

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup bangsa. Tanah dapat digunakan sebagai tempat untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa seperti untuk memperoleh tempat tinggal dan melakukan kegiatan ekonomi untuk mencukupi kebutuhan masing-masing masyarakat. Hal ini telah diamanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945) yang menyatakan bahwa :

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kewenangan tersebut diatur lebih lanjut dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau singkatan resminya adalah UUPA. Dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA ini menyebutkan bahwa:

Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat semestinya mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada,

yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.<sup>1</sup>

Setelah itu dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA memberikan wewenang pada

Negara untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2, maka dalam Pasal 4 Ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa :

Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama.

Macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat

(1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya. Hal tersebut dimungkinkan terjadi sepanjang berkaitan dengan penggunaan tanah, serta berada dalam batas-batas yang telah diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan lainnya.

Hak atas tanah pada prinsipnya mempunyai fungsi yang tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga berfungsi sosial yang oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut

---

<sup>1</sup> Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, Hlm. 5

dikorbankan guna kepentingan umum. Fungsi sosial secara normatif telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa :

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata-mata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat (umum). Hal tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perorangan menjadi terdesak oleh kepentingan umum, melainkan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan dapat berjalan secara seimbang.

Tanah yang sudah dimiliki oleh suatu subyek hukum dengan suatu hak jika pemerintah ingin mengambilnya, maka ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 18, yaitu:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Penjelasan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat jaminan bagi masyarakat mengenai hak-hak atas tanah. Pencabutan hak itu dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, yaitu : pencabutan hak diperuntukan bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, adanya pemberian ganti kerugian yang layak, dan dilaksanakan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan secara khusus bahwa dalam Pasal 1 Ayat (2) Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian yang layak tersebut artinya bahwa subyek hukum dalam hal ini pihak yang berhak patut menerima ganti kerugian baik berupa uang maupun sebidang tanah sesuai dengan tanah yang diambil-alih untuk pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum.

Pengambil-alihan tanah-tanah dari subyek hukum tersebut yang digunakan untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara antara lain meliputi pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah, dan perolehan tanah secara langsung (jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela).<sup>2</sup>

Terkait dengan tanah yang akan diambil oleh pemerintah untuk pembangunan itu berupa tanah Negara, pengadaan tanahnya tidak menjadi sulit, yaitu pemerintah dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan, tetapi apabila tanah yang diambil oleh pemerintah berupa tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat maka pemerintah dalam menjalankan pembangunan tidak boleh merugikan hak-hak dari pemilik tanah. Pada

---

<sup>2</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, hlm. 14

hakikatnya pengadaan tanah haruslah dilakukan dengan menggunakan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dalam hal ini pemerintah dan pihak pemegang hak atas tanah sebagai subyek hukum dalam hal ini masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Dengan cara itulah diharapkan tercapainya suatu kata sepakat, khususnya mengenai masalah ganti kerugian.

Pembangunan yang meningkat dan meluas yang dilakukan oleh pemerintah diharapkan dapat menyejahterakan rakyat dan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Keberhasilan pembangunan dibutuhkan juga tekad dari masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembangunan. Hal ini juga termasuk dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Bertambahnya penduduk dalam masyarakat tentu membutuhkan juga berbagai fasilitas umum seperti didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa :

Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk Pembangunan :

1. Pertahanan dan keamanan nasional
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
3. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya
4. Pelabuhan, bandara udara, dan terminal
5. Infrastruktur, minyak gas, dan panas bumi
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah

10. Fasilitas keselamatan umum
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
13. Cagar alam dan cagar budaya
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah, dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembangunan jalan umum yang berhubungan dengan jaringan transportasi yang dewasa ini semakin padat, maka perlu adanya kegiatan pelebaran jalan dan/atau pembangunan jalan baru. Dengan demikian yang menjadi faktor utama dalam pelaksanaan pembangunan tersebut adalah ketersediaan tanah. Ketersediaan tanah sangat menentukan keberhasilan pembangunan karena tanah diperlukan sebagai sumber daya sekaligus sebagai tempat menyelenggarakan pembangunan.<sup>3</sup> Ketersediaan tanah yang semakin luas tidak akan membawa hambatan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, tetapi dengan adanya sifat dari tanah itu sendiri sebagai sumber daya alam yang terbatas ketersediaannya maka akan menjadi permasalahan tersendiri bagi pelaksanaan pembangunan tersebut karena apabila pembangunan tersebut direncanakan tanpa adanya tanah yang memadai untuk dilakukan kegiatan pembangunan maka sangatlah sia-sia untuk dilakukan perencanaan. Pemerintah dalam hal ini pihak yang membutuhkan tanah dalam mewujudkan pengadaan tanah yang

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 250

layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam hal ini pemegang hak atas tanah melakukan pembangunan untuk kepentingan umum harus melalui beberapa tahapan Pengadaan Tanah. Sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa Pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka dikeluarkan Peraturan Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Maksud ketentuan Pasal 1 ayat (2) tersebut bahwa Pengadaan Tanah dapat dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah dengan cara memberi ganti kerugian kepada pihak yang berhak yaitu pemegang hak atas tanah yang melepaskan atau meyerahkan tanahnya. Sehubungan dengan pengertian Pengadaan Tanah yang mencakup pemberian ganti kerugian di

atas maka Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan antara Pemerintah atau Pemerintah Daerah bersama dengan masyarakat pemegang hak atas tanah melalui cara musyawarah karena para pihak memiliki hak yang sama dihadapan hukum.

Bentuk-bentuk ganti kerugian ditentukan dalam Pasal 74 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menentukan bahwa Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;
- c) Pemukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham, atau
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 maka kedudukan antara pihak yang bersangkutan dalam hal Pengadaan Tanah lebih adil secara hukum karena diperbolehkan adanya persetujuan para pihak yang bersangkutan mengenai bentuk ganti kerugian tersebut sehingga diharapkan terjamin perlindungan hukum dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Salah satu kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah pembangunan *Underpass* di Simpang Empat Kentungan, Daerah Istimewa Yogyakarta. Proyek Pembangunan

*Underpass* di Simpang Empat Kentungan merupakan bagian dari pelaksanaan percepatan pembangunan infrastruktur di Daerah Istimewa Yogyakarta. Maksud dan tujuan dari dilakukan pembangunan tersebut adalah dalam rangka untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah dan mengurangi kemacetan pada persimpangan sebidang di ruas jalan Arteri Utara Yogyakarta. Pelebaran ruas jalan di Simpang Empat Kentungan tersebut digunakan untuk pembuatan drainase dan trotoar di sekitar lokasi proyek pembangunan *Underpass*. Plt Kepala Dinas PUP-ESDM DIY menjelaskan bahwa setiap proses pembebasan lahan memang bukan persoalan yang mudah, namun dalam proyek *Underpass* Kentungan tersebut, pihaknya berusaha memastikan kepada masyarakat yang terdampak bahwa pemerintah memiliki tujuan yang positif dalam proyek tersebut.<sup>4</sup> Dalam sosialisasi yang dilakukan dengan masyarakat yang terdampak memang adanya warga yang meminta dengan harga yang tinggi, tetapi menurut Plt Kepala Dinas PUP-ESDM DIY, hal tersebut sah-sah saja. Namun pemerintah sudah memiliki ketentuan tersendiri dalam menghitung penentuan harga melalui proses appraisal.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2018/11/09/510/951448/pembebasan-lahan-underpass-kentungan-sudah-final.html> , diakses 22 Februari 2019

<sup>5</sup> *Ibid.*

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, penulis merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Hambatan apa saja yang terjadi pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta?

## C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang terjadi pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Menambah pemahaman hukum, khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pertanahan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pihak Pemerintah Daerah

Diharapkan bermanfaat dan dapat digunakan sebagai acuan untuk melaksanakan pembangunan bagi kepentingan umum, khususnya yang menyangkut tentang proses penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah.

- b. Bagi pihak masyarakat

Diharapkan agar penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan informasi atau referensi bagi pihak yang berkepentingan dalam

melaksanakan penelitian-penelitian selanjutnya khususnya pada bidang yang sama.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pengetahuan dan pengamatan penulis, secara khusus belum ada penelitian mengenai Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Atas Tanah Hak Milik dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Pelebaran Jalan Padjajaran sebagai Pendukung Pembangunan *Underpass* untuk Kepentingan Umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga penelitian ini merupakan asli penelitian dari penulis dan bukan merupakan hasil plagiat atau duplikasi dari hasil karya penulisan lain. Apabila adanya kemiripan dengan penulisan ini maka hal ini berada diluar sepengetahuan penulis dan mengharapkan untuk dapat menjadi pelengkap terhadap hasil penelitian tersebut. Untuk membandingkan penelitian yang penulis lakukan maka penulis memaparkan tiga jenis penelitian mengenai bidang yang sama sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Mass Rapid Transit (MRT) di Lebak Bulus Jakarta Selatan

- a. Identitas Penulis

Nama : Ralph Poluan

NPM : 110510719

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2015

b. Rumusan Masalah

Apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur Mass Rapid Transit (MRT) di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

c. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur Mass Rapid Transit di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan secara garis besar sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Beberapa hal yang menjadi alasan yaitu karena pada tahapan Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah melakukan tahapan pengadaan tanah yang sesuai dengan perosedur yang diatur pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam hal ini Pemerintah telah memberikan

Ganti Kerugian yang layak kepada para pihak yang berhak dan sesuai dengan kesepakatan bersama melalui musyawarah.<sup>6</sup>

d. Perbedaan Penelitian

Perbedaan antara penulisan hukum/skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan diatas terkait tentang lokasi penelitian dan obyek dari penelitian. Lokasi dari penelitian yang dilakukan pada penelitian diatas yaitu di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan sedangkan penelitian dalam penulisan hukum/skripsi ini dilakukan di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek pengadaan tanah dalam penelitian diatas yaitu untuk pembangunan jalur Mass Rapid Transit (MRT) sedangkan obyek pengadaan tanah dalam penulisan hukum/skripsi ini untuk pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Fly Over* Jombor

Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Kabupaten Sleman

a. Identitas Penulis

Nama : Christian Hasudungan Naibaho

---

<sup>6</sup> Ralph Poluan, 2015, *Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Mass Rapid Transit (MRT) di Lebak Bulus Jakarta Selatan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

NPM : 110510600

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2016

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan *fly over* Jombor setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di Kabupaten Sleman ?
- 2) Hambatan apa saja yang terjadi selama pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman?

c. Hasil Penelitian

- a) Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan prosedurnya dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman melalui tahapan, yang terdiri dari :
  - a) Perencanaan
  - b) Persiapan pengadaan tanah
  - c) Pelaksanaan pengadaan tanah
  - d) Penyerahan hasil pengadaan tanah
- b) Hambatan yang terjadi selama pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan *fly over* Jombor setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di

Kabupaten Sleman adalah kurangnya pengetahuan dan kurangnya partisipasi pihak yang berhak terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga mengakibatkan terhambatnya proses pelaksanaan pengadaan ini.<sup>7</sup>

d. Perbedaan Penelitian

Perbedaan antara penulisan hukum/skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan di atas terkait tentang lokasi penelitian dan obyek dari penelitian. Lokasi dari penelitian yang dilakukan pada penelitian di atas yaitu di Jombor, Kabupaten Sleman sedangkan penelitian dalam penulisan hukum/skripsi ini dilakukan di Kentungan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek pengadaan tanah dalam penelitian di atas yaitu untuk pembangunan *fly over* Jombor sedangkan obyek pengadaan tanah dalam penulisan hukum/skripsi ini untuk pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta.

---

<sup>7</sup> Christian Hasudungan Naibaho, 2016, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Fly Over Jombor Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Kabupaten Sleman*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

3. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kampus 2 UIN Sunan Kalijaga Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Bantul.

a. Identitas Penulis

Nama : Fransiskus

NPM : 120510932

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2017

b. Rumusan Masalah

1) Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kampus 2 UIN Sunan Kalijaga berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Bantul?

2) Apakah Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian tersebut sudah memberikan kepastian hukum kepada bekas pemegang Hak Milik Atas Tanah?

c. Hasil Penelitian

1) UIN Sunan Kalijaga berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Bantul telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

Umum dan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 94); Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 223); Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55); Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5

Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Sesuai yang dimaksud adalah sesuai dengan Pasal 4 Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf a, didasarkan atas :

- a) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
  - b) Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan/atau
  - c) Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- 2) Pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut sudah memberikan kepastian hukum kepada bekas pemegang Hak Milik Atas Tanah dengan sejumlah uang ganti kerugian yang telah disepakati bersama dengan melalui beberapa proses dari proses persiapan yang meliputi sosialisasi, negosiasi tentang harga tanah dan proses pelaksanaan ganti kerugian. Penetapan nilai yang dilakukan telah berdasarkan Pasal 63 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>8</sup>

#### d. Perbedaan Penelitian

Perbedaan antara penulisan hukum/skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan diatas terkait tentang lokasi penelitian

---

<sup>8</sup> Fransiskus, 2017, *Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kampus 2 UIN Sunan Kalijaga Berdasarkan Undnag-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Bantul*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

dan obyek dari penelitian. Lokasi dari penelitian yang dilakukan pada penelitian diatas yaitu di UIN Sunan Kalijaga, Kabupaten Bantul sedangkan penelitian dalam penulisan hukum/skripsi ini dilakukan di Jalan Padjajaran, Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta. Obyek pengadaan tanah dalam penelitian diatas yaitu untuk pembangunan UIN Sunan Kalijaga sedangkan obyek pengadaan tanah dalam penulisan hukum/skripsi ini untuk pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *Underpass* di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

### **2. Pengertian Ganti Kerugian**

Berdasarkan pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

### **3. Pengertian Kepentingan Umum**

Berdasarkan Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis lakukan untuk penelitian ini adalah Penelitian Hukum Empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **2. Sumber Data**

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti sebagai data utama dalam penelitian, melalui kuesioner dan wawancara.
- b. Data sekunder diperoleh dari :

- 1) Bahan hukum primer yaitu Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah, antara lain :
  - a) Undang-Undang Dasar 1945;
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - d) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - f) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Pertama atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - g) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - h) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun

2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.;

i) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian-penelitian yang dilakukan di lapangan, misalnya berupa buku, karya tulis, literatur, surat kabar, jurnal-jurnal hukum, *website* yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dan narasumber.

### **3. Cara Pengumpulan Data**

a. Data primer diperoleh melalui :

- 1) Wawancara adalah mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada narasumber dan pihak pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pelaksanaan pengadaan tanah. Wawancara ini dilakukan oleh penulis untuk mendukung dan melengkapi data yang telah ada;
- 2) Kuesioner adalah daftar pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepada responden yang berkaitan mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi

pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Daerah Istimewa Yogyakarta guna memperoleh data berdasarkan kuesioner yang telah di susun oleh penulis sebelumnya tentang obyek yang diteliti (baik yang bersifat terbuka maupun tertutup);

- b. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari, memahami, dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkait dengan obyek penelitian.

#### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kecamatan Depok terdiri dari tiga desa yaitu Desa Caturtunggal, Desa Maguwoharjo, dan Desa Condongcatur. Penulis dalam penelitian ini memilih satu desa secara *Purposive Sampling* yaitu dengan pertimbangan bahwa di antara tiga desa tersebut hanya ada satu yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu Desa Caturtunggal.

#### **5. Populasi dan sampel**

- a. Populasi merupakan sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.<sup>9</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah para pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan Padjajaran sebagai pendukung pembangunan *underpass* untuk kepentingan umum di Simpang Empat Jalan Kaliurang (Kentungan), Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang berjumlah 40 pemegang hak milik atas tanah.
- b. Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil secara *Purposive Sampling* yaitu 10% dari total pemegang hak milik atas tanah yang tinggal langsung di atas tanah yang dilepaskan haknya kepada Pemerintah.

#### **6. Responden**

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran ruas jalan Padjajaran dan telah menerima ganti kerugian dari pihak Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu sebanyak 4 orang.

#### **7. Narasumber**

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>9</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan 1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 171

- a. Bapak Ana Priyoko Dwi Broto, S.H selaku Sekretariat Seksi Bina Pengadaan Tanah dan Penetapan Tanah Pemerintah pada Kanwil BPN DIY
- b. Bapak Bambang Sugaib selaku Kepala Seksi Pembangunan Jembatan dan Jalan Bidang Bina Marga DPUP-ESDM DIY
- c. Bapak Munadi S.Sos selaku Seksi Pemerintahan Kecamatan Depok
- d. Bapak Andi Sofyan, M.Pd selaku Kasi Pemerintahan Desa Caturtunggal

#### **8. Analisis Data**

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu suatu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai keadaan yang di teliti. Metode yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus dan berakhir dengan suatu kesimpulan yang bersifat umum.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.29

## **H. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dianalisis dan disusun berdasarkan sistematika penulisan. Penelitian yang peneliti lakukan membagi sistematika penulisan menjadi 3 bagian, yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian yang terdiri atas jenis penelitian, sumber data, cara memperoleh data, lokasi penelitian, populasi dan sampel, responden, narasumber, dan analisis data.

### **BAB II :PEMBAHASAN**

Bab ini meliputi tinjauan umum tentang hak milik atas tanah, pengadaan tanah dan tinjauan yuridis tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta hambatan-hambatan apa saja yang terjadi pada saat pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.