

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Seperti yang sudah kita ketahui sebelumnya, Indonesia merupakan negara yang terkenal dengan berbagai macam keberagamannya. Mulai dari banyaknya pulau, budaya, bahasa, suku, adat, sampai kebiasaan. Indonesia terkenal akan kekayaan dan keberagamannya. Sebelum merdeka, Indonesia memiliki hukum yang berlaku di masing-masing daerah. Hukum yang dimaksud adalah hukum adat. Setelah merdeka, Indonesia merupakan negara hukum yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya berdasarkan oleh hukum dan kekuasaan, dalam menjalankan pemerintahannya didasarkan kepada kedaulatan hukum yang memiliki tujuan untuk menjalankan ketertiban hukum. Selain itu Negara agraris seperti Indonesia, tanah merupakan barang yang amat vital. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik oleh seorang warga negara perorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun oleh Pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan di atas tanah itu semua kegiatan (phisik) dilakukan oleh Bangsa Indonesia.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Salah satu kekayaan alam yang dimiliki Indonesia adalah Tanah. Tanah juga memiliki sarana pokok dalam pembangunan rumah / gedung, jalan raya, pemukiman penduduk, kawasan industri, dan sarana prasarana lainnya. Di dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria merupakan dasar hukum agraria nasional saat ini. Tujuan adanya UUPA ialah untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur dalam kegiatan pertanahan, serta menjamin kepastian hukum.

Selain luas maksimum Undang-undang Pokok Agraria memandang

perlu pula diadakannya penetapan luas minimum, dengan tujuan supaya tiap keluarga petani mempunyai tanah yang cukup luasnya untuk dapat mencapai taraf penghidupan yang layak. Berhubung dengan berbagai faktor yang belum memungkinkan dicapainya batas minimum itu sekaligus dalam waktu yang singkat, maka ditetapkan, bahwa pelaksanaannya akan dilakukan secara beransur-angsur (Undang-undang Pokok Agraria pasal 17 ayat 4), artinya akan diselenggarakan taraf demi taraf. Pada taraf permulaan maka penetapan minimum bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah lebih lanjut, karena hal yang demikian itu akan menjauhkan kita dari usaha untuk mempertinggi taraf hidup petani sebagai yang dimaksudkan diatas.

Penetapan minimum tidak berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Selain luas maksimum Undang-undang Pokok Agraria memandang perlu pula diadakannya penetapan luas minimum, dengan tujuan supaya tiap keluarga petani mempunyai tanah yang cukup luasnya untuk dapat mencapai taraf penghidupan yang layak. Berhubung dengan berbagai faktor yang belum memungkinkan dicapainya batas minimum itu sekaligus dalam waktu yang singkat, maka ditetapkan, bahwa pelaksanaannya akan dilakukan secara beransur-angsur (Undang-undang Pokok Agraria pasal 17 ayat 4), artinya akan diselenggarakan taraf demi taraf. Pada taraf permulaan maka penetapan minimum bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah lebih lanjut, karena hal yang demikian itu akan menjauhkan kita dari usaha untuk mempertinggi taraf hidup petani sebagai yang dimaksudkan diatas.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang kita kenal dengan UUPA. UUPA merupakan Hukum Agraria atau tanah Nasional Indonesia.

Berhubungan dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam

bentuk undang undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hakrakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensi. Pertama dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dan menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.

Disisi lain, masyarakat tentunya juga membutuhkan tanah sebagai kebutuhan dasarnya, seperti sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah. Apabila tanah tersebut diambil paksa guna dipergunakan demi pembangunan oleh pemerintah, maka tentunya hal tersebut akan sulit untuk diterima oleh masyarakat.

Untuk mengantisipasi berbagai permasalahan pengadaan tanah yang ada, negara diwajibkan untuk terus memperbarui undang-undang yang ada mengenai pengadaan tanah dan juga ganti kerugiannya. Karena dengan berkembangnya pembangunan negara ini, maka masalah yang timbul dari pembangunan tersebut pun akan sangat kompleks dan akan terus berkembang didalam setiap tahunnya.

Hak milik atas tanah itu sendiri, sebenarnya juga memiliki fungsi sosial. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa walaupun manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah tidak berarti pemilik tanah, tidak berarti pemilik tanah boleh semena-mena menggunakan haknya, tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam konteks pengadaan tanah

untuk pembangunan sebagai kepentingan umum, hak milik atas tanah bisa dicabut justru karena memiliki fungsi sosial. Hak atas tanah tidaklah dibenarkan bahwa tanah tersebut digunakan/tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan sifat, tujuan, dan keadaan kemanfaatan bagi kesejahteraan kebahagiaan kepentingan masyarakat agar tercapai kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan masyarakat<sup>9</sup>. Namun dalam pelaksanaan pasal 6 UUPA ini harus secara cermat dikaji, apakah dalam pelaksanaan fungsi sosialnya sudah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku atautkah belum.

Walaupun sudah ada regulasi yang mengaturnya secara tegas, pelaksanaan fungsi sosial ini juga hendaknya tetap menghormati semua hak-hak pemilik tanah yang ada. Karena kepemilikan atas tanah juga merupakan sebuah hak asasi manusia yang secara tegas juga diatur juga dalam Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diatur dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan menurut Undang-Undang tersebut yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Yang harus digaris bawahi dari pengertian tersebut adalah pemerintah disini berkewajiban untuk memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada rakyat yang tanahnya akan dibebaskan, supaya tidak ada pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Pemendagri Nomor 15 Tahun 1975”) tentang Ketentuan – ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

c. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”) selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan

d. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang di sahkan pada tanggal 14 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan UndangUndang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012.

Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun berdasarkan pertimbangan perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat., maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.

Hukum tanah Nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokokpokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan Pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
  - c. Rencana Strategis, dan
  - d. Rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pasal 17 ayat (1) DUHAM berbunyi “setiap orang berhak memiliki harta, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain” dan Pasal 17 ayat (2) yang berbunyi “tidak seorang pun dapat dirampas harta miliknya dengan semena-mena”. Jadi, walaupun setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, namun hak individu dalam pelepasan hak atas tanahnya tidak mudah untuk dilepaskan tanpa disertai dengan kompensasi pelepasan hak yang sesuai bagi mereka yang berhak mendapatkannya.

Pada tahun 2012 pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang akan menjamin hak masing-masing pihak baik pemerintah maupun masyarakat. Undang-undang baru ini membolehkan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk memfasilitasi pembangunan proyek-proyek infrastruktur yang baru. Dan undang-undang ini bertujuan untuk menghapus hambatan terbesar dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya adalah, pertama untuk diusahakan, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan dan kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun, misalnya bangunn gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.

Pemicu permasalahannya dapat dilihat dari aspek mekanisme pengadaan tanahnya, definisi dan cakupan kepentingan umumnya, dasar penghitungan ganti ruginya, dan juga penerapan sistem konsinyasi yang lebih terkesan memaksa kepada orang yang akan dibebaskan tanahnya agar menerima

nominal ganti rugi yang diberikan dengan cara hukum yang disebut konsinyasi. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak hak lainnya menurut UUPA.

Persoalan yang timbul dalam kegiatan pengadaan tanah guna pembangunan lebih disebabkan oleh ketentuan perundang-undangan dibidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Khusus menyangkut aspek ganti rugi, regulasi yang ada belum secara konkret menjamin kehidupan pemegang hak atas tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Menunjukkan bahwa terjadi proses pemiskinan terhadap pemegang hak atas tanah dalam setiap proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Hal itu disebabkan karena regulasi maupun pelaksanaannya dilapangan masih jauh dari kata ideal, baik secara yuridis, sosiologis, maupun filosofis.

Hal mendasar yang sering menjadi akar masalah dalam pengadaan tanah ialah mengenai tidak ditemukannya kesepakatan atas nominal ganti kerugian tanah. Regulasi yang ada tidak dapat menyeimbangkan kepentingan umum dan hak individu dari pemilik tanah yang berujung pada semakin jauhnya dari keadilan yang dicita-citakan. Nilai dari ganti kerugian yang diajukan dianggap tidak bisa menjamin kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya bagi para pemegang hak atas tanah.

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi

kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Karena didalam pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengatakan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Hal ini telah dijelaskan dengan tegas mengenai ganti rugi tanah yang layak diatur dalam suatu undang-undang, namun dalam kenyataannya sampai saat ini tidak ada undang-undang terkait yang mengatur mengenai.

Oleh karena itu mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat.

Hal itulah yang kemudian menjadi permasalahan, bahwa yang diterapkan dalam Perpres ini berbeda dengan yang di atur dalam KUH Perdata, di mana dalam KUH Perdata dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres justru sebaliknya, diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut.

Di dalam realita empiris di masyarakat, memang harus diakui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah masih ada yang menjadi persoalan yang mengganjal, yaitu sulitnya menentukan nilai ganti kerugian. Alasannya karena pemilik tanah meminta harga yang lebih tinggi melebihi harga pasaran dan nilai jual objek pajak (NJOP). Adanya permainan calo tanah baik dari kalangan warga maupun oknum pejabat dan terbatasnya anggaran pemerintah (melalui panitia pengadaan tanah) sehingga sering terjadi konflik tanah antara pemerintah yang membutuhkan tanah dengan rakyat pemegang hak atas tanah yang dipicu perbedaan permintaan ganti rugi. Selain itu juga terungkapnya



kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemerintah telah memunculkan rasa tidak aman bagi pemegang hak perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah.

Dalam UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum memang disebutkan kerugian yang harus diganti berupa kerugian fisik dan nonfisik. Namun, pembuat Undang-Undang gagal mendefinisikan aspek kerugian nonfisik sehingga tidak mampu merincinya. Bahkan yang lebih fatal lagi, kerugian nonfisik disebutkan ‘yang bisa disetarakan dengan uang’.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, masih perlu diadakan pengkajian lebih lanjut dari prinsip kepentingan umumnya itu sendiri yang meliputi:

1. Bentuk kepentingan umum
2. Sifat kepentingan umum
3. Ciri-ciri kepentingan umum

Ketiga aspek tersebut harus diperhatikan dengan serius dalam pelaksanaan pengadaan tanah agar terciptanya keadilan dan kehidupan yang lebih baik didalam masyarakat karena didalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 itu sendiri juga sudah dijelaskan bahwa, “kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” yang mana muaranya tetap pada tujuan kemakmuran rakyat.

Namun di dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, pemerintah lebih banyak berlindung pada kata “kepentingan umum” dan “fungsi sosial”, hal ini didukung pula dengan penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan bahwa hak penguasaan tanah tersusun atas hierarki yang pada tingkatan tertinggi ialah Hak menguasai dari bangsa, lalu dibawahnya diikuti Hak menguasai negara, Hak ulayat, dan hak penguasaan oleh perseorangan.

Hal yang perlu digarisbawahi disini ialah kata ‘dikuasai’ tidak sama dengan kata ‘dimiliki’ karena seharusnya tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah, karena negara sebagai organisasi

kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa, dan arti dikuasai tidak sama dengan arti dimiliki. Sekilas kata dikuasai menunjukkan negara sebagai pemiliknya, namun pengertian dikuasai bukanlah dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang tertentu kepada negara selaku organisasi kekuasaan. Hal ini dijelaskan secara tegas dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyebutkan kewenangan negara yaitu antara lain :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaan bumi
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengntujuan untuk mencapai sebesarbesarnya kemakmuran rakyatdalam masyarakat adil dan makmur.

Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil bagi semua pihak. Melihat dari segala permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah, maka diperlukan hukum sebagai pengatur pelaksanaan pengadaan tanah dan sebagai benteng utama pertahanan agar setiap manusia tidak diperlakukan semena-mena

Hal inilah yang mengilhami lahirnya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Karena di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dituntut untuk dilakukan secara cepat dan transparan, agar pelaksanaan pembangunan tidak terhambat dan para individu yang terkena dampak pelepasan hak atas tanah nya dapat segera mendapatkan haknya.

Sebenarnya mekanisme penyelenggaraan pengadaan sudah dijelaskan dan dijabarkan dalam UU No. 2 tahun 2012 ini, namun dalam prakteknya

dilapangan masih banyak terjadi kendala yang menghambat proses pengadaan tanah, dan kendala yang paling sering dijumpai adalah mengenai pemberian ganti kerugian atas pelepasan hak atas tanah yang masih di nilai tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh masyarakat, maka dari itu diperlukannya penelitian lebih lanjut untuk menemukan solusi dari kendala yang ada tersebut. Yang mana kendala ini pula yang juga terjadi dan menjadi penghambat di dalam proses pelaksanaan pembangunan proyek tol di Kabupaten Kendal. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis di sini tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM”.

#### B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang dari uraian di atas, maka penulis merumuskan yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum?

#### C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

#### D. MANFAAT PENELITIAN

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik untuk kepentingan teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu sebagai berikut :

##### 1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengembangan ilmu hukum khususnya tentang peraturan mengenai Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum.

##### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan bagi:

- a. Bagi Penulis : Penelitian ini diharapkan dapat menambah

wawasan tentang bagaimana Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum serta mengetahui apa saja hambatan-hambatan di dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum.

- b. Bagi Masyarakat: Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk masyarakat umum seiring meningkatnya Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum.

#### E. KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah bagi kepentingan, merupakan karya asli penulis bukan merupakan bentuk plagiasi ataupun duplikasi dari skripsi yang telah ada. Berkaitan dengan topik penelitian di atas, ada beberapa tulisan (skripsi) dengan topik tersebut yaitu antara lain:

1. Skripsi yang berjudul “PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI SEMARANG, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dengan Nomor Mahasiswa B4B 004 097

Rumusan Masalah:

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses/Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang ?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Proses Pemberian ganti kerugiannya untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang ?

Kesimpulan :

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang, yaitu: a) Dalam pelaksanaan pengadaan

tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan – Mijen Semarang, Pemkot pada saat itu membentuk Tim melalui Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tertanggal 2 Juni 1997 nomor 593/571. a. Pelaksanaan pembangunan pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen proses musyawarahnya dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu kegiatan penyuluhan dan pemberian informasi serta sosialisasi tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan serta menetapkan lebarnya jalan yang akan dikepras, dan pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dimulai pada tahun 1998. c) Rencana jalan yang dilebarkan dimulai dari pertigaan Jarakah sampai Kalimas (Cangkiran) dengan panjang jalan 8.825 meter. Pembebasan tanahnya telah mengepras 500 lebih kapling tanah milik warga di 7 kelurahan disepanjang jalan raya tersebut, dan jumlah warga yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan sebanyak  $\pm$  313 KK dengan status tanah Hak Milik. d) Pelaksanaan pelebaran jalan disetujui selebar 30 m, dengan perincian lebar jalan untuk jalan utama 24 m, lebar taman 4 m, lebar trotoar kanan kiri 1 m, berm ditiadakan, dan saluran air 1 m. a. Proses musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian baru mendapat kesepakatan pada tahun 2000, setelah masuknya PT. Karya Deka Alam Lestari (pihak ketiga/investor). b. Pemberian ganti kerugian terhadap pelebaran jalan tersebut hanya didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara pihak tim dengan warga yang tanahnya terkena proyek tersebut, dan besarnya ganti kerugian tidak berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). i. Hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Di Ngaliyan – Mijen Semarang dan Upaya Penyelesaiannya a) Hambatan yang datang dari Pemerintah, (i). Kekurangan dana: • Berdasarkan hasil wawancara, dana yang dibutuhkan untuk pembangunan pelebaran jalan masih kurang dalam pelaksanaannya, akan tetapi ketika dikonfirmasi mengenai berapa jumlah dana yang dibutuhkan dan dana yang masih kurang, pihak tersebut tidak mau memaparkannya. • Terbatasnya dana yang disediakan oleh Pemerintah, dana Pemkot Semarang dengan melalui APBD, sehingga Pemkot tidak dapat memberikan nilai ganti kerugian sesuai dengan yang diinginkan dari masyarakat. Sedangkan kegiatan pelebaran jalan tersebut harus tetap

dilaksanakan sesuai dengan RDTK yang dibatasi oleh jangka waktu. (ii). Ganti rugi tanahnya belum selesai: • Warga yang belum menerima ganti rugi tanah, tetapi menginginkan penggantian tanah sebesar 1:3. dari hasil wawancara, sebenarnya warga yang belum menerima penggantian tanah tersebut, akan diberikan gantinya sebesar 1:3, akan tetapi setelah dipertimbangkan akan timbul masalah baru, karena warga yang telah menerima penggantian tanah hanya diberikan gantinya sebesar 1:1, sehingga dikhawatirkan akan adanya perbedaan antara para warga yang terkena proyek pelebaran jalan, dan akan membuat prosesnya berlarut-larut maka hal itu diurungkan. b) Hambatan yang timbul dari warga yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan, adalah tidak ada kesepakatan mengenai nilai ganti ruginya yang diberikan oleh Pemkot yang dianggap masih tidak layak, disamping itu warga merasa dibohongi oleh pihak KAWULA yang menyepakati besarnya tanah pengganti sebesar 1:3, dalam kenyataannya janji tersebut tidak ditepati. Melihat kondisi yang demikian, Pemkot lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah daripada jalur hukum. Hal ini dikarenakan kelompok yang Kontra mengancam akan mengajukan gugatan melalui PTUN atas masalah ini apabila tidak segera diselesaikan.

2. Skripsi yang berjudul “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen)” ditulis oleh DWI FRATMAWATI, SH, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang dengan Nomor Mahasiswa B4B 004 097.

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana Proses/Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang ?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Proses Pemberian ganti kerugiannya untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang ?

Kesimpulan :

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Ngaliyan – Mijen Semarang, yaitu: a) Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan – Mijen Semarang, Pemkot pada saat itu membentuk Tim melalui Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tertanggal 2 Juni 1997 nomor 593/571. a. Pelaksanaan pembangunan pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen proses musyawarahnya dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu kegiatan penyuluhan dan pemberian informasi serta sosialisasi tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan serta menetapkan lebarnya jalan yang akan dikepras, dan pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dimulai pada tahun 1998. c) Rencana jalan yang dilebarkan dimulai dari pertigaan Jrasah sampai Kalimas (Cangkiran) dengan panjang jalan 8.825 meter. Pembebasan tanahnya telah mengepras 500 lebih kapling tanah milik warga di 7 kelurahan disepanjang jalan raya tersebut, dan jumlah warga yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan sebanyak  $\pm$  313 KK dengan status tanah Hak Milik. d) Pelaksanaan pelebaran jalan disetujui selebar 30 m, dengan perincian lebar jalan untuk jalan utama 24 m, lebar taman 4 m, lebar trotoar kanan kiri 1 m, berm ditiadakan, dan saluran air 1 m. a. Proses musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian baru mendapat kesepakatan pada tahun 2000, setelah masuknya PT. Karya Deka Alam Lestari (pihak ketiga/investor). b. Pemberian ganti kerugian terhadap pelebaran jalan tersebut hanya didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara pihak tim dengan warga yang tanahnya terkena proyek tersebut, dan besarnya ganti kerugian tidak berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). i. Hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Di Ngaliyan – Mijen Semarang dan Upaya Penyelesaiannya a) Hambatan yang datang dari Pemerintah, (i). Kekurangan dana: • Berdasarkan hasil wawancara, dana yang dibutuhkan untuk pembangunan pelebaran jalan masih kurang dalam

pelaksanaannya, akan tetapi ketika dikonfirmasi mengenai berapa jumlah dana yang dibutuhkan dan dana yang masih kurang, pihak tersebut tidak mau memaparkannya. • Terbatasnya dana yang disediakan oleh Pemerintah, dana Pemkot Semarang dengan melalui APBD, sehingga Pemkot tidak dapat memberikan nilai ganti kerugian sesuai dengan yang diinginkan dari masyarakat. Sedangkan kegiatan pelebaran jalan tersebut harus tetap dilaksanakan sesuai dengan RDTK yang dibatasi oleh jangka waktu. (ii). Ganti rugi tanahnya belum selesai: • Warga yang belum menerima ganti rugi tanah, tetapi menginginkan penggantian tanah sebesar 1:3. dari hasil wawancara, sebenarnya warga yang belum menerima penggantian tanah tersebut, akan diberikan gantinya sebesar 1:3, akan tetapi setelah dipertimbangkan akan timbul masalah baru, karena warga yang telah menerima penggantian tanah hanya diberikan gantinya sebesar 1:1, sehingga dikhawatirkan akan adanya perbedaan antara para warga yang terkena proyek pelebaran jalan, dan akan membuat prosesnya berlarut-larut maka hal itu diurungkan. b) Hambatan yang timbul dari warga yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan, adalah tidak ada kesepakatan mengenai nilai ganti ruginya yang diberikan oleh Pemkot yang dianggap masih tidak layak, disamping itu warga merasa dibohongi oleh pihak KAWULA yang menyepakati besarnya tanah pengganti sebesar 1:3, dalam kenyataannya janji tersebut tidak ditepati. Melihat kondisi yang demikian, Pemkot lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah daripada jalur hukum. Hal ini dikarenakan kelompok yang Kontra mengancam akan mengajukan gugatan melalui PTUN atas masalah ini apabila tidak segera diselesaikan.

- a. Skripsi berjudul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM” ditulis oleh Mohammad Paurindra Ekasetya, Mahasiswa Universitas Negri Semarang.



#### Rumusan Masalah :

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

1. Bagaimana Prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi bagi pembangunan jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes?
2. Apa Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes? Dan Bagaimana upaya-upaya panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala tersebut?

#### Kesimpulan :

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka simpulan peneliti ini sebagai berikut :

1. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penetapan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes. Dalam prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes kurang sesuai dengan peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2007 dan Perpres RI No. 36 Tahun 2005 Jo. Perpres RI No. 65 Tahun 2006. Hal ini dapat dilihat pada pemberian ganti rugi kepada warga pemegang hak, ganti rugi yang diberikan hanya berpedoman pada NJOP saja. Pemberian ganti rugi tidak memperhatikan harga pasaran tanah di sekitar daerah tersebut dan tidak memperhatikan variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah seperti yang tercantum dalam PerKaBPN No. 3 tahun 2007 pasal 28 yang meliputi : lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Sehingga pada saat dilakukan penetapan ganti rugi banyak warga yang tidak setuju dengan harga yang ditetapkan.
2. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes Dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan

Tanah Untuk Mengatasinya. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes ini, mengalami beberapa kendala, diantaranya :

- a) Adanya beberapa warga yang melakukan jual beli lahan (tanah dijual) yang dilakukan oleh pemilik tanah secara bebas, tanpa melapor ke pihak-pihak yang berwenang terhadap persoalan pertanahan. Jual beli tersebut dilakukan setelah tanah tersebut ditetapkan sebagai lokasi untuk proyek pembangunan jalan tol.
- b) Terjadinya proses waris, namun masih belum ditindaklanjuti dengan proses balik nama, sehingga antara dokumen legal dengan realita kepemilikan tanah berbeda. Hal ini tentu perlu penelusuran ulang untuk memastikan siapa pihak yang berhak terhadap tanah tersebut.
- c) Adanya kepemilikan in-absentia, dimana pemilik tanah tidak berada/atau berdomisili di wilayah dimana tanah tersebut berada.
- d) Pemilik hak atas tanah tidak sepakat dengan harga yang ditentukan oleh panitia pengadaan tanah karena menurut mereka harga yang ditentukan oleh panitia masih jauh dari harga pasar. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi Kendala-Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes :
  - 1) Adanya peran aktif dari panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah melakukan musyawarah mufakat dengan pemilik hak atas tanah mengenai harga ganti rugi. Sehingga dengan dilakukannya musyawarah mufakat tersebut diharapkan dapat menyelesaikan kendala-kendala yang ada, terutama mengenai ganti rugi.
  - 2) Panitia pengadaan tanah mengupayakan dengan melakukan mediasi atau pendekatan seara persuasif kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah, yang bersikeras tidak mau melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya. Dengan mengikut sertakan tokoh-tokoh masyarakat untuk mencapai kesepakatan mengenai

harga ganti rugi.

- 3) Panitia pengadaan tanah memberikan pemahaman dan pengertian kepada pemilik hak atas tanah, dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan dan sosialisasi yang intensif tentang pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes. Sehingga pemilik hak atas tanah mengerti dan memahami bahwa tanah mempunyai fungsi sosial yang bagi setiap pembangunan untuk kepentingan umum. Pemilik hak atas tanah diharapkan bersedia merelakan tanahnya untuk dipergunakan dalam pembangunan untuk kepentingan umum. Jadi dapat disimpulkan bahwa peran panitia pengadaan tanah sangat diperlukan, terutama untuk mengatasi kendalakendala yang terjadi dalam pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah yang merupakan kepanjangan tangan dari pemerintah daerah, memiliki peran vital bukan saja dalam melakukan pengadaan tanah melainkan menyelesaikan masalah-masalah yang timbul antara pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang memiliki tanah.

#### F. BATASAN KONSEP

1. Pengadaan Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu pengadaan, keputusan dan sebagainya. Istilah pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu :“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.
2. Kepentingan Umum adalah Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: “Kepentingan Umum adalah kepentingan

bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

3. Pembangunan (development) adalah proses perubahan yang mencakup seluruh system sosial, seperti politik, ekonomi, infrastruktur, pertahanan, pendidikan dan teknologi, kelembagaan, dan budaya (Alexander 1994). Pembangunan adalah proses perubahan yang direncanakan untuk memperbaiki berbagai aspek kehidupan masyarakat.
4. Menurut Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol pengertian Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.

## G. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Metode yuridis yang akan digunakan menggunakan tiga sumber data pendukung baik data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini akan digunakan data primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pengambilan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, yaitu dari forum-forum ilmiah dan hasil karya tulis lainnya. Hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan yuridis dengan pendekatan perundang-undangan. Metode analisis kualitatif ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah (land acquisition) untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol.

### 2. Sumber Data

Penelitian hukum yuridis, sumber data yang diperlukan dapat diperoleh dari data primer dan data sekunder

- i. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari

kenyataan di masyarakat. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari data lapangan berupa dokumen-dokumen permohonan pencatatan blokir sertifikat hak milik atas tanah serta hasil wawancara kepada pejabat maupun pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang memiliki keterkaitan dengan pelaksanaan pemblokiran hak milik atas tanah. Dan dari hasil wawancara dengan narasumber yang diperlukan agar dapat memperoleh data mengenai pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pemilihan informan dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu.

ii. Data Sekunder Terdiri Atas :

1. Bahan Baku Primer

Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang mempunyai daya mengikat bagi subyek hukum. Di dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

f. Keputusan Menteri Keuangan Indonesia Nomor: 1251 /KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tatacara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.

## 2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, di dalam penelitian ini terdiri atas:

- a. Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal hukum, laporan hasil penelitian dan surat kabar
- b. Narasumber
- c. Data statistik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

## 3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier atau penunjang adalah bahan hukum untuk memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia

## 3. Metode Pengumpulan Data

Studi dokumen adalah pengumpulan dokumen dan data-data yang diperlukan untuk dikaji lebih lanjut sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan serta pembuktian suatu kejadian. Teknik dalam studi dokumen ini disebut dengan "*library research*" yaitu dikumpulkan dengan cara membaca dan mengutip buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumusan masalah yang telah ditentukan. Di dalam penelitian ini penulis melakukan studi dokumen dengan cara mengumpulkan dokumen ataupun arsip pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol dari bagian loket pelayanan maupun surat masuk melalui Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kemudian penulis melakukan tinjauan terhadap dokumen kelengkapan berkas, jalannya pemberkasan dari mulai tahap pengadaan tanah, hingga ganti rugi.

## 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan atas pertimbangan bahwa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum banyak di temukan disana.

#### 5. Narasumber

Narasumber adalah seseorang/ subyek yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedoman wawancara yang berupa pendapat hukum terkait dengan rumusan masalah hukum dan tujuan peneliti serta guna melengkapi data di dalam penelitian. Narasumber dipergunakan dalam penelitian hukum yuridis empiris. Adapun narasumber di dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- b. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- c. Kepala Sub Seksi Konflik dan Perkara Pertanahan

#### 6. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan terhadap penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang kenyataan yang sebenarnya melalui tahap-tahap sebagai berikut. Tahap pertama adalah konseptualisasi yakni mempersiapkan data hasil penelitian yang telah diperoleh dari wawancara dan studi dokumen, kemudian dilanjutkan dengan tahap kategorisasi dan relasi adalah dengan menyusun sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan oleh penulis yaitu data mengenai proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta-Solo di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan hambatan serta penganggulan dalam pelaksanaannya, selanjutnya menginterpretasikan atau memaknai data secara deskriptif. Penulis akan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang terjadi di dalam pelaksanaan

pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan mendeskripsikan apa saja hambatan serta penanggulangan yang dilakukan. Selanjutnya diselesaikan dengan menarik kesimpulan di dalam bagian akhir penulisan skripsi.

