

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah karunia Allah SWT sebagai bagian dari kehidupan di dunia untuk dimanfaatkan menurut yang dikehendakinya. Tanah mempunyai jumlah yang terbatas sedangkan kepentingan di atas tanah tersebut tidak terbatas bahkan terus berkembang seiring dengan berkembangnya kompleksitas kehidupan manusia. Adanya kesenjangan antara jumlah tanah yang terbatas dengan kepentingan manusia di atas tanah tersebut menimbulkan berbagai benturan dan permasalahan pertanahan. Tanah merupakan salah satu komponen yang terpenting dalam rangka untuk mencari tempat untuk bertahann hidup, karena itulah terkadang manusia berbuat seenaknya bahkan ada yang berbuat anarkis hanya untuk memiliki sebidang tanah.

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu. Termasuk dalam kegiatan pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini 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 seperti : jaringan/transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Oleh karena itu, dalam rangka pengadaan tanah untuk memenuhi kebutuhan perubahan sosial ke arah yang lebih positif, pemerintah wajib mengindahkan asas peran-serta masyarakat sebagaimana ditegaskan dalam Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Musyawarah atau perundingan harus dilakukan secara terbuka antarpara warga masyarakat dengan pemerintah. Pemerintah bertanggung jawab memfasilitasi lahirnya fasilitas-institusi independen bagi musyawarah tersebut. Di sini pemerintah memberikan kebebasan kepada rakyat untuk memilih apakah akan diambil-alih atau tidak hak-milik tanahnya, dan memberikan akses yang luas kepada masyarakat untuk ikut-serta dalam pengelolaan tanah.

Proses pembebasan lahan untuk pembangunan yang dilakukan tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota dan Kabupaten, sering menimbulkan sengketa yang berbuntut pada persoalan hukum. Dari beberapa kasus konflik pengadaan tanah yang terjadi, awalnya disebabkan ketidaklengkapan dokumen.

Jika konflik tanah ini sampai menjadi sengketa di antara para pihak terkait, maka penyelesaiannya menjadi sulit.

Secara umum, peraturan yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPNRI) Nomor 1 Tahun 1994 tersebut sudah memuat masalah pertanahan secara rinci dan detail. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPNRI) ini merupakan peraturan operasional dari Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diubah menjadi Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006. Diakuinya, kesulitan yang sering dihadapi oleh tim P2T Pemerintah Kota dan Kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam nilai jual objek pajak (NJOP). Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dan pemilik tanah yang meminta harga lebih tinggi dari nilai jual objek pajak (NJOP). Padahal, Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) sebagai otoritas pemeriksaan, akan menganggap sebagai temuan indikasi korupsi, jika harga tanah yang disepakati dalam musyawarah jauh di atas nilai jual objek pajak (NJOP).

Berkenaan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan beberapa peraturan penting. Diantaranya adalah lahirnya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 yang di latar belakang oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat

(1) yang berbunyi:” Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 yang berbunyi, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Untuk mengatasi berbagai perdebatan mengenai substansi Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 terutama yang berkaitan dengan keberpihakan terhadap kepentingan umum, Pemerintah telah mengeluarkan penyempurnaannya yaitu Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 sekaligus mengganti Perpres No. 36 Tahun 2005. Alasan utama dibalik penggantian ini adalah untuk meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan menjamin kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Ganti rugi yang diberikan berdasarkan peraturan sebelumnya lebih bersifat materiil yaitu atas kerugian yang bersifat fisik. Baru kemudian pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, diperkenalkan ganti rugi atas kerugian immateriil. Tetapi kemudian ini tidak dijelaskan secara khusus, baik itu mengenai ruang lingkup kerugian immateriil maupun jenis dan jumlah ganti ruginya.

Lembaga musyawarah disediakan dalam acara pembebasan tanah dan pengadaan tanah. Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 musyawarah secara langsung yang dilakukan secara independen, kemudian dibatasi dengan waktu 90 hari dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan menjadi 120 hari menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Meskipun tujuannya untuk kepastian bagi

kedua belah pihak tetapi batas waktu ini dapat mengurangi perlindungan hukum bagi rakyat yang diambilalih hak atas tanahnya, terutama jika kemudian ganti rugi ditetapkan secara sepihak dan dititipkan ke Pengadilan.

Dengan demikian dalam Peraturan Presiden (Perpres) ini jelas bahwa metode yang digunakan untuk pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum mengandalkan mekanisme ganti rugi. Namun, dalam prakteknya mekanisme ganti rugi ini sering mengalami kemandegan karena tidak tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai nilai tanah yang akan diganti rugi. Berdasarkan hal tersebut maka tertarik untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah dan bentuk ganti rugi dalam pembangunan jalan dan jembatan Sigaluh di Desa Sempol Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian di atas dapat dirumuskan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan/jembatan Sigaluh di Desa Sempol Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo?
2. Apa bentuk ganti rugi yang diberikan dan apa dasar yang dipakai dalam perhitungan ganti kerugian pembangunan jalan/jembatan Sigaluh di Desa Sempol Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan/jembatan Sigaluh di Desa Sempol Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo.
2. Untuk mengetahui bentuk ganti rugi yang diberikan dan apakah dasar yang dipakai dalam perhitungan ganti kerugian pembangunan jalan/jembatan Sigaluh di Desa Sempol Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Wonosobo.

**D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teknis, bagi kalangan akademis untuk menambah khasanah di bidang hukum pertanahan dan Hukum Administrasi Negara.
2. Manfaat praktis, bagi kalangan praktisi hukum maupun praktisi pelaksana hukum untuk meningkatkan kualitas pelayanan hukum pada masyarakat.