. SD Negeri Karawaci 7 Tangerang Lulus Tahun 2004/2005
3. SMP Negeri 20 Tangerang Lulus Tahun 2007/2008
4. MAN 1 Tangerang Lulus Tahun 2010/2011
5. Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (2011-2017)

### PERINGATAN !!!

1. Dilarang mengutip sebagian/seluruh karya tulis ini untuk digandakan/diperjualbelikan. xiv
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya tulis ilmiah, penyusunan laporan, dan atau tinjauan suatu masalah dengan catatan tidak merugikan Penulis.
3. Dilarang mengumumkan sebagian/seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun.