

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**  
*(Studi Kasus : Jalan Alai-By Pass Kelurahan Ampang, kecamatan Kuranji Di  
Kota Padang )*

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Mencapai Gelar Sarjana  
Hukum*



*Oleh :*

**Andrian Nofendro**  
**BP. 01 141 126**

**Program Kekhususan  
Hukum Perdata Ekonomi**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG 2009**



**No. Reg: 43 / PK II / III / 2009**

**Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**  
( *Studi kasus Jalan Alai-By Pass Kelurahan Ampang, Kecamatan Kuranji,  
Di Kota Padang* )

( Andrian Nofendro, Bp. 01.141.126, Skripsi S-1,  
Fakultas Hukum Universitas Andalas Program Non- Reguler, 2009, 50 Halaman )  
Pembimbing: Damas Reny Priharti, SH.MH dan Alsyam, SH.MH

**ABSTRAK**

Sebagaimana diketahui bahwa proses pelaksanaan pembangunan fisik membutuhkan tanah sebagai tempat pembangunan dilakukan. Proses tersebut haruslah berjalan secara transparan dan tidak merugikan masyarakat. Pemerintah sebagai kuasa pembangunan haruslah benar-benar bekerja berdasarkan hukum yang berlaku. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan yang dilihat disini adalah : *Pertama*, bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kota padang, khususnya di jalan Alai-By Pass, *Kedua*, bagaimana bentuk kompensasi atau ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah di Jalan Alai-By Pass. *Ketiga*, Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh pemerintah kota Padang dan masyarakat dalam proses tersebut. Sebagai penekatan, dilakukan dengan metode penelitian Yuridis Sosiologis, yakni dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku apakah sesuai dengan pencrapannya di lapangan, disini akan di perhatikan asas-asas hukum khususnya asa-asas hukum private sebagai data sekunder untuk kemudian diolah bersama-sama dengan data primer, yaitu keadaan masyarakat di lapangan, dalam hal ini masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah data didapat kemudian diolah untuk diambil kesimpulannya. Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini adalah : *Pertama*, bahwa pelaksanaan proyek pengadaan tanah di Jalan Ampang-By Pass yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh pemerintah kota Padang masih menggunakan peraturan pelaksanaan yang lama walaupun sudah keluar peraturan pelaksanaan yang baru. Dimana pelaksanaan proyek tersebut sampai sekarang belum bisa dilaksanakan. *Kedua*, bahwa kompensasi ganti rugi yang diberikan sebagian besar diberikan sudah diterima oleh sebahagian masyarakat sesuai dengan kesepakatan antara masyarakat yang terkena dengan panitia . Kompensasi ganti rugi diberikan terhadap tanah, bangunan, dan tanaman yang terkena dampak pengadaan tanah. *Ketiga*, adanya kendala berada pada masing-masing pihak, panitia dan masyarakat itu sendiri. Kendala pada Panitia adalah terkait dengan pendanaan proyek, sedangkan pada masyarakat masih ada yang belum menemui kata sepakat akan bentuk ganti rugi. Untuk itu disarankan, *Pertama*, sebaiknya pemerintah kota mencari formula yang ampuh sebagai relugasi untuk meminimalisir situasi-situasi dalam pengadaan tanah ke depannya. Kelugasi ini diharapkan akan mampu merangkul semua kepentingan masyarakat adat, dimana nantinya diharapkan tidak terjadi penyimpangan ketentuan adat demi pembangunan kota. *Kedua*, perlunya pemahaman masyarakat yang terbuka bahwa pembangunan dilakukan semata-mata demi kemajuan kota, untuk itu masyarakat dengan kesadaran sendiri berpartisipasi aktif. *Ketiga*, sebaiknya masyarakat diuntungkan dengan adanya pembangunan. Dalam hal pengadaan tanah, sebaiknya pemerintah kota lebih cermat menganggarkan ganti rugi sehingga masyarakat tidak justru mengalami kemunduran ekonomi, sosial dan budaya setelah adanya pelepasan hak atas tanah demi kepentingan umum.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Masalah tanah merupakan faktor penting yang berpengaruh atas jalannya pembangunan. Meningkatnya pembangunan di segala bidang memerlukan penyediaan tanah yang sudah dipersiapkan secara berencana berdasarkan asas-asas pemanfaatan tanah secara seimbang, serasi, optimal, dan lestari.

Di Indonesia tanah sekarang ini pada umumnya sudah ada yang memiliki atau setidaknya sudah ada yang menduduki. Baik sebagai hak milik, hak sewa maupun hak guna usaha lainnya. Konsekwensinya jika ada pengadaan tanah khususnya oleh Negara melalui Pemerintah untuk pembangunan maka harus diperoleh dengan tindakan pengambilalihan atau pengadaan tanah.<sup>1</sup> Demi kepentingan umum, Pemerintah mempunyai wewenang secara konstitusional untuk mengambil alih tanah yang dimiliki oleh masyarakat, berdasarkan hak menguasai oleh Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945.<sup>2</sup>

Pengadaan tanah boleh dikatakan identik dengan kebutuhan atas tanah, hanya berbeda apabila pengadaan tersebut oleh Negara melalui Pemerintah. Pengadaan tersebut terjadi dengan alasan kebutuhan yang bermacam-macam. Misalnya untuk membangun pasar, membangun perumahan rakyat, atau untuk

<sup>1</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta, 2004, Hal. 1.

<sup>2</sup> *ibid.*

membangun sarana dan prasarana jalan umum. Pengadaan tanah tersebut biasanya berdasarkan suatu program atau proyek resmi. Namun hal ini haruslah tidak melupakan akan kepentingan masyarakat, dan hal-hal lainnya yang tidak bisa diabaikan.

Sebagaimana dituliskan dalam konsideran Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut :

“Bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, untuk pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah”

Dari konsideran di atas dapat dipastikan bahwa penghormatan atas hak-hak masyarakat haruslah diperhatikan dalam proses pengadaan tanah tersebut. Mengingat tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi, tidak tertutup kemungkinan pemerintah juga akan menggunakan prinsip-prinsip umum ekonomi yang dapat menguntungkan Pemerintah dan sebaliknya merugikan masyarakat. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan.<sup>3</sup> Kesenjangan tersebut dapat berbentuk dan berakibat yang bermacam-macam tergantung kondisi riil yang berkembang dilapangan.

---

<sup>3</sup> Maria Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008, Hal. 11.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa pelaksanaan proyek pengadaan tanah di Jalan Ampang-Bay Pass yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Pemerintah Kota Padang masih menggunakan peraturan pelaksana yang lama, walaupun sudah keluar peraturan pelaksana yang baru. Dimana pelaksanaan proyek tersebut sampai sekarang belum bisa dilaksanakan.
2. Bahwa kompensasi ganti rugi yang diberikan oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada masyarakat yang terkena dampak pengadaan tersebut sebagian besar sudah menerima kompensasi ganti rugi sesuai dengan kesepakatan antara masyarakat yang terkena dengan panitia. Kompensasi ganti rugi diberikan terhadap tanah, bangunan, tanam-tanaman yang terena dampakj pengadaan tanah.
3. Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Jalan Ampang-By-Pass, Panitia Pengadaan Tanah masih memiliki kendala-kendala dalam realisasinya. Di mana kendala tersebut berada pada masing-masing pihak, Panitia dan Masyarakat itu sendiri. Kendala pada Panitia adalah terkait dengan pendanaan proyek, sedangkan pada masyarakat masih ada yang belum menemui kata sepakat akan bentuk ganti rugi terhadap tanah, bangunan, tanam-tanaman yang terkena dampak pengadaan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Budiman, Hikmat (ed), *Hak Minoritas, Dilema Multikulturalisme di Indonesia*, Penerbit Yayasan Interaksi, 2005..
- Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, 1993.
- Maria Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta, 2004,
- Simorangkir, J.C.T dan Woerjono Sastropranoto, *Pelajaran Hukum Indonesia*, PT. Gunung Agung, Jakarta 1962
- Soetikno, Iman, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994

### B. Surat Kabar

- Harian Posmetro Padang*, "Jalur Alai-By Pass Masih Sisakan Masalah", Terbitan Hari Sabtu, 15 Maret 2008.
- Website Pemerintah Kota Padang
- Margarito Kamis, "Reformulasi Politik Hukum Agraria", (Jurnal Hukum No: 13 Vol 7 - 2000 : Pembaharuan Hukum Agraria), FH UII, Yogyakarta, 2000.
- Siaran Pers Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Padang Nomor : 02/Spers/LBH-PDG/V/2005 tentang Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Perihal Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Padang Ekspres, "Alai By-Pass Butuh *Sharing* Anggaran", tanggal 18 Desember 2008.