

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 1 ayat(2) yaitu Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹ Tanah juga merupakan tempat pemukiman bagi sebagian besar umat manusia dan sebagai

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta : Djambatan., 2005), hal 262.

sumber penghidupan bagi sebagian umat manusia yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, akhirnya tanah menjadi tempat istirahat bagi manusia setelah meninggal dunia. Jadi dengan demikian tanah mempunyai arti dan peranan penting dalam hidup dan kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung dengan tanah.²

Dalam rangka melaksanakan proyek-proyek pembangunan, tanah merupakan salah satu sarana yang amat sangat penting dan masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan, karena dengan semakin meningkatnya pembangunan, kebutuhan tanah akan semakin meningkat pula, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas.

Berbicara tentang pembangunan dewasa ini sangat erat kaitannya dengan masalah tanah karena setiap kegiatan Pembangunan Nasional yang sedang dilaksanakan baik oleh Pemerintah maupun swasta yang sifatnya fisik maupun non-fisik, secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tersedian tanah yang cukup bagi kegiatan pembangunan.

Dalam persoalan tanah untuk pembangunan ini ada berbagai kepentingan yang kelihatannya tidak saling mengimbangi antara satu dengan yang lainnya. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utama, sedangkan di lain pihak sebagian besar warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia, (Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulak Sumur, 1977), hal 6.

Bilamana tanah diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan, maka jelas penulis harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya tidak sampai terjadi dalam Negara yang menganut prinsip *rule of law*, akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan saja, maka usaha pembangunan akan macet³.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah pertama kali diatur dalam Permendagri No. 2 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Kembebasan Tanah kemudian di ganti dengan Permendagri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Cara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta, dan yang terakhir sebelum diperbarui dengan peraturan yang baru adalah Permendagri No. 2 Tahun 1985, tentang Tata Cara Menggadakan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Wilayah Kecamatan, tetapi ketiga peraturan-peraturan tersebut selalu menimbulkan masalah dan yang dirugikan adalah masyarakat, maka dari itu peraturan baru ‘pembaharuan hukum’ dibuat guna menggantikan peraturan lama yang dianggap tidak sesuai yaitu Kepres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kemudian diganti dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan pada tahun 2006 dirubah kembali menjadi Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan sekarang telah menjadi UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

³ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1978), hal 7.

Undang-Undang yang telah disebutkan tadi masih saja terdapat masalah didalamnya yang merugikan masyarakat, ganti rugi yang layak itu berarti bagi mereka yang tergusur harus dalam kondisi ekonomi yang sama ketika mereka belum digusur, sehingga perundingan mengenai ganti rugi tersebut harus berjalan sesuai aturan yang berlaku. Dengan melihat permasalahan-permasalahan yang ada, masalah utama yang sering muncul dalam setiap usaha pengadaan tanah untuk pembangunan adalah mengenai ganti rugi.

Hal ini disebabkan karena disatu pihak masyarakat sebagai pemilik dan atau pemegang hak atas tanah menuntut ganti rugi yang sesuai, karena banyak dari masyarakat menganggap ganti rugi yang disediakan tidak atau kurang sesuai dengan harga tanah yang berlaku umum di masyarakat, dilain pihak, pemerintah, dalam hal ini panitia pengadaan tanah harus menyesuaikan dengan anggaran yang tersedia.

Pengadaan tanah tersebut seringkali menimbulkan kesalahan yang seandainya tidak ditanggulangi secara serius akan berakibat fatal, serta akan menimbulkan dampak negative terhadap pembangunan dan kewibawaan Pemerintah. Pemahaman pembangunan tersebut merupakan tanggung jawab bangsa baik Pemerintah maupun seluruh masyarakat Indonesia, ini berarti setiap Warga Negara Indonesia (WNI) dituntut untuk berpartisipasi sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti hak-hak tanah yang melekat pada seseorang seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan maupun Hak Milik harus diberikan demi kepentingan umum, kalau tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum.

Dengan semakin bertambahnya penduduk di kota-kota besar yang diiringi dengan bertambahnya jumlah kendaraan yang memakai sarana jalan umum yang ada di Indonesia pada umumnya, khususnya di Kota Bandar Lampung hendaklah diiringi juga dengan pembangunan sarana jalan yang memadai bagi pengguna jalan untuk merespon dari kondisi kemajuan jaman dan perekonomian pada dewasa ini.

Saat ini jalan-jalan umum terasa semakin sempit dan padat kendaraan, diruas-ruas jalan Kota Bandar Lampung dan perempatan lampu merah banyak terjadi penumpukan kendaraan yang mengakibatkan kemacetan lalu-lintas terutama dijam-jam sibuk beraktifitas padat kendaraan seperti pagi hari dan pada sore hari.

Kemacetan ini sering dijumpai di beberapa titik lampu merah Kota BandarLampung, seperti lampu merah Kali Balok, lampu merah Pahoman, lampu merah Antasari dan lebih parah lagi di lampu merah Gajahmada.

Dari sekian banyak lampu merah yang ada di Kota Bandar Lampung, yang dianggap perlu untuk diperhatikan secara khusus oleh Pemerintah Kota Lampung yaitu simpang lampu merah Gajah Mada, dari titik tersebut sering kita jumpai kemacetan lalu-lintas yang sangat parah, dikarenakan kondisi jalan yang hampir tidak banyak perubahan dan tidak adanya alternatif jalan yang bisa dilalui pengguna jalan untuk menghindari kemacetan tersebut. Pada dasarnya Pemerintah kota Bandar Lampung sudah merespon dengan sangat baik kondisi akan pengadaan *Fly Over* di titik kemacetan tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan *Fly Over* di Kota Bandar Lampung ini pada dasarnya dilaksanakan oleh Pemerintah guna menunjang usaha Pembangunan Nasional untuk meningkatkan Kesejahteraan masyarakat, namun setelah dibangunnya *Fly Over* mereka yang mempunyai tanah-tanah disekitar *Fly Over* yang tidak diganti ruginya oleh Pemerintah terkena dampak negative, maksud dari dampak negative itu seperti mereka yang mempunyai usaha-usaha dan toko-toko untuk kehidupan mereka atau keluarga sudah tidak aktif dan produktif lagi seperti biasanya bahkan tutup dan merugikan materil maupun imateril, pada dasarnya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut bertujuan untuk lebih meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri, bukan sebaliknya merugikan bahkan sampai menyengsarakan masyarakat.

Berpangkal tolak dari latar belakang tersebut, menjadikan penulis berkeinginan untuk membahas dan menuangkannya dalam skripsi ini dengan judul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Fly Over* di Kota Bandar Lampung”**.

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan *Fly Over* di kota Bandar Lampung ?
2. Dampak apa yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* di kota Bandar Lampung?

1.2.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dari penelitian ini dibatasi pada persyaratan, prosedur dan besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* terhadap masyarakat. Sedang ruang lingkup wilayah dari Penelitian ini hanya dilakukan di *Fly Over* Gajah Mada Bandar Lampung karena disana letak kemacetan yang paling parah.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* dikota Bandar Lampung.

2. Untuk mengetahui dampak yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan *Fly Over* di kota Bandar Lampung.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini dibagi dua yaitu :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran dalam rangka proses pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan bidang Hukum Agraria pada khususnya;
 - b. Memberikan tambahan literatur dan sumber bacaan, sehingga dapat menunjang ilmu pengetahuan di bidang Hukum Administrasi Negara dalam lingkup Hukum Agraria.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat pada khususnya mengenai proses pengadaan tanah akibat Pembangunan Flyover di Kota Bandar Lampung.
 - b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat dan menjadi salah satu solusi di masa yang akan datang apabila terdapat kendala-kendala dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya dalam pemberian ganti rugi.