

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Manusia sangat bergantung pada tanah untuk kehidupannya, baik untuk penghidupan maupun kebutuhannya akan sandang, pangan, papan, dan kebutuhan keagamaan lainnya. Tanah adalah kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh individu, bisnis, dan pemerintah dalam rangka pembangunan nasional¹, akan tetapi salah satu masalah yang masih menjadi polemik hingga sekarang yaitu permasalahan mengenai pengadaan tanah. Pembangunan infrastruktur menjadi salah satu program unggulan dan program skala prioritas dalam pemerintahan Presiden Joko Widodo dan Jusuf Kalla dan sampai sekarang didalam periode kedua Joko Widodo, kebijakan yang tertuang dalam nawa cita dan diimplementasikan melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) menjadi salah satu acuan atau dasar giatnya pemabangunan pada pemerintahan ini.² Tanah sejatinya adalah Sebagian bagian dari bumi dan dituangkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dan dalam

¹ Winahyu Erwingsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Universitas slam ndonesia, hlm 1.

² Agus suntoro, "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM, Bhumi", *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1, (2019), hlm 14

pengelolaan pertanahan, negara berperan sangat penting yaitu untuk kepentingan rakyat. Sehingga negara mempunyai hak untuk mengatur dan mengurus kekayaan alam yang terkandung didalam tanah, yang dipergunakan untuk kemakmuran perseorangan atau masyarakat baik secara sendiri-sendiri maupun melalui gotong royong. Juga dalam hal ini pemerintah sebagai pengelola secara tidak langsung masalah pertanian yang secara umum dikenal dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini berlaku untuk aturan pemerintah yang dirancang untuk kesejahteraan rakyat, suatu bentuk rencana pembangunan nasional.

Pembangunan yang terus meningkat dari tahun ke tahun tidak sepadan dengan tersedianya tanah yang ada. Keadaan ini berpotensi menimbulkan konflik baik vertikal ataupun horizontal, karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbeda atau berbenturan. Akibatnya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Indonesia tidak jarang menghadapi masalah. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan baik untuk kepentingan umum maupun swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah pembangunan, terbukti bahwa dalam pengadaan tanah di Indonesia terus saja meningkat dikarenakan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan. Kecepatan pertumbuhan ekonomi tidak terlepas dari proses pengambilan tanah untuk pembangunan infrastruktur dan wilayah perkotaan maupun didesa sekalipun, salah satu faktor yang membuat semakin meningkatnya pembangunan disetiap tahunnya dikarenakan berkembangnya atau bertambahnya penduduk di

Indonesia setiap tahunnya menjadi salah satu alasan kenapa pembangunan untuk kepentingan umum terus dilancarkan dan penambahan jumlah penduduk yang jumlahnya semakin signifikan, sedangkan keadaan tanah tidak bertambah malah berkurang yang mengakibatkan minat penduduk terhadap tanah semakin tinggi. Dengan demikian, masyarakat semakin menggiatkan usahanya mendapatkan tanah untuk mencapai tujuan masing-masing dalam memanfaatkan tanah. Jika usaha itu tidak diawasi dengan cara-cara tertentu, perebutan dan pengambilan tanah menjadi begitu jelas dan mungkin akan terjadi pertumpahan darah, monopoli, penelantaran (dalam arti kata tanah tidak dimaksimumkan penggunaan atau manfaatnya), ketidak-adilan dalam menggunakan atau memanfaatkan tanah, ruang angkasa dan sejenisnya.³ Ditahun saat ini saja pembagian atau pemerataan kepemilikan tanah sangatlah tidak diatur banyak sekali masih masyarakat Indonesia yang tidak memiliki tanah karena kepemilikan tanah banyak sekali diambil oleh orang-orang yang mempunyai kuasa tinggi ataupun pengusaha-pengusaha besar yang memiliki harta yang lebih atau biasa disebut dengan borjuasi sedangkan masyarakat proletar tidak mendapatkan apa-apa dikarenakan mahalnnya harga tanah dan susahnnya mendapatkan tanah.

Beberapa instansi yang menggunakan lahan infrastruktur untuk pembangunan infrastruktur yaitu instansi pemerintah, Kementerian, Lembaga

³ Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas slam ndonesia*, Volume 18, Nomor 1, (2011), hlm 188

non-pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Daerah, Badan Otoritas, dan Perseroan Terbatas. Pembangunan seperti jalan raya, jalan tol, gedung perkantoran, gedung pendidikan, gedung rumah sakit, gedung pertemuan, gedung olahraga, gedung peribadatan, perumahan, pabrik, gudang, terminal, pelabuhan, bandar udara, dan masih banyak lainnya merupakan pembangunan infrastruktur yang memerlukan tanah. Dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur tersebut, pihak yang membutuhkan tanah dapat menggunakan tanah milik negara atau tanah yang dikelola langsung oleh negara.⁴

Tanah yang begitu sangat pentinglah tersebut menimbulkan banyak permintaan penggunaan tanah dari berbagai elemen masyarakat yang termasuk juga pemerintah Indonesia sendiri. Seiring banyaknya permintaan atas tanah dan penggunaan atas tanah, semakin terbatas juga persediaan tanah untuk memenuhi kegiatan pembangunan secara khusus pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan *real estate* maka kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang *real estate* juga semakin meningkat. Pemberian jaminan hukum di bidang *real estate* memerlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas yang dilaksanakan sesuai dengan semangat dan substansi dari perundang-undangan yang berlaku.

⁴ Urip Santoso, “Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Fakultas Hukum Airlangga*, Volume 21, Nomor 3, (2016), hlm 188

Pemerintah sudah 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 dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.”⁵ Undang-Undang tersebut menegaskan adanya hak menguasai dari Negara, sedangkan didalam inti “Negara Menguasai”, didalam hubungan antara negara dan masyarakat, masyarakat tidak dapat disub-ordinasikan pada kedudukannya di bawah negara, karena negara sebenarnya menerima dari masyarakat kekuasaan untuk mengatur peruntukan, penyediaan dan penggunaan tanah serta hubungan dan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah. Oleh karena itu, segala tindakan negara, dalam hal ini pemerintah, harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat. Jenis hak atas tanah yang sering terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah hak milik atas tanah. Oleh karena itu pembangunan nasional atau dikenal dengan proyek strategis nasional yang dilaksanakan dengan daih-dalih memenuhi amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, dari tahun ke tahun terus saja meningkat seiring dan sejalan dengan kemajuan dan dinamisasi masyarakat, baik di perkotaan maupun pedesaan ditambah dengan rencana

⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

induk pemerintah sekarang yaitu perencanaan dan pemerataan pembangunan diseluruh Indonesia.

Berlandaskan penjelasan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan skripsi yang berjudul; **“PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN BANYUMAS”**.

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan uraian ada latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikabupaten Banyumas?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikabupaten Banyumas?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan dirumuskan diatas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang terjadi selama proses pelaksanaan pengadaan tanah dikabupaten Banyumas dan solusi apa yang diberikan ketika ada hambatan-hambatan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan terutama dalam bidang pertanahan dalam aspek pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara general.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang lebih luas terhadap instansi terkait, masyarakat luas dan saya sendiri sebagai penulis terkait dengan pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Banyumas