

**PELAKSANAAN PEMBEBASAN TANAH DI PINGGIRAN  
SUNGAI KAPUAS KELURAHAN TAMBELAN SAMPIT  
KECAMATAN PONTIANAK TIMUR  
KOTA PONTIANAK**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**Selvia**

---

**NIM. A1011191074**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2023**

**PELAKSANAAN PEMBEBASAN TANAH DI PINGGIRAN  
SUNGAI KAPUAS KELURAHAN TAMBELAN SAMPIT  
KECAMATAN PONTIANAK TIMUR  
KOTA PONTIANAK**

**SKRIPSI**

Oleh :

Selvia

---

NIM. A1011191074



*Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2023**

**PELAKSANAAN PEMBEBASAN TANAH DI PINGGIRAN  
SUNGAI KAPUAS KELURAHAN TAMBELAN SAMPIT  
KECAMATAN PONTIANAK TIMUR  
KOTA PONTIANAK**

*Tanggung-jawab yuridis pada :*



Selvia

NIM. A1011191074

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Sugeng Susila, S.H., M.H.  
NIP. 195908081987031002

Pembimbing II



Lolita, S.H., M.H.  
NIP. 197206052009122001

Disahkan oleh :  
Dekan,



Tanggal Lulus : 03 April 2023

**PELAKSANAAN PEMBEBASAN TANAH DI PINGGIRAN  
SUNGAI KAPUAS KELURAHAN TAMBELAN SAMPIT  
KECAMATAN PONTIANAK TIMUR  
KOTA PONTIANAK**

**Tim Penguji :**

<b>Jabatan</b>	<b>Nama dan NIP</b>	<b>Pangkat/ Golongan</b>	<b>Tanda Tangan</b>
Ketua Penguji	Sugeng Susila, S.H., M.H. NIP. 195908081987031002	Pembina utama muda/ IV c	
Sekretaris Penguji	Lolita, S.H., M.H. NIP. 197206052009122001	Penata Muda Tingkat I/ III b	
Penguji I	H. Alhadiansyah, SH., M.H NIP.196909251996011001	Pembina / IV a	
Penguji II	Agus, S.H., M.H. NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I/ III d	

**Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas  
Hukum Universitas Tanjungpura  
Pontianak**

**Nomor: 2178/UN22.1/PK.03.08/2023**

**Tanggal: 03 April 2023**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Selvia  
NIM : A1011191074  
Bagian : Hukum Perdata  
Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Ganti Rugi Pembebasan Tanah di Pinggiran  
Sungai Kapuas Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan  
Pontianak Timur Kota Pontianak

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuan dan kebebasan akademik, mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan untuk melakukan plagiat dalam menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreativitas dalam bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Oleh karena itu, jika di kemudian hari terbukti hasil penulisan Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata merupakan hasil dari jiplakan/pengambil-alihan tulisan atau buah pikiran milik orang lain (*hasil plagiat*), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pontianak, April 2023

Yang membuat pernyataan,

**Selvia**

A1011191074

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap syukur kepada Allah SWT, Akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul’’ Pelaksanaan Pembebasan Tanah di Pinggiran Sungai Kapuas Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Ponianak Timur Kota Pontianak’’ penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat kelulusan program strata satu pada fakultas hukum universitas Tanjungpura.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis banyak mendapat dukungan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Sehingga dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Garuda Wiko, S.H., M.Si.FCB.Arb. selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Edy Suasono, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan 1 Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Bapak Sugeng Susila S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan arahan serta masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Lolita, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Bapak Alhadiansyah, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan juga sebagai Dosen Penguji I yang telah memberikan arahan dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini.

6. Bapak Agus, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji II saya yang memberikan masukan serta saran demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Bapak Uti Asikin, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini telah mendampingi penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
8. Seluruh Dosen di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
9. Seluruh staff Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah membantu dalam proses administratif demi kelancaran penulisan skripsi penulis.
10. Kepada Pihak Comdev Outsourcing Universitas Tanjungpura yang telah memberikan bantuan beasiswa Bidikmisi berupa dana dan biaya hidup selama proses perkuliahan.
11. Kepada Organisasi kampus yang pernah saya ikuti, terima kasih atas segala dukungan serta doa yang senantiasa diberikan kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
12. Terima kasih kepada teman-teman seluruh angkatan 2019 dan untuk sahabat-sahabat terkasih dan seperjuangan yang senantiasa selalu mendukung dan mendoakan kelancaran penulis dalam penulisan skripsi ini.
13. Kepala bidang Kantor pemukiman dan perumahan rakyat Kota Pontianak, Lurah Kelurahan Tambelan Sampit Pontianak Timur dan Pemilik Rumah di pinggir sungai Kapuas kelurahan tambelan sampit Pontianak Timur Kota

Pontianak yang telah membantu penulis dalam melengkapi data penulisan skripsi.

Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan baik segi bentuk, isi dan tata bahasanya, oleh karena itu Penulis berharap segala kritik dan saran membangun yang diberikan akan menyempurnakan skripsi ini dan bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum.

Pontianak, Maret 2023

Penulis,

Selvia

NIM. A1011191074

## **motto**

“sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia (lainnya)”

-Hadist Rasulullah riwayat Jabir ra-

“Sesungguhnya Allah tidak mengubah suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”

-Ar-Ras ayat 11-

“Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan seberat dzarrahpun niscaya dia akan melihat (balasannya), dan barangsiapa yang mengerjakan kejahatan sebesar dzarrahpun, niscaya dia akan melihat balasannya pula”

Q.S Al-Zalzalah 7-8

## Halaman Persembahan

*Dengan menyebut nama Allah yang maha pengash lagi maha penyayang, saya panjatkan puji syukur atas segala rahmat dan nikmat yang tak terhingga sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.*

*Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya atas segala usaha dan doanya sehingga penulisan ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Terima kasih atas doanya untukku.*

*Untuk saudara-saudara dan teman-teman atas segala dukungan dan bantuan selama proses perkuliahan*

*Untuk kedua dosen pembimbing saya , Bapak Sugeng Susila dan Ibu Lolita yang telah membimbing dari awal hingga akhir.*

*Kepada Bidikmisi yang telah membantu saya dalam memberikan beasiswa bantuan dana kuliah dan biaya hidup yang sangat membantu dalam perkuliahan*

*Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tak dapat saya sebut satu persatu.*

## ABSTRAK

Tanah merupakan hal penting bagi manusia. Tanah merupakan objek hukum yang dapat menjadi suatu permasalahan. Tanah harus dilepaskan bila pemerintah akan menggunakannya untuk kepentingan umum. Tanah yang dilepaskan untuk kepentingan umum dikatakan pembebasan tanah atau pengadaan tanah yang kemudian akan diberikan ganti rugi oleh pemerintah. Namun ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan ganti rugi yang diberikan tidak sesuai menurut aturan yang berlaku karena tidak memiliki bukti kepemilikan dan lainnya yang dibenarkan menurut Undang-Undang. Tanah yang akan dibebaskan untuk kepentingan umum melalui musyawarah maka harus dilepaskan atau dibebaskan.

Oleh karena itu rumusan masalah skripsi ini adalah 'Apakah Pelaksanaan Ganti Rugi Pembebasan Tanah di Pinggiran Sungai Kapuas Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Sudah Sesuai Dilaksanakan menurut UU No 2 tahun 2012?'. Sehingga yang menjadi tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk menjelaskan bagaimana pelaksanaan ganti rugi pembebasan tanah oleh pemerintah di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris. Sifat penelitian ini adalah analisis deskriptif. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah accidental sampling. Penulis mengambil sampel pada Warga Pinggiran Sungai Kelurahan tambelan sampit, kantor Lurah Tambelan Sampit, dan Kantor Dinas Pemukiman dan Perumahan Rakyat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa warga di pinggiran sungai kelurahan tambelan sampit tidak mendapatkan ganti rugi yang sesuai menurut aturan yang berlaku. Namun mereka diberikan tali asih sebagai bantuan atas bangunan tersebut dengan sejumlah uang dan tanah hak pakai yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal mereka. Hal ini dapat terjadi karena sebagian masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat dan tanah tersebut berada di kawasan Garis Sempadan Sungai (GSS) yang mana bangunan yang berada di kawasan GSS menjadi milik pemerintah.

***Kata Kunci : Ganti Rugi, Pembebasan Tanah,***

## ABSTRACT

Soil is important for humans. Land is a legal object that can become a problem. Land must be released if the government is going to use it for public purposes. Land that is released for public use is said to be land acquisition or land acquisition which will then be given compensation by the government. However, there are several factors that can cause compensation to be given not in accordance with applicable regulations, because they do not have proof of ownership and other things that are justified by law. Land to be acquired for the public interest through deliberations must be released or acquired.

Therefore, the formulation of the problem in this thesis is 'Is the Compensation for Land Acquisition Compensation on the banks of the Kapuas River, Tambelan Sampit Subdistrict, East Pontianak Sub-District Has Been Appropriately Implemented according to Law No. 2 of 2012?'. So that the purpose of writing this thesis is to explain how the implementation of compensation for land acquisition by the government in Tambelan Sampit Village, East Pontianak District, Pontianak City. The research method used in this research is empirical method. The nature of this research is descriptive analysis. The method of determining the sample used is accidental sampling. The author took samples from the residents of the Tambelan Sampit Village, the Tambelan Sampit Village Head Office, and the Settlement and Public Housing Service Office.

The results of the study showed that residents on the banks of the Tambelan Sampit river did not receive appropriate compensation according to the applicable regulations. However, they were given *tali asih* as assistance for the building with an amount of money and usufructuary land that could be used as their residence. This can happen because some people do not have proof of ownership in the form of a certificate and the land is located in the River Border Line (GSS) area where the buildings in the GSS area belong to the government.

**Keywords :** *Compensation, Land Acquisition,*

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	3
E. Kerangka Pemikiran .....	4
1. Tinjauan Pustaka .....	4
2. Kerangka Konsep .....	8
F. Hipotesis .....	12
G. Metode Penelitian .....	12
1. Jenis Penelitian .....	12
2. Sifat Penelitian .....	13
3. Sumber Bahan Hukum .....	13
4. Teknik Pengumpulan Data .....	14

5. Teknik Penentuan Sampel Penelitian .....	14
6. Analisis Data .....	15
<b>BAB II KETENTUAN PELAKSANAAN GANTI RUGI PEMBEBASAN</b>	
<b>TANAH DI TEPIAN SUNGAI</b>	
A. Pengertian dan Dasar Hukum Pembebasan Tanah .....	16
B. Prosedur Pengadaan Tanah .....	27
C. Faktor-faktor dalam pembayaran ganti rugi .....	40
D. Penyelesaian Hukum bagi yang tidak puas dengan jumlah biaya ganti rugi .....	45
<b>BAB III PENGOLAHAN DATA</b>	
A. Analisis Data .....	47
B. Pembuktian Hipotesis .....	50
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	53
B. Saran .....	53
DAFTAR PUSTAKA .....	55
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

No.	Judul Tabel	Hal
1.	Kepemilikan tanah atas rumah di tepian sungai kapuas kelurahan tambelan sampit pontianak timur	48
2.	Kepemilkn sertifikat atas rumah yang ditempati di tepan sungai kelurahan tambelan sampit, pontianak timur	48
3.	Pengetahuan masyarakat tambelan sampit mengenai ganti rugi pengadaan tanah	49
4.	Pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah	49
5.	Kepuasan masyarakat terhadap ganti rugi yang diberikan dalam pengadaan tanah tersebut	50

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I	Angket Penelitian (Question)
Lampiran II	Daftar wawancara untuk Lurah kelurahan Tambelan sampit kecamatan Pontianak timur
Lampiran III	Daftar wawancara untuk Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Pontianak
Lampiran IV	Surat keterangan penelitian ke kantor Lurah Tambelan sampit
Lampiran V	Surat keterangan penelitian ke kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Pontianak
Lampiran VI	Undang-undang no 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

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

Kota Pontianak merupakan salah satu kota berkembang yang ada di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari sektor pembangunan yang terus berkembang dengan fasilitas-fasilitas yang baik yang diberikan oleh pemerintah kota. Kota Pontianak merupakan salah satu daerah yang dilalui garis khatulistiwa. Yang manahal ini dapat menjadi daya Tarik bagi kota Pontianak itu sendiri. Pada tahun 2021 jmlah penduduk yang ada di kota Pontianak tercatat sebanyak 672.440 jiwa.<sup>1</sup>

Salah satu destinasi daya Tarik yang juga menarik di kalimantan Barat adalah Sungai Kapuas. Sungai Kapuas merupakan sungai terpanjang di Indonesia yang memiliki panjang 1.143 kilometer. Sungai Kapuas sendiri sudah lama menjadiiicon dari kota Pontianak. Karena sungai Kapuas berada di tengah-tengah kota. Takhanya itu sungai Kapuas juga merupakan sumber kehidupan, menjadi tempat mandi, mencari ikan, mengembakbiakan binatang air dan sebagainya.hal ini menambah daya Tarik sendiri bagi masyarakat.

Tuntutan masyarakat akan pembangunan yang modern juga mendorong akan sebuah ruang publik. Dengan berkembangnya sektor pembangunan ini juga memerlukan lokasi atau lahan yang luas untuk membuat sebuah pembangunan di ranah publik. Lahan yang digunakan juga dapat terjadi pada lahan milik masyarakatsipil. Namun dalam pelaksanaannya juga harus sesuai dengan undang-undang yangberlaku.

---

<sup>1</sup> Irni, Capil Pontianak Kota, 2022, Jumlah Penduduk Kota Pontianak, (15 Oktober 2022)

Salah satunya adalah pembangunan kawasan waterfront yang ada di tepiansungai Kapuas. Waterfront merupakan sebuah tempat rekreasi di ruang public yang terletak di pinggiran sungai Kapuas kota Pontianak. Waterfront terdapat di dua sisi pinggiran sungai, sisi pertama terletak di kecamatan Pontianak Barat dan sisi satunya di kecamatan Pontianak timur.

Waterfront atau yang disebut barau mulai dibangun pada tahun 2016. Waterfront akan dibangun tepat di pinggiran sungai Kapuas. Oleh karena itu ada beberapa rumah warga dan warung yang saat itu masih berdiri di tepian sungai Kapuas yang menutupi pemandangan sungai. Oleh karena itu maka rumah-rumah dan warung tersebut akan dibebaskan sehingga dapat dibangun kawasan waterfront tersebut. Ada sekitar 15 bangunan yang terdiri dari rumah dan warung yang saat itu berdiri. Yang mana bangunan itu harus diratakan guna menunjang pembangunan waterfront.

Dalam pelaksanaan ganti rugi yang diterima warga ialah uang sebesar 25 juta rupiah dan tanah yang merupakan hak pakai seluas 8x5 meter. Dengan biaya ganti rugi tersebut ternyata sebagian masyarakat merasa kurang puas dengan jumlah tersebut.

Berdasarkan dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dan melakukan penelitian lebih jauh mengenai pelaksanaan ganti rugi pembebasan tanah untuk kepentingan umum serta Membahas dalam bentuk skripsi yang berbentuk “PELAKSANAAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH DI PINGGIRAN SUNGAI KAPUAS

KELURAHAN TAMBELAN SAMPIT KECAMATAN PONTIANAK  
TIMUR KOTA PONTIANAK''

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang menjaci permasalahan di dalam penelitian ini adalah ''Apakah Pelaksanaan Pembebasan Tanah di Pinggiran Sungai Kapuas Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Sudah Sesuai Dilaksanakan menurut UU No 2 tahun 2012?''

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mencari data dan informasi dalam Pelaksanaan pembebasan tanah oleh pemerintah Kota Pontianak, Kelurahan Tambelan Sampit, Kecamatan Pontianak Timur
2. Untuk mengungkapkan upaya masyarakat kelurahan tambelan sampit kecamatanpontianak timur atas pembebasan tanah.
3. Upaya hukum dalam pelaksanaan pembebasan tanah di kelurahan tambelan sampit kecamatan Pontianak timur.

**D. Manfaat Penelitian**

Adapun penelitian ini diharapkan memiliki beberapa manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran

atau memberikan solusi di bidang hukum perdata terkait dengan rancangan biaya ganti rugi pembebasan tanah. Dengan demikian pembaca atau calon peneliti lain akan semakin mengetahui tentang ganti rugi pembebasan tanah yang sesuai dengan PP No 19 tahun 2021.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian dan manfaat bagi masyarakat saat tanah hak milik di gusur untuk kepentingan umum.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### 1. Tinjauan Pustaka

Hukum pertanahan merupakan norma yang dirumuskan atau disetujui oleh negara dan pelaksanaannya dijamin oleh kekuatan koersif negara. Undang-undang dan peraturan pertanahan yang relevan yang dirumuskan atau diakui oleh negara mengikat secara menyeluruh kepada aspek kehidupan masyarakat.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dalam empat tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, serta penyerahan hasil. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri (Permen) ATR/Kepala BPN Nomor 19 tahun 2021 Tentang ketentuan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

Ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan

yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.

Konstitusi kita memberikan jaminan bahwa tanah merupakan hak dasar setiap orang. Jaminan tersebut dipertegas dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya).

Perolehan tanah yang berasal dari tanah hak untuk kepentingan instansi dan perusahaan swasta ditempuh melalui pengadaan tanah. Perolehan tanahnya dapat ditempuh melalui pelepasan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah. Berdasarkan kepentingannya pengadaan tanah dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi.
- b. pengadaan tanah untuk kepentingan pihak swasta. Pihak yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah perusahaan swasta yang berbentuk perseroan terbatas.<sup>3</sup>

Pelaksanaan pengadaan tanah saja tidak cukup karena ada bagian lain yang tidak kalah penting yaitu tata kelola pemerintah, di dalam

---

<sup>2</sup> Bernhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, hal 125

<sup>3</sup> Suyanto, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca UUNo.11 Tahun 2020, 2021*, hal.2

penyelenggaraan pengadaan tanah terdapat sistem dan prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang harus dilaksanakan secara tepat dan benar. Kegiatan operasional dalam rangka pengadaan tanah harus terukur berdasarkan biaya, tahapan, mekanisme dengan bukti-bukti yang jelas. Dalam hal ini pembuktian harus mencakup semua lini pelaksana.

Pengadaan tanah menurut undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasal 1 angka 2 menentukan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerudian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Kemudian Perpres No.65/2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Menurut Budi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dari tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai sepakat dari pihak yang memerlukan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan.Jakarta, 2002, hlm.3

Maria SW. Soemardjono, mengatakan pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerhan hak atas tanah. Dengan demikian hukum pengadaan tanah adalah sekumpulan aturan baik yang tertulis atau tidak yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. dasar filosofis yang utama pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tercermin didalam sila-sila pancasila.<sup>5</sup>

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas.<sup>6</sup> Tanah merupakan sebuah kepemilikan yang telah diberikan untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Maria R. dalam buku Arba mengemukaakan ada dua fungsi tanah yakni 1) potensi Ekonomis dan 2) potensi budaya, potensi ekonomis yakni dimana tanah tersebut dapat menghasilkan pendapatan untuk kita sedangkan potensi budaya yakni dapat menjadi bertemunya atau menghasilkan dua atau lebih suatu budaya.<sup>7</sup>

Ganti kerugian merupakan penggantian atas nilai tanah dan atau benda- benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah. Musyawarah dilakukan paling lama 30

---

<sup>5</sup> Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah*, 2019, hal.8

<sup>6</sup> Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 2017, hal.10

<sup>7</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 2015, hal.9

hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menentukan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian.<sup>8</sup> Ganti rugi itu sendiri menurut pasal 1 angka 11 Perpres No 36 Tahun 2005 yaitu Penggantian terhadap ganti kerugian baik fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

PP No 19 tahun 2021 merupakan peraturan pemerintah tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan ini merupakan turunan dari UU nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja. PP penyelenggaraan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang terdiri dari 7 Bab dan 143 pasal ini meliputi penyelenggaraan pengadaan tanah.

Pp no 19 tahun 2019 juga merupakan merupakan proyek strategis nasional yaitu proyek dan atau program yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

## 2. Kerangka Konsep

Dalam peraturan walikota Pontianak nomor 24 tahun 2016 pasal 96 ayat 5 bagian b disebutkan bahwa ‘‘bangunan rumah yang berbatasan

---

<sup>8</sup> Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Juli

dengan batas alam lainnya (sungai, danau dan sejenis) maka besaran minimalnya adalah 7 meter atau disesuaikan dengan ketahanan struktur tanah, kontur tanah dan beban bangunan teraman berdasarkan peraturan perundang-undangan.” Dalam hal ini dimaksudkan bahwa rumah yang berdiri di atas air dan berbatasan dengan air memiliki ketentuan yang harus diikuti.

Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah yang dilakukan antara pemerintah dan masyarakat kelurahan tambelan sampit kecamatan Pontianak timur dikarenakan adanya penyesuaian kehendak dimana pihak pemerintah menyediakan upaya ganti rugi tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek waterfront tersebut.

Pembayaran ganti rugi yang dianggap tidak puas oleh warga menjadi suatu masalah yang harus diluruskan agar tidak menjadi kesalahpahaman antara pemerintah dan masyarakat. Dalam melakukan biaya ganti rugi pemerintah memiliki standar yang sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Dalam pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden no 36 tahun 2005 disebutkan bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak atau nilai objek pajak atau nilai nyata seharusnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak pada tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/Tim penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia.

Pelaksanaan proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan peraturan yang sudah diatur. Hal ini untuk mencegah terjadinya masalah dan proses yang menghambat dalam pembangunan.

Menurut Pasal 68 ayat 1 PP N0 19 Tahun 2021 dijelaskan mengenai sistem ganti rugi dalam ganti rugi pembebasan lahan untuk umum yaitu “(1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai”

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:<sup>9</sup>

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau

---

<sup>9</sup> Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012

5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk ganti kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya samadengan nilai yang ditetapkan oleh panitia. Meski bentuk kerugian bermacam- macam, namun menurut pasal 75 ayat 1 Perpres Nomor 71 tahun 2012, pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan paling lama dalam tujuhhari kerja sejak penetapan ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 3 hari sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian ditanda tangani.

Dalam pasal 2 ayat 3 UUPA wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh Negara itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuranrakyat.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan ini ada beberapa masyarakat yang merasa nilai biaya ganti rugi yang tidak sesuai. Namun dari pihak pemerintah sendiri mengatakan bahwa proses ganti rugi dilakukan bagi rumah yang terkena GSS(Garis Sempadan Sungai) saja. rata-rata bangunan yang terkena pemotongan atau pembongkaran antara enam hingga sepuluh meter.

---

<sup>10</sup>M.Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, hal.5

Intinya sepanjang 15 meter dari turap harus bebas dari bangunan karena itu termasuk dalam GSS.<sup>11</sup>

## F. Hipotesis

Sunggono mengatakan bahwa Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan didapat.<sup>12</sup> Berdasarkan masalah penelitian di muka, maka penulis mengemukakan hipotesis sebagai jawaban sementara atas masalah penelitian yang masih perlu dibuktikan kebenarannya, yakni: **“Bahwa pelaksanaan pembebasan tanah sebagian warga di pinggiran Sungai Kapuas Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur tidak sesuai dengan aturan yang berlaku menurut menurut uu no 2 tahun 2012”**

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris adalah Penelitian hukum empiris dalam buku dualisme penelitian hukum empiris dan normative menjelaskan bahwa penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik secara verbal melalui wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

---

<sup>11</sup>Pontianak.kota.go.id,2021

<sup>12</sup> Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, cet 15, 2015, hal.109

Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dan perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang berupaya mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah. Penelitian ini kemudian diambil dan dianalisis kemudian diambil kesimpulan. Menurut Sugiyono deskriptif analisis ialah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah dikumpulkan.

## 3. Sumber Bahan Hukum

### a. Penelitian Kepustakaan (*library Research*)

Yaitu bahan hukum yang dilakukan dengan mempelajari dari studi kepustakaan melalui buku-buku, peraturan perundang-undangan, peraturan menteri dan segala bahan kepustakaan yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

### b. Penelitian Lapangan (*field Research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan lokasi penelitian untuk mengadakan hubungan langsung dengan sumber data untuk mendapatkan dan mengumpulkan langsung mengenai permasalahan penelitian ini.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Teknik Komunikasi Langsung

Teknik komunikasi langsung adalah teknik yang dilakukan secara langsung dengan sumber data untuk mendapatkan hasil data yang berkaitan dengan permasalahan ini. Adapun yang menjadi narasumber penulis adalah melakukan wawancara :

- 1) Lurah kelurahan Tambelan sampit Kecamatan Pontianak Timur
- 2) Dinas pemukiman dan perumahan rakyat Kota Pontianak

##### b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung

komunikasi tidak langsung merupakan proses dari suatu komunikasi yang dilakukan secara tidak langsung yang memerlukan bantuan alat komunikasi yang fungsinya sebagai media komunikasi. Dalam hal ini menggunakan penyebaran angket atau Kuisisioner yang ditujukan kepada warga Masyarakat pemilik tanah yang bekum mendapatkan pemberian ganti rugi.

#### 5. Teknik Penentuan Sampel Penelitian

##### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek yang akan diteliti. Menurut Bambang Sunggono populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.<sup>13</sup> adapun populasi dalam penelitian ini adalah

1. Lurah Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur
2. Dinas pemukiman dan perumahan rakyat Kota Pontianak

---

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, cet ke-15, 2015, hal.118

3. Masyarakat yang rumahnya terdampak pembebasan tanah oleh pemerintah kota Pontianak. 4 Orang

b. Sampel

Sampel adalah kelompok kecil dari populasi yang diambil dan dapat mewakili populasi secara keseluruhan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan cara Accidental Sampling yaitu siapa saja yang dijumpai. Adapun sampelnya adalah

- 1) Lurah Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur
- 2) Dinas Pemukiman dan Perumahan Rakyat Kota Pontianak
- 3) Masyarakat yang rumahnya terdampak pembebasan tanah oleh pemerintah kota Pontianak.

Penelitian ini dilaksanakan sejak Bulan September 2022 hingga Oktober 2023

6. Analisis Data

Analisis data merupakan sebuah proses dalam mencari data. Penelitian ini bersifat Kualitatif yakni dengan deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara lisan/langsung. Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisis data .