

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan berkat dan anugerah yang besar yang dilimpahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia, dengan adanya tanah manusia mampu membangun tempat tinggal dan mampu melangsungkan kehidupan. Tanah dan manusia memiliki hubungan yang saling melengkapi satu sama lain. Hubungan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang tersedia di Negara Republik Indonesia yang sifatnya adalah kolektif individual. Hal ini bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah milik bersama yang wajib dijaga, dikelola, dan dipertahankan. Tertuang pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.

Merujuk pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai UUPA. Pada Pasal 2 ayat (1) UUPA menegaskan lebih lanjut bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam hal ini dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang ada di dalamnya dan pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai persatuan kekuasaan seluruh masyarakat Indonesia.

Disahkannya UUPA menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Tanah yang dimiliki perorangan pastilah dilekati oleh hak kepemilikan atas tanah. UUPA sendiri mengatur dengan tegas mengenai kepemilikan atas tanah. Pada Pasal 16 UUPA telah ditentukan bahwa hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang sifatnya sementara. Hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa sawah pertanian. Dalam UUPA juga dijelaskan mengenai hak dan kewajiban apa saja yang dimiliki oleh pemilik tanah. Tanah juga merupakan ruang hidup bersama untuk seluruh rakyat yang memiliki fungsi sosial. Sehingga harus ada keseimbangan antara kepentingan individu, kepentingan sosial, dan kepentingan negara dalam menggunakan tanah tersebut. Hal ini jelas diatur dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki oleh seseorang tidak dibenarkan jika tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata hanya untuk kepentingan pribadinya, sehingga tanah memiliki peranan yang penting dalam mewujudkan kesejahteraan bangsa.

Fungsi sosial hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUPA antara lain:<sup>1</sup>

1. Merupakan pernyataan yang penting mengenai hak kepemilikan atas tanah yang secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Pada konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius yang menyebutkan seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang ada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai bentuk anugerah Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan kekayaan nasional;
2. Tanah yang dilekati hak oleh seseorang tidak hanya memiliki fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Konsekuensi yang dimiliki dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan pribadi atau individu saja yang menjadi pedoman, tetapi juga perlu diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus mampu di usahakan untuk keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.
3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah memberikan kewajiban kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dipelihara dengan baik dan dijaga

---

<sup>1</sup> A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. VIII, Mandar Maju, Bandung, hlm. 67-68.

kesuburan serta kondisi tanah sehingga memiliki manfaat yang dapat dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga seluruh masyarakat Indonesia. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak hanya dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang hak atas tanah, melainkan juga menjadi beban setiap orang, badan hukum atau instansi yang memiliki hubungan dengan tanah.

Berdasarkan Pasal 6 UUPA diatur bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria juga memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapainya tujuan pokok yaitu keadilan, kemakmuran, dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 18 UUPA, bahwa 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 adil menurut cara yang diatur dalam undang-undang. Pasal 18 UUPA merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanah. Dimana pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak. Bahwa perlu diadakan peraturan baru mengenai pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sebagai yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA, terutama

dalam rangka melaksanakan usaha-usaha pembangunan negara. Maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di atasnya. Dalam undang-undang ini diatur bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, Hal bertujuan memberikan kemanfaatan untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi pemegang haknya maupun bagi masyarakat dan Negara. Salah satu contohnya adalah tanah untuk kepentingan umum. Dalam hal ini disebut dengan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan Tanah adalah kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam hal ini yang dimaksud pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek Pengadaan Tanah. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.<sup>2</sup> Pihak

---

<sup>2</sup> Arba, H.M, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 20

yang berhak berkewajiban untuk melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Perihal Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Pelepasan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan setelah pemberian ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib memperhatikan keseimbangan antara kepentingan masyarakat yang terkena Pengadaan Tanah dan kepentingan pembangunan. Oleh karena itu, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, agar tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Ganti Kerugian diberikan dengan layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah. Bentuk pemberian ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, kepemilikan saham, pemukiman kembali, dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua pihak.

Secara historis pembentukan peraturan Pengadaan Tanah dimulai dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Di Atasnya, lalu munculnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah lalu di ganti dengan Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah dan di gantikan dengan Keputusan

Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Kemudian Keputusan Presiden tersebut dicabut dan digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, lalu di lengkapi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Peraturan Presiden tersebut dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dilanjutkan dengan peraturan pelaksana yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Lalu, diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden 71 Tahun 2012, kemudian di ubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Kemudian, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum selanjutnya dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang di dalamnya terdapat 49 peraturan pelaksana dan memiliki kaitan dengan Pengadaan Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Kemudian, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bahwa mengenai tanah sisa dihapuskan.<sup>3</sup>

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Indonesia sebagai negara yang merdeka dan maju sedang gencar melakukan berbagai pembangunan infrastruktur. Tujuan pembangunan infrastruktur ini adalah untuk kepentingan umum dan kepentingan nasional. Upaya ini merupakan wujud dari komitmen pemerintah dalam menciptakan kehidupan yang sejahtera, adil, dan makmur bagi rakyat.

Sejalan dengan Undang-Undang tersebut, perubahan mengenai ganti kerugian pada mulanya nilai ganti kerugian ditentukan oleh penilai dan hanya berfungsi sebagai dasar untuk musyawarah penetapan ganti kerugian. Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengubah pelaksanaan ganti kerugian menjadi final dan mengikat. Selain itu, bentuk ganti kerugian dapat berdiri sendiri atau berupa gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian, yang sesuai dengan nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh penilai.

Pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum memiliki peran penting dalam peningkatan kualitas hidup manusia. Hal ini terwujud dengan peningkatan produktivitas kerja, kemudahan akses lapangan kerja,

---

<sup>3</sup> Sejarah Pengaturan Pengadaan Tanah, <https://123dok.com/article/sejarah-pengaturan-pengadaan-tanah-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan.yr8m0n7z>, diakses 19 Oktober 2023.



serta meningkatkan kemakmuran masyarakat secara nyata. Sehingga, melalui Pengadaan Tanah bagi pembangunan ini, Indonesia terus bergerak maju dalam mewujudkan cita-cita kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Perkembangan infrastruktur tersebut antara lain perkembangan transportasi, telekomunikasi, energi perumahan, fasilitas umum, dan sebagainya.

Perkembangan infrastruktur salah satunya dengan adanya program pemerintah yaitu Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol. Pengertian dari Jalan Tol berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunanya diwajibkan membayar tol. Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan keseimbangan dalam pengembangan setiap wilayah dengan memperhatikan keadilan, yang dicapai dengan membina jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan.

Provinsi Jawa Tengah sedang melakukan pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta sepanjang 96,57 km yang dilaksanakan mulai dari tanggal 1 September 2020. Pembangunan Jalan Tol ini dibagi menjadi 3 Seksi. Seksi I (Kartasura-Purwomartani) sepanjang 42,38 km, Seksi II (Purwomartani-Gamping) sepanjang 23,43 km, dan Seksi III (Gamping-YIA Kulonprogo) sepanjang 30,77 km. Penelitian ini difokuskan pada pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I dengan 3 Kabupaten yang terkena pembangunan

Jalan Tol, yaitu Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Klaten. Penelitian ini akan dilakukan di Desa Pepe, Kabupaten Klaten, karena mengenai masalah pelaksanaan pemberian ganti kerugian bahwa dalam penilaian objek Pengadaan Tanah tidak sesuai dengan apa adanya milik pihak yang berhak, serta dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian terdapat ketidaksetujuan dan tidak bersedianya pemilik tanah menerima nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai sehingga dalam dilakukan pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe terdapat pihak yang belum melepaskan Hak Milik atas tanah dan masih pribadi bukan negara.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah dalam Pengadaan Tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah dalam Pengadaan Tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten,

Jawa Tengah telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dan praktis.

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dalam bidang Ilmu Hukum terutama bidang Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan menambah referensi, saran, serta acuan bagi Pemerintah Daerah yaitu Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kabupaten Klaten, dan khususnya bekas pemilik tanah serta masyarakat umum.

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

Penelitian yang berjudul Pelaksanaan Pemberian Hak Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Tanah Dalam Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta:

1. a. Nama Peneliti : Anissa Ramadhani
- b. Judul Penelitian : Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Tanah Jalan Tol Ruas Padang-Sicincin
- c. Tahun : 2020
- d. Institusi : Universitas Andalas

- e. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana proses Pengadaan Tanah dalam membangun Jalan Tol ruas Padang-Sicincin?
- 2) Kenapa ada masalah Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Padang-Sicincin?
- 3) Bagaimana cara mengatasi permasalahan Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Padang-Sicincin?
- f. Hasil Penelitian : 1) Penerapan Pengadaan Tanah pada pembangunan Jalan Tol sesi I Padang-Sicincin berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 yakni (setelah melalui tahap perencanaan dan persiapan) melalui inventarisasi, tahap menetapkan ganti rugi, tahap mengidentifikasi dan melakukan musyawarah sebagai ketentuan bentuk ganti kerugian serta tahap memberikan ganti rugi.
- 2) Sengketa dan masalah tersebut disebabkan karena terkait pada penolakan besaran nilai ganti

kerugian oleh masyarakat yang berhak. Persoalan lainnya yakni banyak terdapat lahan produktif serta lahan/tanah ulayat atau milik warga adat yang sebagian besar masyarakat masih difungsikan sebagai sumber kebutuhan ekonomi.

3) Mengatasi permasalahan Pengadaan Tanah Jalan Tol ruas Padang-Sicincin diselesaikan secara litigasi. Para pihak yang memberikan penolakan pada ganti kerugian dan melakukan pengajuan permohonan keberatan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Pariaman melalui permohonan 32/Pdt.G/2018/PN.Pmn di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang Pariaman. Namun permohonan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim dan harga ganti kerugian yang dipakai tetap mengacu pada hasil musyawarah penetapan ganti kerugian.

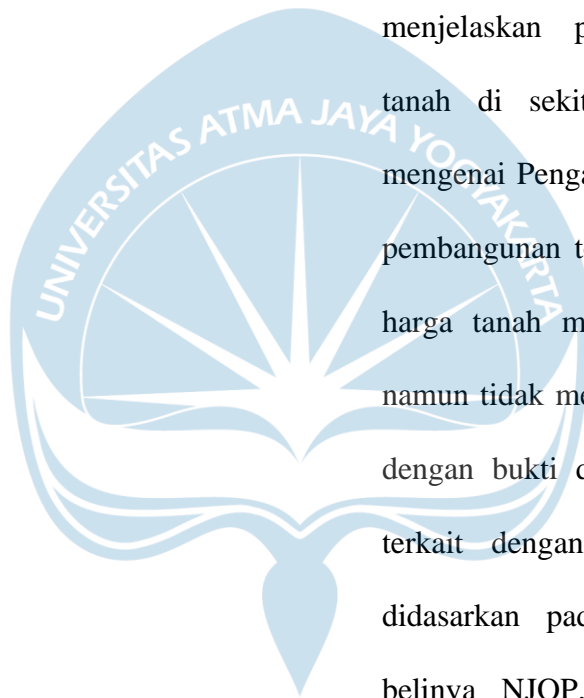
g. Perbedaan Penelitian Anissa Ramadhani dengan penelitian peneliti dapat dilihat dari fokus yang dibahas. Peneliti melihat pada pelaksanaan dan proses dari hasil ganti kerugian Pengadaan Tanah saja. Namun, dilihat dari Anissa Ramadhani dalam skripsinya menitik beratkan dalam upaya menyelesaikan permasalahan melalui litigasi untuk memberikan ganti rugi. Lokasi peneliti antara peneliti dan Anissa Ramadhani berbeda, peneliti melakukan penelitian di pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. Sedangkan, penelitian Anissa Ramadhani dilakukan di Jalan Tol ruas Padang-Sicincin.

2. a. Nama Peneliti : Fita Kumala Pawestri
- b. Judul Penelitian : Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga Di Salatiga
- c. Tahun : 2017
- d. Institusi : Universitas Negeri Semarang
- e. Rumusan Masalah : 1) Apa saja faktor yang memberikan pengaruh pada alasan Warga Terkena Proyek (WTP) menolak ganti rugi dari keketatan Panitia Pengadaan Tanah (P2T)?

2) Apa pertimbangan pada putusan No. 09/pdt.G/2015/PN.Slt ini sudah memberikan akomodasi terhadap nilai keadilan?

f. Hasil Penelitian : 1) Alasannya masyarakat melakukan penolakan pada ganti rugi tersebut dikarenakan merasa keberatan pada adanya ketetapan besaran nilai nya yang didapatkan ada Rp. 340.000/m<sup>2</sup> maka masyarakat meminta tambahan senilai Rp. 1.500.000/m<sup>2</sup>. Penolakannya dilakukan dikarenakan terdapat pergeseran keadaan dan dinamika masyarakatnya yang mengalami perkembangan pada beberapa informasi yang berhubungan pada pembangunan itu. Keberatan masyarakat terkait besarnya ganti rugi itu memiliki latar belakang dari pendidik yang terkait pada bidang tersebut dan wawasan yang luas akan permasalahan ini.

2) Pertimbangan hakim pada putusan No. 09/Pdt.G/2015/Pn.Slt telah memberikan akomodasi dalam nilai keadilan. Sesuai dengan keterangan sanksi dan bukti suratnya yang diberikan pemohon hanya menjelaskan perbandingan harga tanah di sekitar lokasinya yang mengenai Pengadaan Tanah sebagai pembangunan tol, dimana memiliki harga tanah milik para pemohon namun tidak memperoleh dukungan dengan bukti dari pihak pemohon terkait dengan harganya, contoh didasarkan pada bukti akte jual belinya NJOP, kwitansi jual-beli setiap tanah milik pemohon. Kemudian, PT Trans Marga Jateng atas nama Panitia Pengadaan Tanah sudah mengerjakan tanggung jawab dan tugasnya untuk Pengadaan Tanah dan masyarakat sudah mendapatkan ganti rugi berdasarkan





pada kesepakatan kedua belah pihak dan memperkuat pada putusan dari hakim.

- g. Perbedaan Penelitian Fita Kumala Pawestri dengan penelitian peneliti terletak pada pokok bahasannya. Peneliti melihat pada pelaksanaan dan proses dari hasil ganti kerugian Pengadaan Tanah saja. Sedangkan, Pada penelitian Fita Kumala Pawestri ini di fokuskan pada putusan pengadilan dalam melaksanakan ganti rugi untuk memenuhi unsur keadilan. Kemudian lokasi penelitian antara peneliti dan Fita Kumala Pawestri tidak sama. Penelitian penulis difokuskan pada pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Solo-Yogyakarta khususnya di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. Sedangkan, Fita Kumala Pawestri melakukan penelitian di Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga Di Wilayah Kota Salatiga.Klaten, Jawa Tengah. Sedangkan, penelitian di atas dilakukan di Jalan Tol ruas Padang-Sicincin.

3. a. Nama Peneliti : Maria Regina Anindya Aristika Nia  
b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum sesuai UU No. 2 Tahun 2012 Di Kota Malang

- c. Tahun : 2017
- d. Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana penerapan Pengadaan Tanah sebagai jalan bebas hambatan (TOL) Malang-Pandaan sudah membentuk perlindungan hukum untuk warga Malang sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum?  
2) Hambatan apa yang ada untuk melaksanakan Pengadaan Tanah sebagai pembangunan tol Malang-Pandaan untuk perwujudan lindungan hukum?
- f. Hasil Penelitian : Perlindungan hukum belum diterapkan dengan baik. Ini karena terdapat kekeliruan dari kelompok penilai yang melakukan perhitungan ganti rugi, ada kekeliruan yang menyebabkan salah arti dari pihak yang memiliki hak pada penilaian komiten dan komite eksekutifnya. Penyelesaian dari restitusi

berawal dari adanya diskusi panitia penilai dan warga. Apabila pembahasannya belum sukses, maka bisa diselesaikan melalui konsinyasi di pengadilan.

- g. Perbedaan Penelitian Maria Regina Anindya Aristika Nia dengan penelitian peneliti ada di pokok bahasan penelitian. Peneliti melihat pada pelaksanaan dan proses dari hasil ganti kerugian Pengadaan Tanah saja. Sedangkan, Maria Regina Anindya Aristika Nia dalam skripsinya difokuskan pada perlindungan hukum bagi warga yang terkena pelaksanaan Pengadaan Tanah. Lokasi Penelitian antara peneliti dan Maria Regina Anindya Aristika juga berbeda, peneliti memilih fokus lokasi penelitian pada Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta khususnya di Desa Pepe, Kabupaten Klaten. Sedangkan, Maria Regina Anindya Aristika Nia lebih memfokuskan lokasi penelitian pada program Pengadaan Tanah sebagai upaya membangun Jalan Tol Malang-Pandaan.

## **F. Batasan Konsep**

1. Hak Milik atas tanah adalah hak turun hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Pokok-pokok Agraria. (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)

2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. (Pasal 1 angka 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
3. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah. (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
4. Jalan Tol adalah sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang dalam pemanfaatannya mewajibkan membayar tol. Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol memiliki tujuan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan keseimbangan dalam pengembangan wilayah dengan memperhatikan keadilan. Keadilan dapat dicapai dengan membina dan mengatur jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol)

#### **G. Metode Penelitian**

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang langsung diperoleh di lapangan untuk mencari

informasi dan data sesuai dengan fakta dan realita yang ditemukan di lapangan berdasarkan data-data baik melalui pengamatan (observasi), penyebaran kuesioner dan dari hasil wawancara<sup>4</sup> dengan responden dan narasumber. Jenis penelitian hukum empiris berfokus pada fakta sosial yang berkaitan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. Penelitian data empiris sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

## 2. Sumber data

Sumber data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.<sup>5</sup> Data primer diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama yang dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden tentang objek yang diteliti.

Data sekunder pada penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang didapatkan dari hukum positif berbentuk aturan yang masih diberlakukan serta memiliki kaitan dengan objek penelitian, yaitu:

---

<sup>4</sup> Jonaedi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ketiga, Paramedia Group, Depok, hlm.149.

<sup>5</sup> Ibid

- 1) Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen Keempat, Pasal 33 Dan Penjelasan;
- 2) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
- 5) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden 71 Tahun 2012;
- 8) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
- 9) Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 10) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- b. Bahan hukum sekunder adalah pendapat hukum dan pendapat non hukum yang didapat dari buku, jurnal, internet. Selain itu, dapat berupa doktrin, asas-asas hukum, dan fakta hukum. Dalam penelitian ini diperlukan informasi yang disampaikan oleh narasumber untuk membantu menganalisa rumusan masalah.
3. Metode pengumpulan data
- Metode pengumpulan data dilakukan melalui dua cara yaitu kuesioner dan wawancara.
- a. Kuesioner adalah pembuatan daftar pertanyaan untuk mengumpulkan informasi atau pernyataan tertulis kepada responden mengenai pelaksanaan pemberian hak ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah.

b. Wawancara adalah kegiatan yang dilakukan antara peneliti dengan narasumber dengan memberikan pertanyaan yang telah disusun secara sistematis dan dijawab oleh narasumber terkait pelaksanaan pemberian hak ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah.

#### 4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. Provinsi Jawa Tengah memiliki 35 kabupaten. Dari 35 kabupaten dipilih secara *purposive* yaitu tiga kabupaten yang terkena pembangunan Jalan Tol, yaitu Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Boyolali, dan Kabupaten Klaten. Dari tiga kabupaten, diambil satu kabupaten secara random yaitu Kabupaten Klaten. Dari 26 kecamatan yang terdapat di Kabupaten Klaten, pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di adakan di sebelas kecamatan lalu dipilih secara *purposive* yaitu Kecamatan Delanggu, Kecamatan Polanharjo, Kecamatan Ceper, Kecamatan Karangnom, Kecamatan Ngawen, Kecamatan Klaten Utara, Kecamatan Kebonarum, Kecamatan Karangnongko, Kecamatan Jogonalan, Kecamatan Prambanan, dan Kecamatan Manisrenggo. Dari sebelas kecamatan diambil satu kecamatan secara random yaitu Kecamatan Ngawen. Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Kecamatan Ngawen terdapat 13 Desa lalu dipilih secara *purposive* yaitu desa yang terkena



Pengadaan Tanah untuk Jalan tol ada sembilan desa, yaitu Desa Kwaren, Desa Manjungan, Desa Tempursari, Desa Pepe, Desa Kahuman, Desa Ngawen, Desa Senden, Desa Gatak, dan Desa Duwet. Dari sembilan desa tersebut diambil satu desa secara *random* yaitu Desa Pepe yang terdapat pemilik tanahnya tidak setuju dengan nilai ganti kerugian yang diberikan pemerintah dan belum melepaskan Hak Milik atas tanah kepada negara.

5. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan objek yang memiliki ciri yang sama. Populasi yang diamati oleh peneliti adalah bekas pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah Seksi I pada Tahun 2023 yang diambil secara *random* yaitu 156 orang yang pindah di 3 desa yaitu di Desa Kwaren, Daguran, dan Ngupit.

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang diambil dalam penelitian pelaksanaan pemberian hak ganti kerugian terhadap pemilik tanah dalam Pengadaan Tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I di Desa Pepe adalah 10,3% dari populasi yang berjumlah 16 orang. Sampel dipilih secara *purposive* yaitu bekas pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Seksi I di Desa Pepe yang diambil secara *purposive* di 2 desa dari 3 desa yaitu Desa Daguran dan Desa Kwaren.

## 6. Responden dan narasumber

Responden adalah subjek dalam penelitian yang dijadikan sampel. Pada penelitian ini, respondennya adalah bekas pemilik tanah di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, yang terkena Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Seksi I yang bekas pemilik tanahnya pindah dari Desa Pepe ke tiga desa yang berdekatan yaitu Desa Daguran, Desa Kwaren, dan Desa Ngupit. Lalu, diambil secara *purposive* 2 desa dari 3 desa yaitu Desa Daguran dan Desa Kwaren. Responden dalam penelitian ini berjumlah 16 orang.

Narasumber adalah istilah yang ditujukan kepada seseorang, baik mewakili pribadi maupun suatu lembaga yang mengetahui secara jelas tentang suatu informasi atau menjadi sumber informasi. Pada penelitian ini yang menjadi narasumber adalah:

- a. Ibu Fisca Ambarwati, S.Tr., S.H., M.H sebagai Analisis Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
- b. Ibu Siti Hibatun Yulaikha selaku Kepala Desa di Desa Pepe sekaligus sebagai satuan tugas A (tim fisik) dan Panitia Pengadaan Tanah;
- c. Bapak Choirul Anwar sebagai Kepala Dusun 1;
- d. Bapak Usman Afandi sebagai Kepala Dusun 2 di Desa Pepe sekaligus keduanya ditunjuk sebagai satuan tugas B (tim yuridis).

## 7. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu metode analisis data yang diterapkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dan narasumber serta hasil studi kepustakaan. Berdasarkan data yang didapat, kemudian di analisis dan disimpulkan dengan metode berpikir induktif yaitu dengan cara mempelajari sesuai yang bertolak hal-hal atau peristiwa khusus untuk menentukan hukum yang umum.<sup>6</sup>

#### **H. Sistematika Skripsi**

Penulisan hukum ini ditulis dengan sistematika skripsi, sebagai berikut:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memuat latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

##### **BAB II PEMBAHASAN**

Bab ini memuat Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pengadaan Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan hasil penelitian.

##### **BAB III PENUTUP**

Bab ini memuat kesimpulan dan saran.

---

<sup>6</sup> Edy Suwandi, 2022, *Metodologi Penelitian*, Scifintech Andrew Wijaya, Jakarta, hlm. 27.