

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah salah satu kekayaan alam yang krusial bagi keberlangsungan insan manusia. Kenyataannya history menyampaikan hingga keberlangsungan hayati manusia, sepatutnya menjadi makhluk yang bersosial senantiasa memerlukan tanah buat memenuhi hidupnya melakukan dengan cara korelasi serta memanfaatkan sumber daya tanah.

Insan manusia pada hidup serta kehidupannya, tidak bisa melakukan sesuatu seenaknya dengan merasa dirinya tak tergantung serta bisa hidup tanpa “tanah”. Sejak insan manusia dilahirkan sampai akhir hayat tanah akan bagian dari kehidupan, karena perkara yang paling mendasar sekalipun yakni meninggal manusia memerlukan tanah. Karena tanah sebagai keperluan dasar insan manusia<sup>1</sup>. Serupa itu juga pada perwujudan pembangunan Nasional khususnya membangun beragam prasarana buat keperluan umum harus membutuhkan tanah yang amat luas. Dari sisi lain juga, tanah yang diperlukan tadi biasanya sudah ditemplei dengan hak kepemilikan tanah. Sondir tanah, pengembangan mungkin akan sebagai rangka. Karena ini usaha pengadaan tanah .kiprah tanah pada kehidupan insan manusia dan menghormati aturan hak yang legal atas tanah. Tanah dari sisi lain memiliki harga yang stabil untuk investasi, pula memiliki manfaat sosial.

---

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.40.*

Hubungan insan manusia pada tanah, tak hanya daerah hidup buat manusia bahkan bisa lebih dari itu, tanah menyampaikan kekayaan alam bagi keberlangsungan hayati manusia berupa kekayaan alam buat dipergunakan atau diolah sedemikian rupa, sebagai akibatnya bisa buat menutupi keperluan hidup manusia. Indonesia selaku Negara Agraris, tanah ialah keperluan yang tak mampu dilepaskan dari masyarakat warga Desa Catang Kecamatan Tunjung Teja Kabupaten Serang yang sebagian besar bekerja menjadi petani sawah maupun usaha lainnya untuk keperluan hidup serta merupakan pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa yang wajib dirawat kelanjutan hewan, tumbuhan serta yang ada di dalamnya .

Tautan manusia pada tanah selama riwayat terjadi pada 3 (tiga) tahap berikut ini:<sup>2</sup>

- 1) pertama, yakni di mana manusia mendapatkan aktivitasnya berburu hewan, mengumpulkan hasil dari hutan, menangkap ikan dari sungai atau danau, mereka hidup bergantung pada ketersediaan di dalam hutan, mereka hidup berpindah-pindah dari wilayah yang satu ke wilayah yang lain.
- 2) Kedua, yakni manusia telah mengetahui cara bertani. Manusia telah bermukim di tempat yang mereka anggap bisa untuk bertani dan selama menanti hasil panen bertani tersebut. berkaitan atas tanah pun beranjak mesra karena sudah memahami cara bertani yang dikenal manusia dan bersamaan dengan cara beternak.

---

<sup>2</sup> R. Soeprpto, *Undang -Undang Agraria Dalam Praktik*, Mitra Sari, Jakarta, 1966, hlm. 36.

3) Ketiga yakni tahap manusia sudah bermukim di kawasan yang mereka anggap cocok untuk ditinggali dan tidak bermigrasi selama mereka tidak menemukan bahan pokok yang sulit. Manusia telah mulai tertarik untuk berternak buat memperingan jika bertani mereka gagal maka mereka masih memiliki hasil dari berternak. Buat kelanjutan hidupnya telah memulai pada hasil bertani dan berternak. pada bagian ini manusia sudah aman terhadap hidupnya karena memiliki hasil bertani dan beternak ketimbang hidup bermigrasi, mulai pula menuai adanya pentingnya dari hasil bertani, dengan menjalankan sendiri, menanti hasil bertani buat cadangan makanan jangka waktu yang lama. Pada sekarang ini manusia telah menetap serta mengenali pertukangan.<sup>3</sup>

Pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyatakan: “seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial.” Ini dijelaskan bahwa tidak hanya hak milik namun seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial. ini berarti bahwa hak untuk tanah yang terdapat pada seseorang, tidaklah bisa dibenarkan bahwa halnya tanahnya itu akan digunakan (atau tidak digunakan) semata– mata buat kepentingan pribadinya, apalagi bila hal itu mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah wajib di adaptasikan menggunakan sifat pada haknya sampai bermanfaat bagi keselamatan, kesejahteraan dan kedamaian yang memilikinya juga berguna untuk masyarakat serta Negara.

---

<sup>3</sup> Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung, 2013, hlm. 99.

Namun pada jangka waktu tertentu aturan tak bermakna bahwa keperluan masing-masing akan tercapai oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan peribadi. Keperluan masyarakat harus saling membantu satu sama lain, sehingga hasilnya bisa mencapai tujuan kemakmuran, kesamarataan dan kesenangan untuk rakyat semuanya .<sup>4</sup>

Beberapa konsekuensi asas fungsi sosial berasal dari hak atas tanah ini artinya sebagai berikut <sup>5</sup>:

- 1) Enggak bisa berlaku buat memakai atau tak memakai tanah hanya buat keperluan perseorangan kepemilikan haknya, apalagi menyebabkan masalah;
- 2) Pemakaian tanah wajib disejajarkan dengan ciri asal haknya, lalu berguna untuk keamanan serta kedamaian bagi yang memiliki ataupun berguna untuk masyarakat serta negara;
- 3) Pemakaian serta pengelolaan tanah wajib mengawasi Rencana Tata Ruang atau pun penatagunaan tanah yang lainnya ditetapkan dengan secara resmi oleh pihak yang semestinya;
- 4) Pemangku hak untuk tanah harus merawat tanah harus baik dalam artian dapat membuat kesuburan yang lebih dan mengurangi kerusakan atas tanah ;

---

<sup>4</sup> Undang -Undang, Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

<sup>5</sup> Boedi Harsono,. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesebelas Edisi Revisi.* Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 98.

5) “mengihlaskan” hak tanah tersebut di ambil untuk kepentingan umum”.

Hal ini sangat jelas memiliki permintaan konstitusi yang amat mendasar, yaitu maka pengelolaan dan pemakaian tanah wajib dapat mewujudkan kesejahteraan sebanyak- banyaknya untuk semua masyarakat Indonesia. Ini berguna untuk setiap hak atas tanah, kepastian tentang subjek, objek dan sifat kekuasaan atas haknya.

Salah satunya hal yang belum dijabarkan, adalah Desa Catang Kecamatan Tunjung Teja Kabupaten Serang menuntut keadilan Serang menuntut keadilan meminta pembayaran ganti rugi lahan yang di bangun tol Serang-Panimbang sesuai harga putusan pengadilan Kelas 1A Serang. pada putusan pengadilan kasus perdata nomor :117/Pdt.G/2018/PN.Srg menetapkan berdasarkan hukum harga tanah milik para penggugat yang dijadikan proyek pembangunan jalan tol Serang- Panimbang setiap satu meter persegi sejumlah Rp 250.000. (Dua Ratus Lima Puluh Ribu). Tetapi sampai sekarang panitia pengadaan tanah belum melakukan pembayaran sebagaimana putusan pengadilan di atas. Dengan demikian belum ada kepastian hukum walaupun sudah inkracht van berwijd untuk mengganti lahan seluas 3126 M<sup>2</sup> yang dibagi tiga lahan masing- masing seluas 1232 M<sup>2</sup>, 523 M<sup>2</sup> dan 1371 M<sup>2</sup>. Pengadaan Tanah artinya aktivitas menyediakan tanah menggunakan cara memberi ganti kerugian yang layak serta adil pada pihak yang berhak (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

bahwa pada tanggal 16 Juli 2018, Para Penggugat yang tanahnya terkena rencana pembebasan untuk proyek jalan Tol Serang – Panimbang datang memenuhi undangan nomor: 194/12-36.04/VII/2018 tanggal 13 Juli 2018 tersebut, namun ternyata di dalam pelaksanaannya Para undangan hanya dipanggil satu-persatu untuk diberikan dan menerima amplop putih tertutup, yang kemudian masing-masing penerima amplop tersebut diberitahu besaran nilai penggantian atas pembebasan lahan tersebut berada pada amplop yang telah dibagikan, dan setelahnya para penerima amplop disodorkan untuk menandatangani pada buku daftar yang telah disediakan, dengan dalil “silahkan untuk tandatangan, namun apabila tidak menandatangani dan keberatan dipersilahkan untuk ke Pengadilan

setelah selesai menghadiri undangan yang menyebutkan “musyawarah” namun faktanya tidak dilakukan “musyawarah” melainkan pemberian amplop putih yang berisi nilai penggantian, Para Penggugat sesampainya di rumah masing-masing baru dapat menyadari dengan jelas, oleh karena mereka pada saat di rumah memiliki waktu untuk membaca, memahami, menghitung, membandingkan serta berpikir dengan cukup waktu atas amplop putih yang dibagikan Tergugat II (penilaian harga ganti rugi), yang di dalamnya berisi jumlah harga penilaian ganti rugi yang pada kenyataannya tidak sesuai dan/atau jauh dari kata layak untuk penggantian sawah-sawah Para Penggugat yang terkena pembebasan tersebut

walaupun musyawarah secara nyata belum terjadi, namun tetapi Para Penggugat secara serta merta telah diminta untuk menandatangani pada daftar

nama-nama yang telah disediakan oleh Tergugat II, dan dianggap telah melakukan musyawarah, karenanya berkas yang ditandatangani oleh Penggugat maupun masyarakat Bojong Catang yang terkena pembebasan dijadikan dasar oleh Tergugat II sebagai dalih bahwa “musyawarah” telah dilaksanakan. Bawah amplop putih yang diterima Para Penggugat berisi nilai penggantian tanah yang dinilai oleh KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan (Tergugat IV), adapun hasil penilaian yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap tanah Para Penggugat Terkait besaran ganti kerugian proyek pembangunan jalan tol Serang – Panimbang, sebagian besar / rata-rata harga tanah sawah milik Para Penggugat dinilai dengan harga sekitar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) per-meter persegi, dengan rincian sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan tabel penilaian tersebut di atas, telah membuktikan apabila tanah milik Para Penggugat (kerugian fisik tanah), dinilai dengan harga yang jauh dari nilai pasar sesungguhnya, atau dinilai dengan penggantian yang tidak layak, yaitu sekitar Rp. 75.000 (tujuh puluh lima ribu) rupiah per-meter persegi.

Di Daerah lain yang notabenenya sama untuk proyek Pembangunan jalan Tol Serang– Panimbang, antara lain di daerah Pandeglang maupun Lebak, dengan melihat letak, jarak, lokasi maupun jenis sawah dengan sistem tadah hujan, diberi penilaian berkisar antara 100.000 sampai dengan 125.000 (seratus ribu rupiah sampai dengan seratus dua puluh lima ribu rupiah), namun setelah diadakan musyawarah hingga beberapa kali, dengan melihat serta

mempertimbangkan fakta harga pasaran setempat dan dengan penuh kebijaksanaan, nilai penggantian di suatu tempat di wilayah Pandeglang dan Lebak naik menjadi Rp.300.000 – Rp.325.000 (tiga ratus ribu rupiah sampai dengan tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi, sedangkan area persawahan Para Penggugat dengan keberadaannya yang tidak jauh dari jalan, sawah yang mendapatkan suplai pengairan yang baik, produktif dengan hasil panen mencapai 3 (tiga) kali dalam setiap tahunnya, dihargai dengan nilai rendah yang jauh dari kelayakan.

Bermula uraian di atas penulis tertarik buat menganalisis lebih lanjut pada bentuk penulisan hukum dengan judul:” **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBAYARAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH JALAN TOL SERANG–PANIMBANG YANG TIDAK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Supaya pembahasan penelitian menjadi lebih terarah dan jelas, maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang akan menjadi pokok bahasan berdasarkan penjelasan di atas seperti berikut :

1. Bagaimana cara pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan Tol Serang – Panimbang sudah sesuai dengan putusan pengadilan?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap pembayaran ganti rugi pengadaan tanah jalan tol serang– panimbang yang tidak berdasarkan putusan pengadilan?



3. Bagaimana pengendalian atas masalah ganti rugi yang terjadi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan jalan Tol Serang – Panimbang dan bagaimana solusinya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Akan halnya selaku tujuan dari penulis dalam observasi ini, yakni:

1. Ingin memahami pengaturan perkara pengadaan tanah bagi kepentingan umum jalan Tol Serang – Panimbang sudah sesuai dengan putusan pengadilan.
2. Untuk mengetahui kepastian Hukum terhadap pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Serang – Panimbang Sudah Sesuai Dengan Apa Yang Sudah Diputuskan Di Pengadilan.
3. Penyelesaian Terhadap Masalah Ganti Rugi Yang Terjadi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Serang – Panimbang.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Semoga hasil dari observasi ini bisa menghasilkan manfaat teoritis serta praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Semoga adanya observasi ini bisa dibuat sebagai upaya untuk memberikan bantuan pemikiran untuk mengembangkan Ilmu Hukum khususnya Hukum Agraria berkaitan erat pada peraturan penyediaan tanah untuk membangun bagi kepentingan umum.

2. Kegunaan Praktis

Lebih lanjut keuntungan secara teoritis, semoga untuk observasi ini pula bisa meninggalkan kontribusi secara praktis, ialah pada:

a. Masyarakat

- 1) Menyampaikan paham pengetahuan pada masyarakat luas.
- 2) Menyampaikan pencerahan untuk menjaga lingkungan agar hutan rimbun oleh pohon untuk jalinan menggunakan pengadaan tanah buat pembangunan jalan tol.

b. Pengembang

- 1) Memahami diperlukan ketentuan yang wajib dipatuhi pada pengadaan tanah buat pembangunan jalan tol.
- 2) Mengurus, merawat dan menjaga hutan agar kawasan terlihat asri dan nyaman.

c. Pemerintah

- 1) Melengkapkan serta memaksimalkan penerapan aturan serta langkah prosedur yang sudah disusun pada bidang pengadaan tanah buat pembangunan jalan tol.
- 2) Mengurus pelatihan, pengamatan, dan penanganan pada bidang pengadaan tanah buat pembangunan jalan tol.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Dalam berlangsungnya hidup kumpulan manusia tanah memiliki artian kerusial, untuk masyarakat Indonesia ialah yang merupakan negara agraris. Tanah adalah wilayah yang sangat berharga secara ekonomis. Pertumbuhan keperluan manusia pada tanah tak pernah bertetapan seiring bertambahnya

penduduk akibatnya negara sebagai organisasi terbesar memiliki tugas serta kewajiban mengelola penggunaan serta penggunaan tanah bagi kemakmuran masyarakat Negara Indonesia, yaitu suatu Negara yang berlandaskan hukum (*Rechtsstaat*), serta bukan sesuai peraturan (*Machstaat*). Hal ini ditegaskan menggunakan adanya Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 Amandemen Ke IV.

Negara hukum adalah suatu negara yang berdiri berlandaskan aturan yang terjamin akan keadilan bagi setiap masyarakatnya, supaya menciptakan kesejahteraan bagi warga negaranya serta juga agar menciptakan masyarakat yang bersahaja serta sejahteraa. Aturan hukum yang sebetulnya cuma ada apabila peraturan hukum itu menimbulkan suatu kesamarataan jika pergaulan hidup antar warga negaranya<sup>6</sup>.

Pada hal ini bisa diartikan, Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum, memiliki kewajiban mewariskan perlindungan untuk hak masing-masing warga negaranya demi tertujunya hukum yakni, keadilan, kepastian hukum, serta ketertiban umum. Ketentuan hukum yang mengatur tentang hak– hak penguasaan atas tanah bisa tertata menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem yang disebut hukum tanah.<sup>7</sup>

Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 amandemen ke IV menyatakan bahwa: “bumi, air dan kekayaan alam yang

---

<sup>6</sup> Moh. Kusnardi & Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Cetakan Kelima. Pusat Studi FH UI dan Sinar Bhakti, Jakarta, 1983, hlm. 153.

<sup>7</sup> Oloan Sitorus, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Yogyakarta, 1995. Hlm 66.

terdapat di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar- besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Wewenang pemerintah secara normatif untuk mengatur bidang pertanahan berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 amandemen ke IV yang menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar kemakmuran rakyat. Lalu, bunyi pernyataan ini dituntaskan secara kokoh di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.<sup>8</sup>

Oleh karena itu khusus buat penerapan membangun bagi kepentingan umum berdasarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Pasal 18 mengungkapkan buat keperluan umum, juga kepentingan bangsa serta kepentingan negara dan kepentingan bersama untuk rakyat, hak-hak atas tanah bisa ditarik, menggunakan ganti rugi yang setimpal serta model yang diatur menggunakan undang– undang. Pasal tersebut bisa dikatakan menyampaikan jaminan untuk rakyat tentang hak – haknya atas tanah. Penarikan hak-hak memungkinkan tapi rangkaian syarat – syarat , contohnya wajib dialokasikan ganti rugi yang layak.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa:<sup>9</sup>

“Pada hukum tanah peraturan tentang berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam penguasaan atas tanah berisi tentang serangkaian

---

<sup>8</sup>( Lembaran Negara 1960 -104 atau disebut juga Undang – Undang Pokok Agraria / UUPA). (Bernhard Limbong, 2011: 39).

<sup>9</sup> Op.Cit, hlm.97.

kewenangan, kewajiban serta larangan bagi para pemegang hak buat melakukan sesuatu terhadap tanahnya”.

Sesuatu yang bisa, atau tidak bisa itulah ialah kriteria penyelarasan bagi hak kedudukan untuk tanah yang diatur pada hukum tanah negara pada yang berkaitan. Dalam bentuk tanahnya, untuk hak penguasaan untuk tanah dibagi sebagai berikut :

1. Untuk hak primer, adalah hak tanah yang berawal dari milik negara.

Bentuk – bentuk penguasaan hak untuk tanah tersebut Berhak memiliki, Berhak untuk usaha, Berhak menggunakan bangunan atas tanah milik negara, Berhak memakai atas tanah milik negara.

2. Untuk hak sekunder, adalah penguasaan hak tanah yang berasal dari orang lain. Bentuk - bentuk penguasaan untuk tanah ini ialah berhak penggunaan bangunan untuk tanah, berhak mengelola, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai bangunan atas tanah hak pengelola, dll.

Pada masa pembangunan kini ini terlihat banyaknya persoalan bahwa tanah sebagai asal persoalan, yaitu bila pemerintah memerlukan tanah yang dipunyai oleh penduduk untuk keperluan pembangunan sebab pada satu sisi pemerintah memerlukan untuk pembangunan atau masyarakat kawasan sekitar untuk tempat mencari mata penghidupan sampai persoalan pembebasan serta

pencabutan hak untuk tanah menjadi masalah yang sangat rumit pada perkembangan ilmu hukum dewasa ini.<sup>10</sup>

Dalam area hukum tanah (agraria) terbagi jadi 2 (dua), adalah, hukum agraria dalam arti luas yakni seperangkat aturan untuk aturan hak pada menguasai untuk sumber daya alam (*natural resources*) yang mencakup bumi, air serta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya termasuk ruang angkasa. Hukum agraria pada arti sempit ialah seperangkat aturan yang mengatur penguasaan di permukaan tanah (hukum tanah). maka karna itu aturan hukum agraria memiliki artian yang sangat luas, karena sendirinya masuk juga pada artian yang sedikit, yakni agraria bentuk arti “ tanah” dan “hukum tanah”, selain salah satu termasuk hukum positif di Indonesia yang mengatur hak – hak atas pemilikan tanah. Artinya dalam hak– hak pemilikan untuk tanah tersebut artinya cantolan hukum antar topik hukum (manusia/badan hukum) serta objek (tanah) yang dimilikinya, serta dari korelasi hukum ini muncul wewenang untuk subjek hukum (manusia/badan hukum) supaya membuat suatu untuk tanah yang dikuasainya menjadi objek hukum.

Pasal 1 ayat (2) UUPA yang berbunyi, bahwa:

“keseluruhan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam teritorial republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”

Pada bagian ini membuktikan bahwa bumi, air, serta ruang angkasa yang ada pada teritorial Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan

---

<sup>10</sup> Maria S. W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm.277.

oleh bangsa Indonesia secara keseluruhannya, sebagai haknya bagi bangsa Indonesia, memakai keterangan bukan semena- mena sebagai hak bagi pemilik. Hubungan bangsa Indonesia menggunakan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada strata sekaligus, adapun tingkatan tentang semua bagian dari negara Indonesia.<sup>11</sup>

Pasal 18 Undang– Undang Nomor 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 -104 atau disebut juga Undang – Undang Pokok Agraria / UUPA) menyatakan untuk kepentingan umum, terdapat keperluan Bangsa serta Negara dan keperluan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah bisa diambil, menggunakan dengan menggantikan kerugian yang sebanding serta berdasarkan sistem yang dimanipulasi menggunakan undang– undang. Pasal ini bisa dikaitkan menyampaikan agunan untuk masyarakat tentang hak– haknya atas tanah. Pengambilan hak kemungkinan akan tetapi diikat syarat– syarat ,contohnya wajib diberi ganti rugi yang layak.

Pengadaan tanah buat keperluan umum pengurusannya harus menjalankan wajib sewajarnya serta melaksanakan menggunakan kiprah tanah pada kehidupan manusia dan prinsip menghormati akan hak milik yang sah untuk tanah. Tanah, di sisi memiliki nilai ekonomis, pula memiliki fungsi sosial. Sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960: “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Manfaat sosial ini yang terkadang harus keperluan perseorangan pada tanah memercayakan untuk kepentingan umum. Artinya yang dimaksud kepentingan umum ialah

---

<sup>11</sup> Ibid, hlm.3

keperluan Negara serta pemerintah untuk dipergunakan sebesar– besarnya buat kemakmuran rakyat.<sup>12</sup>

Pengadaan tanah ialah tindakan pengadaan tanah beserta caranya mengganti rugi yang layak serta sebanding pada yang berhak.<sup>13</sup> Gerakan ini dijalankan atas maksud mengadakan tanah untuk kegiatan membangun untuk kesejahteraan serta kemakmuran, bangsa , Negara beserta masyarakat demi terjamin hukum pihak yang berhak. tidak semuanya aktivitas membangun bisa dikategorikan sebagai membangun untuk keperluan umum.

Tanah buat Kepentingan Umum dipakai untuk pembangunan (Pasal 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012):<sup>14</sup>

- a. Perlindungan serta keamanan nasional;
- b. Jalan tol, jalan umum, tembusan, stasiun kereta api, jalur kereta api, beserta serta fasilitas operasi kereta api;
- c. bendungan,waduk, saluran air minum, saluran pembuangan air, sanitasi, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. bandar udara, pelabuhan, serta terminal;
- e. gas, panas bumi, serta infrastruktur minyak,
- f. distribusi tenaga listrik, jaringan,pembangkit, transmisi, serta gardu.
- g. informatika Pemerintah serta jaringan telekomunikasi;
- h. pengolahan sampah serta kawasan pembuangan;

---

<sup>12</sup> Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960

<sup>13</sup> Fahlevi Addlaw. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Antara Manifestasi Keadilan Sosial dengan Kepentingan Pemerintah bagi Pembangunan*, 2016. Hlm. 123

<sup>14</sup> Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. kawasan pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas umum, ruang terbuka hijau publik, serta fasilitas sosial;
- m. cagar budaya serta cagar alam;
- n. tempat kerja Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. perumahan buat masyarakat berpenghasilan rendah menggunakan status sewa, serta penataan permukiman padat penduduk perkotaan atau tempat kerja konsolidasi tanah;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah / pemerintah daerah.
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah.
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai asas:

- a. asas Kemanusiaan

Yang dimaksud asas kemanusiaan yaitu pengadaan tanah harus memberi perlindungan beserta menghormati atas hak asasi manusia, harkat, serta martabat bagi warga negara dan penduduk Indonesia dengan cara proporsional<sup>15</sup>.

- b. asas Keadilan

Yang dimaksud asas keadilan yaitu memberi garansi ganti rugi yang layak pada pihak yang berhak pada proses Pengadaan Tanah dapat harapan untuk bisa melanjutkan kehidupan yang lebih layak

---

<sup>15</sup>Boedi Harsono, Op.Cit, hlm 97.

c. asas Kemanfaatan

Yang dimaksud asas kemanfaatan yakni akibat Pengadaan Tanah sanggup memberi kemanfaatan secara luas bagi kepentingan warga, bangsa, serta negara.

d. asas Kepastian

Yang dimaksud asas kepastian yakni memberi garansi hukum karena adanya tanah pada prosesnya Pengadaan Tanah buat pembangunan serta menyampaikan jaminan pada Pihak yang Berhak untuk menerima Ganti rugi yang layak.

e. asas Keterbukaan

Yang dimaksud asas keterbukaan yakni Pengadaan Tanah buat membangun dilakukan memakai terusan pada masyarakat buat menerima penjelasan yang terkait menggunakan Pengadaan Tanah.

f. asas Kesepakatan

Yang dimaksud asas kesepakatan yakni cara Pengadaan Tanah dibuat memakai kesepakatan bersama antar pihak tanpa ada pemaksaan untuk menerima kesepakatan bersama.

g. asas Keikutsertaan

Yang dimaksud asas keikutsertaan yakni bantuan kepada pemelihara Pengadaan Tanah dengan partisipasi masyarakat, baik secara langsung atau pun juga tidak langsung, sejak perencanaan hingga menggunakan aktivitas pembangunan.

h. asas Kesejahteraan

Yang dimaksud asas kesejahteraan artinya maka pengadaan tanah buat membangun keperluan umum. Bisa memberi nilai lebih untuk berlangsungnya kehidupan untuk yang berhak serta masyarakat secara luas.

i. Asas Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan artinya kegiatan pembangunan bisa secara langsung secara terus menerus berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Asas Keselarasan

Yang dimaksud asas keselarasan artinya Pengadaan Tanah buat pembangunannya bisa seimbang serta sealur dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

Pengadaan tanah buat kepentingan umum diselenggarakan Pemerintah. diselenggarakan sesuai dengan<sup>16</sup>:

- a. Planning Tata Ruang Wilayah;
  - b. Planning Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. planning Strategis; serta
  - d. planning Kerja setiap Instansi yang membutuhkan tanah Pengelola
- Pengadaan tanah buat keperluan umum mengawasi keselarasan antar keperluan pembangunan serta keperluan masyarakat, dilakukan secara memberi Ganti Kerugian yang layak serta adil.

---

<sup>16</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan tanah Untuk Pembangunan (Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm, 437.

Ganti Kerugian ialah mengganti yang layak serta adil pada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pasal 27 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. Pendataan serta pemanfaatan tanah, pemilikan penggunaan , serta identifikasi penguasaan
- b. Evaluasi Ganti Rugi
- c. Musyawarah kesepakatan penetapan Ganti rugi;
- d. Memberi Ganti Rugi; serta
- e. Pelepasan tanah Instansi

Pada kepastiannya, ganti rugi disampaikan pada pemegang Hak untuk Tanah. Buat hak pakai bangunan atau hak pakai yang ada di atas tanah yang bukan hak pribadinya, mengganti kerugian dikasih pada pemilik hak pakai bangunan atau hak pakai atas tanaman, bangunan, serta benda lainnya yang terkait dengan tanah yang dimilikinya, sedangkan ganti rugi atas tanahnya tersebut dikasihkan pada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.<sup>17</sup>

Ganti rugi untuk tanah hak ulayat dikasih berbentuk tanah tanah pemukiman kembali, pengganti, atau berbentuk lain yang disetujui oleh masyarakat hukum adat istiadat yang berkaitan. Pihak yang memegang kuasa tanah negara yang bisa dikasih Ganti rugi ialah pengguna tanah negara yang serasi dengan aturan tidak menabrak aturan yang terdapat dalam perundang-undangan. contohnya, sebelumnya pernah memegang hak namun habis jangka waktunya tapi masih memanfaatkan atau mengelola tanah yang terkait, pihak

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 32.

yang memegang kuasa atas tanah negara berdasarkan sewa menyewa, atau pihak lain yang memakai atau mengelola tanah negara asal dengan persyaratan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud menggunakan “pemegang dasar penguasaan atas tanah” ialah para pihak mempunyai barang bukti yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mempunyai barang bukti terdapat penguasaan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian adalah suatu sarana utama pada pengembangan ilmu pengetahuan serta teknologi yang bertujuan buat mengungkapkan kebenarannya secara sistematis, metodologis serta konsisten melalui proses penelitian tersebut harus diadakan analisa serta konstruksi terhadap data yang sudah dikumpulkan serta diolah, oleh sebab itu pada penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini digunakan metodologi penulisan menjadi berikut:<sup>19</sup>

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Metode penelitian yang dipergunakan pada penelitian ini merupakan deskriptif analisis,<sup>20</sup> yaitu statistik yang dipergunakan buat menganalisis data menggunakan cara menggambarkan atau

---

<sup>18</sup> Umar, Said Sugiharto dkk.. *Hukum Pengadaan Tanah ( Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*:. Setara Press, Malang 2015,hlm.67

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007, hlm. 17

<sup>20</sup> Ibid, hlm.27

mendeskripsikan data yang sudah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan pada penelitian ini ialah yuridis normatif,<sup>21</sup>yaitu penelitian yang dilakukan menggunakan menitik beratkan di data sekunder atau pun data kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, surat liputan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **3. Tahap Penelitian**

Dalam tahap penelitian ini, penulis melakukan :

### **a. Studi Kepustakaan**

Penelitian ini dimaksudkan buat menerima data sekunder, yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- a) Undang –Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV
- b) Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Perihal Penyelenggaraan Pengadaan

---

<sup>21</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 155.

Tanah Buat Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder yang menyampaikan penjelasan terhadap bahan hukum primer diantaranya :

- a) Hasil karya ilmiah para sarjana;
- b) Hasil-hasil penelitian; dan
- c) Tulisan para ahli yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

3) Bahan hukum tersier yang terdiri dari bahan-bahannya yang bersifat menunjang bahan hukum primer serta sekunder yang telah didapatkan serta memenuhi korelasi hubungan penelitian seperti: Kamus bahasa, Artikel ilmiah, Majalah Hukum, dan jurnal.

b. Penelitian Lapangan.

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara memperoleh informasi mengenai permasalahan yang akan dikumpulkan sebagai data baik itu melalui wawancara dengan pemerintah daerah setempat maupun masyarakat yang mengetahui ganti rugi pengadaan jalan tol Serang- Panimbang.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Studi Dokumen

Yaitu melakukan serangkaian penelitian terhadap data sekunder yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

- a. Undang–Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV,
- b. Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan menggunakan permasalahan yang akan dibahas.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang erat kaitannya menggunakan bahan hukum primer, yang bisa membantu menganalisis bahan hukum primer, berupa buku-buku teks, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum yang berafiliasi menggunakan topik masalah yang dikaji pada penelitian ini.

## 3) Bahan hukum tersier

Bahan tersier artinya bahan yang menyampaikan petunjuk atau pun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia, koran, tabloid, dan artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam masalah ini.



## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah<sup>22</sup>:

- a. Dalam penelitian kepustakaan, berupa alat tulis untuk mencatat bahan-bahan yang diperlukan ke dalam buku catatan, kemudian alat elektronik (komputer) untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.
- b. Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, camera, tape recorder, dan flashdisk.

## 6. Analisis Data

Metode analisis data menggunakan metode analisis bahan hukum deduktif, yaitu metode penelitian yang ditinjau berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum untuk menjelaskan data atau menjelaskan hubungan data yang satu dengan yang lain dengan berdasarkan pada kumpulan bahan hukum yang diperoleh.

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam skripsi ini, yaitu :

- a. Perpustakaan :
  1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Unpas Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung;
  2. Perpustakaan Fakultas Hukum UNMA Banten Komplek Universitas Mathla'ul Anwar Banten, Sindanghayu, Saketi, Kabupaten, Pandeglang, Banten
- b. Penelitian Lapangan

---

<sup>22</sup> Buku Panduan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, *Panduan Penyusunan Penulisan Hukum*, 2015, hlm.19.

1. Pengadilan Negeri Serang kls 1 JL. Raya Pandeglang KM.6  
Tembong Kota Serang.
2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang JL.  
Letnan Jidun No.5, Lontarbaru, Kec. Serang, Banten