

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
OLEH PT. WASKITA KARYA
Studi Kasus Pembangunan Jalan TOL
Kayuagung Palembang Betung
(Kapal-Betung)**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

Oleh

**RAISYAH MUTIARA EFFENDI HARAHAP
011900173**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM
SUMPAH PEMUDA
2023**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : RAISYAH MUTIARA EFFENDI HARAHAAP
NIM : 011900173
Program Studi : ILMU HUKUM
Jurusan : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM OLEH PT. WASKITA KARYA
Studi Kasus Pembangunan Jalan TQL
Kayuagung Palembang Betung (Kapal-Betung)

Palembang, Maret 2023



DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,

Dr. MARSUDI UTOYO, SH, MH

Pembimbing Kedua,

RUSMINI, SH, MH



PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
Studi Kasus Pembangunan Jalan TOL Kayuagung Palembang Betung
(Kapal-Betung)

Penulis,
Raisyah Mutiara Effendi Harahap
011900173

Pembimbing Pertama,
Dr. Marsudi Utoyo, SH., MH

Pembimbing Kedua,
Rusmini, SH., MH.

ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur jalan tol Kayu Agung Palembang Betung sangat penting perannya dalam menunjang perekonomian daerah. Ketersediaan infrastruktur mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) bagi perekonomian nasional. Permasalahan dalam tulisan ini adalah 1. Bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum?, 2. Apa Yang menjadi Kendala-kendala Ganti rugi terhadap pembangunan Jalan TOL Kayuagung Palembang Betung (Kapal-Betung).

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris.

Hasil penelitian Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, pada pembangunan Jalan Tol Sumatera di Kabupaten Banyuasin kurang sesuai dengan peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2007 dan Perpres Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 *Juncto*. Perpres RI No. 65 Tahun 2006. Ganti rugi yang diberikan hanya berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saja. Kendala-kendala Ganti rugi terhadap pembangunan Jalan TOL Kayuagung Palembang Betung antara lain, adanya jual beli dibawah tangan, terjadinya proses waris, adanya kepemilikan *in-absentia*, Pemilik hak atas tanah tidak sepakat.

Simpulan Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, pada pembangunan Jalan Tol Sumatera, ganti rugi tidak sesuai, hanya berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak dan kendala-kendalanya adanya perpindahan hak atas tanah, terjadinya proses waris, adanya kepemilikan *in-absentia*, Pemilik hak atas tanah tidak sepakat.

Saran Kepada pemerintah khususnya panitia pengadaan tanah, khususnya di kabupaten Banyuasin, untuk lebih berkoordinasi dengan pemilik, bukan dengan kades, karena telah terjadi penggelapan dana ganti kerugian yang dilakukan oleh oknum kades di kabupaten Musi Banyuasin. Panitia lebih menghargai usulan dari masyarakat tentang harga pasaran tanah, agar masyarakat tidak mengalami kerugian, karena lahan atau tanah-tanah mereka yang ditanami kebun karet atau kebun sawit terkena pembebasan lahan, sehingga mereka dapat mengganti lahan di tempat yang baru.

Keywords: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Jalan TOL.

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Ruang Lingkup	8
E. Metodologi	8
F. Definisi Operasional	13
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	15
B. Tujuan Umum Tentang Pengadaan Tanah	20
C. Tinjauan Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah- untuk Kepentingan Umum	23
D. Tinjauan Umum tentang Ganti Kerugian	27
BAB III PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM Studi Kasus Pembangunan Jalan TOL Kayuagung Palembang Betung (Kapal-Betung)	
A. Pelaksanaan Pembebasan Tanah untuk - Kepentingan Umum	30
B. Kendala-kendala Ganti Rugi Terhadap- Pembangunan Jalan TOL- Kayuagung- Palembang Betung (Kapal-Betung)	37
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	46
B. Saran-saran	47
DAFTAR KEPUSTAKAAN	49
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB IV PENUTUP



Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan pada bab-bab diatas maka penulis dapat menarik suatu kesimpulan dan memberikan saran-saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, pada pembangunan Jalan Tol Sumatera di Kabupaten Banyuasin kurang sesuai dengan peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2007 dan Perpres Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 *Juncto*. Perpres RI No. 65 Tahun 2006. Hal ini dapat dilihat pada pemberian ganti rugi kepada warga pemegang hak, ganti rugi yang diberikan hanya berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saja. Pemberian ganti rugi tidak memperhatikan harga pasaran tanah di sekitar daerah tersebut dan tidak memperhatikan variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah seperti yang tercantum dalam PerKaBPN No. 3 tahun 2007 pasal 28 yang meliputi : lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Sehingga pada saat dilakukan penetapan ganti rugi banyak warga yang tidak setuju dengan harga yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA



A. Buku-Buku

- Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha, Pustaka, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM AGRARIA (Keppres No. 55 Tahun 1993, pasal 1), Sinar Grafika, Jakarta.
- Gunanegara, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Jurisprudensi*, Tatanusa, 2008.
- Heru Nugroho, *Mengingat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Pers, Surakarta, 2001.
- M. Nazir Salim, *Mereka Yang Dikalahkan*, STPN Press, Yogyakarta, 2017.
- M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Penerbit Sinar Pagi, Jakarta, 1985.
- Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Maria S.W, *Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif"*, Universitas Adma Jaya, Yogyakarta, 1994.
- Maria Sumardjono, *Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah*, Makalah pendukung pada seminar Pertanahan dalam Rangka Peringatan Tri Dasawarsa UUPA, Diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.