

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat berperan penting dalam kehidupan manusia, dimana semua aspek kehidupan manusia pastilah memerlukan tanah, tanah digunakan sebagai sumber penghidupan, mendirikan tempat tinggal yang layak, fasilitas umum, lembaga kesehatan, membangun jalan, bahkan hingga meninggal dunia manusia memerlukan tanah untuk pemakamannya. Begitu eratnya hubungan antara manusia dengan tanah, walaupun memang tanah juga menjadi objek yang seringkali menjadi rebutan dari dulu hingga sekarang ditengah masyarakat, karena memiliki sifat khusus yang tak dimiliki oleh faktor produksi lainnya, bukan hanya aspek ekonomi yang dimiliki, namun juga aspek hukum, politik dan sosial. Tanah juga menjadi pemenuh kebutuhan pokok manusia, sifatnya tetap namun kuantitasnya terbatas.¹ Makna tanah yang bukan hanya mengandung aspek ekonomi namun juga fisik, sosial, budaya, politik hingga hukum dikatakan sebagai makna atau visi multidimensional tanah bagi masyarakat. Yang mana, Heru Nugroho memaparkan makna multidimensional tanah tersebut yaitu : dari sisi ekonomi, tanah menjadi sarana produksi yang mampu mendatangkan kesejahteraan bagi rakyat banyak; secara politis, tanah akan menentukan kedudukan atau posisi seseorang ketika diharuskan adanya pengambilan keputusan dalam masyarakat; kemudian tanah sebagai budaya akan menjadi penilaian tinggi rendahnya status sosial si pemilik; dan terakhir tanah yang bermakna sakral artinya tanah berkaitan dengan urusan warisan dan juga masalah transedental.²

Bagi negara Indonesia, tanah menjadi salah satu asset yang mendasar, dimana masyarakat Indonesia menempatkan tanah pada posisi yang sangat penting karena menjadi faktor pendorong meningkatnya produktivitas agraria. Selain untuk kepentingan pribadi, tanah juga digunakan sebagai fasilitas umum,

¹ Muhammad Arafah Sinjar, "Hukum Pertanahan Dan Eksistensi Manusia," *Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 1 (2007).

² Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia," *Hukum Adat Dan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018).

yang mana biasanya hak pengelolaannya dipegang oleh pemerintah. Pengadaan tanah untuk dijadikan fasilitas umum tidak selalu berjalan mulus karena terkadang banyak hak serta kepentingan pemilik tanah yang tidak dilindungi undang-undang, disisi lain para pembuat kebijakan juga belum memiliki pemahaman dan sikap yang sama, termasuk lembaga pengadilan. Dalam prosesnya, pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum ini mengundang pro dan kontra karena disatu sisi banyak masyarakat yang setuju dan ikut arahan pemerintah, namun disisi lain pihak yang kontra ini tidak ingin patuh dengan adanya aturan tersebut sekalipun kebijakan yang dikeluarkan adalah untuk kepentingan banyak orang. Untuk meminimalisir permasalahan sengketa pengadaan tanah bagi kepentingan umum tersebut, diperlukan pemilihan langkah yang tepat agar mampu mengakomodir para pihak, supaya samasama mencapai titik kesepakatan dan menjadi *win win solution*, adapun cara yang dapat dilakukan adalah dengan melibatkan pihak ketiga sebagai negosiator.³

Salah satu wujud dari pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan masyarakat banyak adalah dengan dibuatnya proyek Tol JORR II atau Jakarta Outer Ring Road Toll 2, yaitu jalan tol yang menghubungkan antara Jakarta dengan Tangerang, kemudian juga Tangerang Selatan, Depok, Bogor, dan Bekasi. Dibangunnya Toll JORR II ini akan memberikan kemudahan bagi para pengendara yang berasal dari Jabodetabek yang berniat bepergian ke Bandara Soekarno Hatta ataupun sebaliknya. Namun, seperti yang sudah disinggung sebelumnya bahwa proyek seperti ini seringkali menimbulkan masalah, begitupun untuk Tol JORR II ini yang memunculkan permasalahan karena harus melakukan eksekusi terhadap sebanyak 27 bidang tanah milik warga sekitar. Permasalahan muncul karena saat eksekusi dilakukan, banyak warga yang merasa belum menyiapkan diri dan mengeluarkan harta benda mereka dari rumah, sedangkan eksekusi dilakukan menggunakan alat berat.

³ Gatot Supriyanto, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Batang - Semarang Seksi II Di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang," *Journal of Politic and Government Studies* 6 (2017): 27, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/14618>.

Dilansir dari lama suara Jakarta, rumah dan tanah warga yang digusur itu ternyata belum diberikan pembayaran ganti rugi atau kompensasi dari pemerintah, adapun nilai ganti rugi yang diberikan dinilai warga sangat rendah, dan warga meminta harga tersebut agar dinaikkan sebanyak 3 kali lipat.⁴

Menarik untuk diteliti adalah pengimplementasian pengadaan tanah untuk kepentingan umum apakah sebenarnya sudah sesuai prosedur dan mengedepankan keadilan dan kesejahteraan rakyat, atau malah sebaliknya, sekaligus mencari fakta apa yang menyebabkan banyaknya terjadi konflik ketika pengadaan tanah berlangsung, sehingga penulis berkeinginan melakukan penelitian dengan judul **Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pembangunan Tol Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dirumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Pengadaan Tanah Terkait dengan pembangunan Jalan Tol Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran ?
2. Apa yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian terkait dengan pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran ?
3. Bagaimana Ketentuan Hukum Menggunakan Tanah Hasil Pengadaan Saat Ganti Rugi Belum Dibayarkan ?

⁴ Pebriansyah Ariefana, “Warga Benda Digusur Demi Proyek Tol Bandara: Allah, Benar-Benar Jahat!,” Suara Jakarta, 2020, <https://jakarta.suara.com/read/2020/09/02/100043/warga-dadap-digusur-demi-proyek-tol-bandara-allah-benar-benar-jahat?page=all>.

C. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, peneliti membatasi masalah yang menjadi bahan penelitian, yaitu :

1. Prosedur dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi bagi pembangunan jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper – Kunciran (JORR II).
2. Kendala yang dihadapi dan upaya-upaya panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper - Kunciran (JORR II).

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh penulis agar dapat menyajikan data yang akurat sehingga dapat memberi manfaat antara lain yaitu:

a. Tujuan Umum

- Untuk memperoleh deskripsi mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berupa Jalan Tol Cengkareng - Batu Ceper - Kunciran (JORR II)
- Untuk mengetahui kesepakatan mengenai ganti rugi atas tanah antara pemilik tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah.

b. Tujuan Subjektif

- Untuk menambah wawasan dan memperluas pemahaman penulis mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- Untuk memenuhi syarat akademik guna memperoleh gelar S1 dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta

2) Manfaat Penelitian

Dalam penulisan hukum ini penulis mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh antara lain:

a. Manfaat Teoritis :

- Memberikan informasi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

- Memperkaya referensi penulisan tentang hukum pertanahan.
- b. Manfaat Praktis :
- Mengembangkan daya penalaran dan membentuk pola pikir dinamis penulis yang berhubungan dengan proses pengadaan tanah.