

**PELAKSANAAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH
YANG TERKENA PEMBANGUNAN JALAN TOL
KAPAL BETUNG**



SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu

Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Program Studi Ilmu

Hukum

OLEH:

ELTO YUDHA PERAWIRA

NIM. 502018276P

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

2021

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM



PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH
YANG TERKENA PEMBANGUNAN JALAN TOL
KAPAL BETUNG



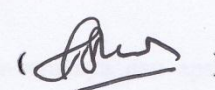
Nama : Elto Yudha Perawira
Nim : 502018276p
Program Studi : Hukum Program Sarjana
Program Kekhususan : Hukum Perdata

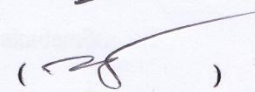
Pembimbing Skripsi:

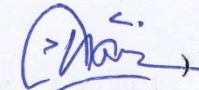
1. H. Abdul Hamid Usman, SH.,M.Hum ()
2. Mulyadi Tanzil, SH.,MH ()

Palembang, April 2021

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

KETUA :Dr. HJ. Sri Sulastri, SH.,M.Hum. ()

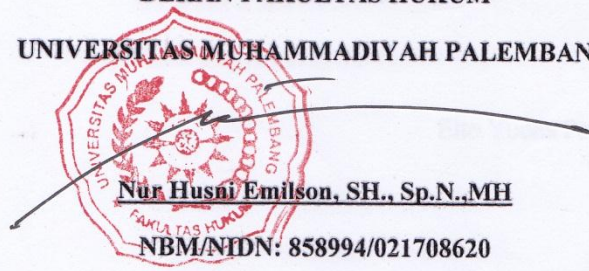
ANGGOTA : 1. Drs. Edy Kastro, M.Hum ()

2. H. Abdul Hamid Usman, SH.,M.Hum ()

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Nur Husni Emilson, SH., Sp.N.,MH

NBM/NIDN: 858994/021708620

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : Elto Yudha Perawira
Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 11 Oktober 1996
Nim : 502018276p
Program Studi : Sarjana Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul :

**PELAKSANAAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TERKENA
PEMBANGUNAN JALAN TOL KAPAL BETUNG.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang saya sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapat sanksi akademik.

Palembang, April 2021

Yang Menyatakan



Elto Yudha Perawira

MOTTO

WA-ILA RABBIKA FAARGHAB

(dan kepada Tuhanmu saja hendaklah kamu menaruh harapan.)

Skripsi ini kupersembahkan

Kepada :

- **Papa dan Mama yang
selalu saya cintai dunia
dan akhirat**
- **Abi dan Umi yang
sselalu peduli kepadaku**
- **Keluarga Besarku
Tercinta**
- **Almamaterku**

ABSTRAK

Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Kapal Betung

Elto Yudha Perawira

Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Kapal Betung, tim pelaksanaan pengadaan tanah harus lah memperhatikan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat untuk mendapatkan atau mencapai kesepakatan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang berhak menerima ganti rugi. dalam Pasal 2 pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Pengadaan tanah

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung dan Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung dan kendala yang terjadi dalam pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Kapal Betung, yang bersifat deskriptif

Teknik pengumpulan data dilakukan mulai dari penelitian kepustakaan (*library research*), dalam usaha mendapatkan data sekunder dengan cara mengkaji bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang relevan yaitu buku-buku, hasil penelitian dan hasil karya (*ilmiah*) sedangkan data lapangan (*field reserch*), diperoleh melalui wawancara pihak pejabat pembuat komitmen sumatera selatan. teknik pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

Berdasarkan pembahasan dalam skripsi ini penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Kapal Betung berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 13 melalui tahapan sebagai berikut; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Kapal Betung, yaitu :
 - a. Kurangnya petugas pelaksana inventarisasi dan indentifikasi pengadaan tanah.
 - b. Sempitnya waktu penetapan nilai ganti rugi hak atas tanah.
 - c. Sulitnya mengambil kata sepakat dengan pemilik tanah sehubungan dengan besarnya ganti rugi.
 - d. Pemilik hak atas tanah sering mendesak untuk segera diberikan ganti rugi hak atas tanah.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Hak Atas Tanah, Pembangunan Jalan Tol Kapal Betung

KATA PENGANTAR

Bismilahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillahirobbil Alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWY serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW karena dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan kuliah di Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang. Adapun Judul skripsi ini adalah :

"PELAKSANAAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN JALAN JAL TOL KAPAL BETUNG"

Penulisan sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna baik dari penyajian tat bahasa, materi maupun metode ilmiahnya, dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis.

Pada kesempatan ini penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Dr. Abid Djazuli, SE., MM.**, sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak **Nur Husni Emilson, S.H., Sp.N., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang.

3. Wakil Dekan I Bapak **M. Sholeh Idrus, S.H., M.S.**, Wakil Dekan II Ibu **Mona Wulandari, S.H., M.H.**, Wakil Dekan III Bapak **Mulyadi Tanzili, S.H.**, Wakil Dekan IV Bapak **Rijalush Shalihin, S.E.I., M.H.I** Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak **Yudhistira Rusydi, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak **H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing I yang telah sabar membimbing serta memberikan pengarahan dengan tulus ikhlas selama proses penulisan ini.
6. Bapak **Mulyadi Tanzili, S.H.**, selaku Dosen Pembimbing II yang memeberikan petunjuk dan arahan selama penulisan dan penyusunan skripsi.
7. Ibu **Rusniati, SE., S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan masukan serta arahan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Ibu **Dian Puspa Iwari, S.H., M.KN.**, selaku Dosen Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang yang telah mendidik serta memberi masukan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam meberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
10. Orangtuaku Tercinta Papa **Asran Harun. S.H., M.H.**, dan Mamaku tersayang **Renny** yang telah melahirkan, membesarkan dan medidikk serta

memberikan restu, memberikan dukungan moril dan materil dalam kehidupanku. Sampai kapanpun saya tidak bisa, membalas apa yang telah kalian berikan kepada saya

11. Orangtuaku Tercinta Abi **Hendri Sufiyanto, S.pd, M.si.**, dan Umiku tersayang **Husnul Khatimah, SH.**, yang telah memberikan nasihat, dan mendidik dengan sabar, meberikan dukungan moril dan materill dalam kehidupanku. Sampai kapanpun saya tidak bisa, membalas apa yang telah kalian berikan kepada saya.

12. Saudara kandungku: **Abdul Halmi Perdan Kusuma, Eli Gustin, Elva Asraini, Eltio Jaya Perawira, M Elga Jaya Perkasa.**

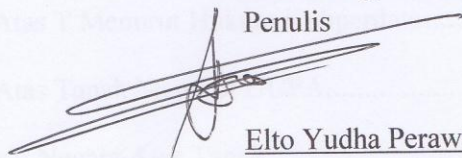
13. Buat Sahabat-sahabatku selalu mendukungku dalam kehidupan di dunia ini : **M Fatah Abqori, Rizal Saputra, Yadi Mansyur, Ruady, Habibi, Roharri Adam, Rani Tiara, Rahmat Bongkeng, Nadzir Datuk, Marta Gazali, Satria Yotama, Wenk,** dan lain-lain yang telah berbagi suka dan duka dengan penulis.

Akhirnya tiada kaya yang dapat menggambarkan rasa terima kasih penulis atas bantuan yang telah di berikan, semoga amal dan kebaikan kita di terima dan di redhoi oleh Allah SWT, Amin. harapan penulis' semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Ilmu Pengetahuan, Alammater,Bangsa dan Negara

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palembang, Maret 2021

Penulis



Elto Yudha Perawira

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A.Latar Belakang.....	1
B.Permasalahan	9
C.Ruang Lingkup Dan Tujuan	9
D.Kerangka Konseptual	10
E.Metode Penelitian	13
F.Sistematika Penulisan.....	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A.Hak-Hak Atas Tanah	16
B.Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	17
C.Hak-Hak Atas T Menurut Hukum Kuhperdata.....	23
1.Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	25
A.Hak Menguasai Negara Atas Tanah	31

1.Dasar Hukum Hak Menguasai Negara	32
2.Pembatasan Hak Menguasai Negara	34
3.Pelimpahan Pelaksanaan Hak Menguasai Tanah Dari Negara.....	36
A.Fungsi Sosial Tanah	37
1.Dasar Hukum Fungsi Sosiasal.....	38
2.Konsep Fungsi Sosial Tanah	40
A.Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	42
1.Dasar Hukum Tanah Untuk Kepentingan Umum	45
2.Lingkup Kepentingan Umum	48
B.Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	51
C.Bentuk Dan Nilai Ganti Rugi	57
D.Asas-Asas Pengadaan Tanah Untuk Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	63

BAB III PEMBAHASAN

A.Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Kapal Betung.....	71
1.Perencanaan Pengadaan Tanah.....	71
2.Persiapan	75
a.Pemberitahuan Rencana Pembangunan	75
b.Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan	77
c.Konsultasi Publik Rencana Pembangunan.....	78

1.Pelaksanaan Pengadaan Tanah	81
a.Inventarisasi Dan Indentifikasi	82
b.Penetapan Nilai Ganti Rugi	87
c.Musyawarah Penetapan Ganti Rugi	96
d.Pemberian Ganti Rugi.....	10
e.Pemberian Ganti Rugi Secara Khusus	104
f.Penitipan Ganti Rugi	106
g.Pelepasan Tanah Instansi	108
1.Penyserahan Hasil	110
A.Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Kapal Betung	111
1.Kendala dialami oleh panitia pelaksanaan pengadaan tanah dalam inventarisasi dan indentifikasi.....	111
2.Kendala dalam melakukan penetapan lokasi.....	112
3.Kendala dalam melakukan musyawarah	113
4.Kendala dalam melakukan pemberian ganti rugi	115

BAB IV PENUTUP

A.Kesimpulan.....	117
B.Saran	118

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan disegala bidang kehidupan yang dilakukan secara berdasarkan suatu rencana tertentu. Pembangunan nasional di Indonesia merupakan suatu proses perubahan berdasarkan rencana yang telah disepakati dan dilakukan secara sengaja dan memang dikhendaki, baik oleh pemerintah yang menjadi pelopr pembangunan maupun masyarakat. Proses pembangunan terutama dalam kepentingan umum bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan melakukan pemerataan sehingga pemerintah terus berupaya untuk memenuhi hak-hak dasar masyarakat.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, memberikan definisi mengenai jalan Tol itu sendiri: “Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaanya diwajibkan membayar tol”.

Pengadaan Jalan Tol itu sendiri dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, serta keseimbangan dalam pengembangan wilayah dengan memperhatikan keadilan, yang dapat dicapai dengan membina jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan.

Dalam mendukung kepastian dan kejelasan investasi Jalan Tol, Pemerintah menyusun dan menetapkan rencana umum jaringan Jalan Tol yang menjadi dasar pengembangan jaringan Jalan Tol dan sebagai acuan bagi investor dalam berinvestasi. Dengan adanya jaringan jalan yang lancar, diharapkan aktivitas ekonomi pun akan menjadi lancar, sehingga pertumbuhan ekonomi bisa dipacu lebih cepat yang akan bermuara pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Ini merupakan salah satu nilai penting pembangunan Jalan Tol. Dan pada akhirnya Jalan Tol diharapkan akan mempercepat pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan kehidupan masyarakat. Seperti halnya yang terjadi dalam proyek pembangunan Jalan Kapal Betung yang menghubungkan Kayuagung hingga Betung.

Proyek Pembangunan Jalan Tol Kapal Betung merupakan proyek Jalan Tol yang menghubungkan Kayuagung hingga Betung. Selain meningkatkan aspek pelayanan publik, fungsi utama Jalan Tol Kapal Betung sebenarnya ditekankan pada upaya mempercepat pertumbuhan ekonomi. Jalan Tol Kapal Betung akan membentang di lima daerah Yaitu Kayuagung, Jakabaring (Palembang), keramas, Musi Landas, Betung dan dibagi dalam 4 ruas tol, dengan panjang 111, 39 km meliputi:

Ruas	Panjang
1.Kayuagung-Jakabaring	33,5 Km
2.Jakabaring-Keramas	9 Km
3.Keramas-Musi Landas	24,5 Km
4.Musi Landas-Betung	44,39 Km

Dalam pelaksanaan pembangun jalan tol kapal betung membutuhkan lahan tanah yang banyak.Namun permasalahan muncul berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintahan. Benturan kepentingan terjadi manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan disisi lain sebagai besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencariannya. Situasi paradokpun tidak terhindarkan

Paradoks adalah bahwa manakala tanah tersebut diambil begitu saja dan diperlukan untuk kepentingan pembangunan, maka jelas hak asasi warga masyarakat dikorbankan, padahal kita menganut prinsip *rule of law* yang menjamiin perlindungan hak asasi manusia. Sebaiknya

manakala kita menjunjung prinsip *rule of law*, tentu saja usaha-usaha pembangunan akan terhambat. Untuk pemerintahan telah mengeluarkan berbagai kebijakan agar pembangunan tetap berjalan, khususnya pemangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Kebijakan pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah teersebut terlaksana melalui pengadaan tanah

Pengadaan tanah di Indonesia untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan semakin meningkat, sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Dengan hal itu meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang kita kenal dengan UUPA. UUPA merupakan Hukum Agraria atau Tanah Nasional Indonesia.

Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Berhubungan dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk undang undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Pemendagri Nomor 15 Tahun 1975”) tentang Ketentuan – ketentuan Mengenai Tata Cara PembebasanTanah.
- b. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk KepentinganUmum.
- c. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”) selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan

d. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang di sahkan pada tanggal 14 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012.

Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun berdasarkan pertimbangan perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat, maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.

Hukum Tanah Nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok- pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan Pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
 - c. Rencana Strategis, dan
 - d. Rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.¹

Pada tahun 2012 pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang akan menjamin hak masing-masing pihak baik pemerintah maupun masyarakat. Undang-undang baru ini membolehkan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk memfasilitasi pembangunan proyek-proyek infrastruktur yang baru. Dan undang-undang ini bertujuan untuk menghapus hambatan terbesar dalam

¹ Penjelasan Atas Undang-Undang Republic Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembngunan Kepentingan Umum*

pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya adalah, pertama untuk diusahakan, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan peternakan dan kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun, misalnya bangunn gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain².

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 UUPA.³

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian*, Djambatan, Jaakarta, 2008, hlm 228

³ Adrian sutedi, *implementasi prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, ed.1, cet 2 (Jakarta: sinar grafika media group, 2008) hlm. 45

atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membahas secara singkat dan sederhana tentang kendala pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung. Sehingga penulis memutuskan dengan judul **PELAKSANAAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TERKENA JALAN TOL KAPAL BETUNG**

B. Permasalahan

1. Bagaimana pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol kapal betung?
2. Kendala apakah yang terjadi dalam pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol kapal betung?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulisan ini penulisan melakukan pembatasan dalam pembatasan masalah dengan menitik beratkan perhatian

pada Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Terkena Jalan Tol Kapal Betung, dengan mengambil lokasi penelitian Dinas Pekerjaan Umum dan Badan Usaha Milik Negara, sebagai pelaksanaan proyek jalan tol Kapal Betung dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung.
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan ganti rugi hak atas yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulisan dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi hukum perdata dan hukum agraria yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada almamater

D. Kerangka Konseptual

Dalam buku pedoman penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang disebutkan bahwa:

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variable sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi:

“Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji”, maka dalam definisi operasional/kerangka konseptual, dijelaskan apa yang dimaksud dengan; penggelapan, calon haji, ibadah haji.⁴

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan, antara lain.

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implmentasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi. Browne dan wildavsky mengemukakan pelaksanaan adakah perluasan aktivitas yang saling meyesuaikan⁵
2. Ganti rugi dalam istilah hukum, sering disebut *legal remedy* , adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak atas dasar putusan pengadilan yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian dari akibat perbuatan pihak lain yang dilakukan karena kelalaian atau kealahan maupun kesengajaan⁶.
3. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai “hak atas tanah permukaan bumi yang memberi wewenang kepada

⁴ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015, hlm.5.

⁵ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Grasindo, Jakarta, 2002, hlm.70.

⁶ Simorangkir, Edwin Rudy, Prasetyo, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1980, hlm.289.

pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi”⁷

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larang bagi pemegang haknya untuk berbuatsuatunya mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatunya yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah”⁸

4. Pembangunan adalah proses perubahan yang direncanakan untuk memperbaiki berbagai aspek kehidupan masyarakat. Adapun Ginanjar Kartasasmita (1994) memberikan pengertian yang lebih sederhana, pembangunan adalah proses perubahan ke arah yang lebih baik melalui upaya yang dilakukan secara terencana.⁹
5. Menurut PP No. 15 tahun 2005 tentang Jalan Tol, adalah jalan umum yang merupakan bagian jaringan jalan yang sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm.128.

⁸ Boedi. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, hlm.24.

⁹ Sahya Anggara, Li Sumantri, *Administrasi Pembangunan Teori Dan Praktik*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm.19.

6. Jalan Tol Kapal Betung adalah jalan tol yang menghubungkan Kayuagung hingga Betung, jalan tol Trans Sumatra yang membentang di lima daerah yaitu Kayuagung, Jakabaring (Palembang), Keramas, Musi Landas, Betung dan dibagi dalam 4 ruas tol, dengan panjang 111,39 KM.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong **penelitian hukum sosiologis**, yang **bersifat deskriptif** dengan menggambarkan pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung dan kendala pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Kapal Betung, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis data

Sehubungan dengan ini, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, data primer dan data tersier.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literature, laporan hasil,

penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), bahan hukum tertier (kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, kamus bahasa Belanda, kamus hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait, antara lain dengan wawancara bebas, namun terarah kepada data penelitian yang diinginkan. Pihak yang diwawancarai adalah pihak yang mengetahui tentang bagaimana pelaksanaan ganti rugi hak atas yang terkena pembangunan jalan tol Kapal Betung.

4. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, definisi dan tujuan, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini disajikan tentang pengertian ganti rugi, pengertian kepentingan umum, hak menguasai Negara atas tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, bentuk dan nilai ganti rugi dan asas-asas pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB III Pembahasan

Pada bab ini membahas mengenai bagaimana pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol kapal betung dan apakah yang terjadi kendala pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang terkena di jalan tol Kapal Betung.

BAB IV Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku- Buku

- A.A. Ok. Mahendra, *Menguak Maslah Hukum Demokrasi Dan Pertanian*, Cet1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- , *Masalah Pencabutan Hak Atas Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983.
- , *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cet1, Citra Aditya, Bandung, 1994.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu media, Malang, 2007. .
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Ed.1, Cet 2, Jakarta, Sinar Grafika Media Group, 2008.
- A.P. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Bagir Manan, *Beberapa Catatan Atas Ruu Tentang Minyak Dan Gas Bumi*, Fhunpad, Bandung, 1999.
- Bernhard Limbong, *Politik Pertanian*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, 2014.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria*, Djambatan Jakarta, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta 2003.
- , *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaanya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- Danuza, Okky, *Perpres 36 & Nilai Ganti kerugian*, MAPPI, Jakarta, 2005.
- Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 1991

- Fahkultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, ***Buku Pedoman Penulisan Skripsi***, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015
- H.M Arba, ***Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Imam Sudiyati, ***Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarkat Sedang Berkembang***, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- John Salindeho, ***Masalah Tanah Dalam Pembangunan***, Cet2, Sinar Grafika, Jakarta 1998.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia**, 1989.
- Lili Rasjidi, Dan Ira Thania Rasjidi, ***Pengantar Filsafat Hukum***, CV Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Maria Rita Ruwiastusi, ***Sesat Piker Politik Hukum Agraria***, Press Kpa Dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Maria Sriwulani Sumardjono, ***Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara***, Pengukuan Jabatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 14 Februari 1998.
- , ***Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Social Dan Budaya***, Buku Kompas, Jakarta, 2008.
- Mudakir Iskandar Syah, ***Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Jala Permata, Jakarta, 2007.
- Muhammad Bakri, ***Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigm Baru untuk Reformasi Agraria***, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2007.
- Muhammad Hatta, ***Penjabaran Pasal 33 Undng-Undang Dasar 1945***, Mutiara, Jakarta, 1977.
- Muhammad Yamin Dan Abdul Rahin Lubis, ***Hukum Pendaftaran Tanah***, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Muhammad Yamin, ***Proklamasi Dan Konstitusi***, Djambatan, Jakarta, 1954.
- Muwahid, ***Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum***, Duta Media Publishing, Kabupaten Pamekasan, 2020.

- Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Grasindo, Jakarta, 2002
- Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, CV Pancuran, Jakarta.
- Oloan Sitorus Dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Oloan Sitorus, Dan H.M Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Konsep Dasar Dan Impementasi*, Penerbitan Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Sahya Anggara, Li Sumantri, *Administrasi Pembangunan Teori Dan Praktik*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2016
- Sahyuti, *Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menuruthukum Adat Di Indonesia*, forum penelitian agro ekonomi. Volume 21 no.1 juli 2006
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika, 1998
- Simorangkir, Edwin Rudy, Prasetyo, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1980
- Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Cetakan Ii, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Subekti, R, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1985.
- Sugianto, Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, Deepublish, Yogyakarta, 2012.
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit KOMPAS, Jakarta, 2007.
- Suratman, R., *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, Jakarta.
- Tim Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 4, Pusat Bahasa, Jakarta, 2008.

Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Surabaya, Kencana, 2012

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republic Indonesia Tahun 1945, Sekretariat Jenderal MPR RI, Jakarta, 2011.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Oleh R.Subekti Dan R.Tjitrosudibio, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum Kepentingan Umum*.

Peraturan Presiden Nomor 21 Tahun 2012 Tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 Tentang *Pentunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah*.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2017 Tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*.

Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 Tentang *Pedoman Tarif Nilai Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Dan Pembebasan Tanah Tumbuh, Dan Bangunan Diatasnya, Akibat Operasi Eksplorasi Dan/Atau Eksploitasi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah Dan Perusahaan Swasta Lainnya*.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2016-2036*.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 Tentang *Jalan Tol*.

Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum*.