

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua umat manusia. Sebagai sumber kehidupan yang sangat diperlukan bagi semua umat manusia maka luas tanah semakin hari semakin berkurang mengingat bahwa seiring dengan berjalannya waktu angka kepadatan penduduk kian melonjak setiap harinya, yang mana hal tersebut merupakan salah satu penyebab dari semakin berkurangnya luas tanah yang diperlukan, sehingga tanah saat ini menjadi sangat terbatas.

Mengenai hal tersebut, mengingat akan semakin pentingnya tanah bagi kebutuhan hidup masyarakat Indonesia, maka terdapat aturan yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, yang menentukan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal tersebut berarti bahwa untuk kepentingan kemakmuran rakyat Indonesia maupun kepentingan negara, pemerintah bertugas untuk mengelola segala kepentingan dalam pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, seperti yang telah diatur di dalam Pasal tersebut. Untuk itu pemerintah berupaya untuk melakukan perubahan terencana agar tercapainya kesejahteraan serta kemakmuran bagi masyarakat Indonesia yaitu melalui program pembangunan. Dalam program

pembangunan tersebut salah satunya yaitu program Pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan kebutuhan sarana kepentingan umum, baik kepentingan umum untuk menunjang kepentingan Masyarakat pada umumnya, seperti Pembangunan puskesmas, rumah sakit, sekolah, bandara, Pelabuhan laut, tempat-tempat ibadah, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya maupun kepentingan umum untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan.¹ Yang mana dalam pembangunan tersebut tanah merupakan salah satu aspek yang paling penting. Sehingga tanah sangat diperlukan sebagai pendukung keberhasilan pembangunan. Namun, disisi lain juga terdapat aspek yang menghambat Pembangunan tersebut, salah satunya ialah lahan yang diperlukan untuk kepentingan pembangunan saat ini sangat terbatas, yang mana hal itu merupakan salah satu tantangan yang sering muncul selama pelaksanaan pembangunan tersebut. Terlebih saat ini, tanah negara yang berada di bawah kendali negara sangat langka, bahkan hampir tidak ada. Oleh sebab itu, mau tidak mau tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau dikuasai oleh masyarakat harus dimanfaatkan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan demi kepentingan umum. Mengenai hal itu, dalam melakukan pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat oleh pemerintah tersebut maka salah satu cara yang dapat dilakukan pemerintah sebelum dilakukannya pembangunan adalah melakukan pembebasan tanah milik masyarakat yang memiliki hak milik

¹ H.M Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18.

atas tanah yang terdampak alokasi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu melalui proses pengadaan tanah. Dalam Undang – Undang tersebut memungkinkan pemerintah untuk membebaskan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang memiliki hak milik atas tanah yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum sebelum melakukan Pembangunan, yang mana hal itu adalah salah satu opsi yang dapat dilakukan pemerintah sebelum melakukan Pembangunan di lokasi yang telah di tentukan sebelumnya. Maksud dari hak milik atas tanah adalah hak yang diberikan kepada pemegang hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat atas wewenang yang dimilikinya dari kepemilikan tanah tersebut.²

Dengan melakukan pengadaan tanah untuk Pembangunan kepentingan umum pemerintah berupaya untuk melaksanakan tanggung jawabnya, yaitu mewujudkan Masyarakat yang Sejahtera, Adil dan Makmur.³ Pemerintah bertanggung jawab untuk membebaskan lahan dan memberikan kompensasi kepada masyarakat yang mungkin dirugikan dalam proses tersebut. Hal tersebut ditegaskan oleh adanya aturan yang ada di dalam Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang mengantur bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk

² Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif.*, Kencana, Jakarta, hlm. 10.

³ H.M Arba, *Op. Cit.*, hlm. 42.

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”. Undang – Undang tersebut menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk bangsa, negara, dan masyarakat, dengan memberi ganti kerugian yang layak sesuai dengan yang telah diatur dalam undang-undang. Sehingga, untuk memenuhi persyaratan undang-undang ini, pemerintah harus memberikan kompensasi yang memadai kepada pemilik tanah serta pemerintah juga harus mengikuti prosedur yang tepat setiap kali melakukan pembangunan di atas tanah milik pribadi. Dengan adanya aturan tersebut artinya apabila pemerintah ingin melakukan pembangunan di tanah hak milik yang memiliki hak atas tanah maka pemerintah harus memberikan ganti kerugian yang layak dan adil dan sesuai cara yang telah diatur di dalam Undang – Undang. Ketentuan lebih lanjut mengenai proses ganti kerugian tersebut dijelaskan pada Pasal 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengatur bahwa “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan”. Terkait prinsip-prinsip pengadaan tanah sebagaimana yang telah diatur dalam penjelasan umum Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, maka pelaksanaan pengadaan tanah harus sesuai

dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Hal tersebut bertujuan untuk menjamin keadilan bagi masing-masing pihak. Lebih lanjut, selain pembangunan yang sesuai dengan nilai-nilai yang ditegaskan dalam Pancasila dan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, semua peraturan-peraturan lain yang mengatur pengadaan tanah juga harus dilaksanakan untuk pembangunan demi kepentingan umum atau kepentingan seluruh rakyat Indonesia.⁴ Dengan demikian, prioritas utama pemerintah adalah memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak milik atas tanah yang tanahnya dibutuhkan untuk pembangunan harus bertemu dalam panitia pengadaan tanah untuk mencapai kesepakatan, yang mana tahapan awal yang dapat dilakukan adalah dengan cara musyawarah antar pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan Pembangunan, untuk mencapai kesepakatan yang adil dan menguntungkan semua pihak. Dalam menentukan penetapan ganti kerugian, pemilik tanah dan pihak-pihak lain yang bergantung pada tanah tersebut diberi kesempatan untuk menyuarakan pendapat mereka dalam menentukan jumlah ganti rugi yang sesuai, untuk mencapai kesepakatan antara para pihak yaitu pemilik hak atas tanah dan pihak yang membutuhkan tanah tersebut, melalui panitia pengadaan tanah. Pengertian layak diartikan jumlah yang diterima oleh Masyarakat minimal

⁴ Putri Lestari, 2020, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila”, *SIGn Jurnal Hukum*, Vol.1, No.2 (Maret 2020)71-86, Universitas Esa Unggul, hlm 73.

cukup untuk dapat memperoleh tempat yang baru, sedangkan Adil diartikan pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah yang terdampak proyek tersebut mendapat ganti rugi yang sesuai secara proporsional berdasarkan status pemilikan dan penguasannya.⁵ Namun, dalam kenyataannya sering kali timbul berbagai persoalan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, yang dikarenakan sering kali masyarakat memberikan patokan harga ganti rugi yang sangat tinggi, serta banyak pula masyarakat yang mengemukakan besaran ganti kerugiannya didasarkan pada harga sekian tahun kedepan. Padahal dalam Pelaksanaan Pengadaan tanah harus didasarkan pada prinsip pada hak – hak yang sah atas tanah serta memperhatikan kegunaan tanah tersebut yang mana prinsip dari kebudayaan yang ada dalam Masyarakat yang beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak yang mana Masyarakat beranggapan bahwa masyarakatlah yang berhak untuk menentukan besaran ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.⁶ Sehingga, sering kali permasalahan yang banyak ditemukan yaitu terkait harga yang ditetapkan oleh masyarakat lebih besar dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dihitung oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Padahal pemerintah sudah memiliki pedoman dalam menentukan besaran ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yaitu

⁵ Nandang Isandar dan Hadi Arnowo, 2021, *Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia.*, SIP Publishing, Banyumas, hlm. 33.

⁶ Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, I Wayan Arthanaya, Luh Putu Suryani, 2021, ” Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Analogi Hukum*, 3 (1) (2021), 1–5, Universitas Warmadewa, hlm. 2

dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah ditentukan oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh sebab itu, pembahasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian itulah yang sering kali menjadi proses yang sangat panjang dan memakan banyak waktu yang cukup lama akibat terlalu berlarut-larut karena tidak ada titik temu yang dicapai oleh para pihak yang bersangkutan. Sehingga perlu di garis bawahi bahwa dalam hal ini musyawarah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena dalam proses musyawarah ini nantinya akan dibahas mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang sesuai dengan kesepakatan yang telah di musyawarahkan sehingga menemukan kata sepakat dari antara kedua belah pihak yang bersangkutan tersebut. Dengan demikian, setelah dilakukan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, maka pemegang hak atas tanah melepaskan haknya, selanjutnya tanah tersebut menjadi bertatus tanah negara, dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut harus mengajukan permohonan hak pakai atas tanah negara tersebut.⁷

Sesuai dengan yang diatur di dalam Pasal 9 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak – Hak Tanah dan Benda – Benda yang ada Diatasnya yang menentukan bahwa ” Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak tersebut pada pasal 5 dan 6 dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai

⁷ H.M Arba, *Op. Cit.*, hlm. 19.

langsung oleh Negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan suatu hak yang sesuai.” Mengenai hal itu berarti setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian kepada yang berhak maka tanah yang sebelumnya telah dicabut haknya tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang kemudian dapat digunakan pembangunan.

Dalam konteks diatas, permasalahan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang melibatkan pemerintah dan masyarakat juga terjadi dalam permasalahan pembebasan tanah di Segmen Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo terkait pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) yang mana Penulis menemukan pemberitaan dalam media surat kabar bahwa masih ada warga yang belum menerima ganti kerugian dari pemerintah hingga pertengahan tahun 2023 saat ini, padahal terkait Izin Penetapan Lokasi (IPL) untuk segmen Garongan-Congot telah habis per 30 Desember 2022 lalu, yang mana sebelumnya telah dilakukan beberapa kali perpanjangan IPL, yaitu IPL yang pertama Tahun 2019 kemudian yang kedua perpanjangan IPL yang terbaru yaitu tahun 2021 yang berlaku pada 30 Desember 2021-30 Desember 2022. Dari permasalahan yang terjadi tersebut dapat kita lihat bahwa kenyataannya masih terdapat ketidaksesuaian antara aturan dengan pelaksanaannya, yang tentu saja dalam prakteknya pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum melanggar ketentuan yang telah di atur atau telah ada sebelumnya. Oleh sebab itu, sejalan dengan ketentuan tersebut sudah semestinya dalam

pembangunan yang melibatkan tanah tanah milik masyarakat yang terdapat hak milik atas tanah maka pemerintah dapat memberikan ganti kerugian yang layak dan adil bagi masyarakat yang terdampak pembangunan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menetapkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, maka pemerintah dapat mengambil tanah-tanah dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat individu atau badan hukum dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal itu berarti bahwa tidak hanya hak milik saja yang memiliki fungsi sosial tetapi semua hak atas tanah juga memiliki fungsi sosial, yang mana hal tersebut dapat diartikan bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang, tidak dibenarkan bahwa tanah tersebut akan dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya semata – mata untuk kepentingan pribadinya, bahkan jika hal tersebut dapat berdampak menimbulkan kerugian bagi Masyarakat.⁸

Melalui Prapenelitian tertanggal 11 Desember 2023 hasil wawancara dengan Bapak Ignatius Sigit Raharjo selaku Penata Pertanahan I Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, beliau menjelaskan bahwa terkait Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Jalan Lintas

⁸ Rahayu Subekti, 2016, “Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Yustisia*, Vol.5, No.2 Mei – Agustus 2016, Universitas Sebelas Maret, hlm 377.

Selatan (JJLS) di Garongan-Cogot Kabupaten Kulon Progo terkhusus di ruas jalan Desa Karangwuni dimulai dengan inventarisasi dan identifikasi pada tahun 2020. Pada saat melakukan tahap inventarisasi dan identifikasi masyarakat di Desa Karangwuni banyak yang kurang setuju dengan adanya Pembangunan tersebut karena hal itu akan menimbulkan resiko yang begitu besar karena akan menjadi jalur cepat yang kemudian berpengaruh pada faktor faktor beresiko menjadi semakin besar.

BPN ditunjuk sebagai pelaksana, yang mana BPN memiliki tanggung jawab untuk membentuk satgas (Satgas A dan Satgas B), menyajikan data, melakukan musyawarah bentuk ganti rugi, melaksanakan pembayaran dan pelepasan hak, kemudian selanjutnya melakukan pemeliharaan data sesuai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam melaksanakan tahapan tahapan dalam pengadaan tanah juga diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu di dalam Pasal 3 yang menentukan bahwa : “Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.”

Dalam hal ini BPN melakukan tahapan tahapan yang telah sesuai dengan apa yang diatur di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai yang telah di jelaskan di atas.

Pada tahap pelaksanaannya, pihak BPN mengalami kendala dalam Proses Pemberian ganti kerugian yang mana dalam hal ini warga Desa Karangwuni yang terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) masih banyak yang belum menerima ganti kerugian yaitu kurang dari 5% dari yang sudah dibayarkan, hal itu disebabkan karena dana yang seharusnya diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) tersebut tidak mencukupi/habis. Mengenai hal itu maka kemudian menimbulkan permasalahan-permasalahan yang timbul di Masyarakat Desa Karangwuni karena banyak warga yang menganggap bahwa dirinya akan menerima ganti rugi dalam jumlah yang banyak sehingga mereka berani untuk mengajukan pinjaman, mengajukan kredit kepada pihak bank maupun renternir dengan pertimbangan bahwa nantinya mereka akan mendapatkan ganti rugi untuk menutup pembayaran tersebut. Dari hal itu warga Masyarakat di Desa Karangwuni merasa dirugikan karena hak yang seharusnya mereka dapatkan tidak juga diberikan sampai saat ini bahkan IPL yang saat ini juga sudah habis masa berlakunya per 30 Desember 2022 lalu, yang mana seperti yang telah disebutkan diatas bahwa sebelumnya telah dilakukan beberapa kali perpanjangan IPL, yaitu IPL yang pertama

Tahun 2019 kemudian yang kedua perpanjangan IPL yang terbaru yaitu tahun 2021 yang berlaku pada 30 Desember 2021-30 Desember 2022. Sehingga tahun 2024 ini perlu dilakukan perpanjangan kembali pasalnya jangka waktu IPL hanya dua tahun saja maka harus dilakukan perpanjangan kembali untuk saat ini, hal ini karena sampai dengan saat ini permasalahan mengenai ganti kerugian tersebut masih belum selesai.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Desa Karangwuni agar dapat mencari tahu apa permasalahan permasalahan yang mungkin timbul selama proses pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS), sehingga dengan hal itu merupakan alasan dari penulis untuk menyusun skripsi ini dengan judul “ **Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Di Garongan – Congot Kabupaten Kulon Progo**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan maka rumusan masalah yang diambil yaitu Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Guna Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan Ilmu Hukum, khususnya Hukum Pertanahan terkait ketentuan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum.

2. Secara Praktis

Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

- a. Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, khususnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo. Penelitian ini

diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo.

- b. Masyarakat, khususnya pemilik hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo terutama masyarakat di Desa Karangwuni. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan dengan judul Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Tanah Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo merupakan karya asli Penulis. Sebagai pembanding terdapat 3 (tiga) Penulisan Hukum/Skripsi dengan tema yang sama, yaitu :

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Di Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang Jawa Barat

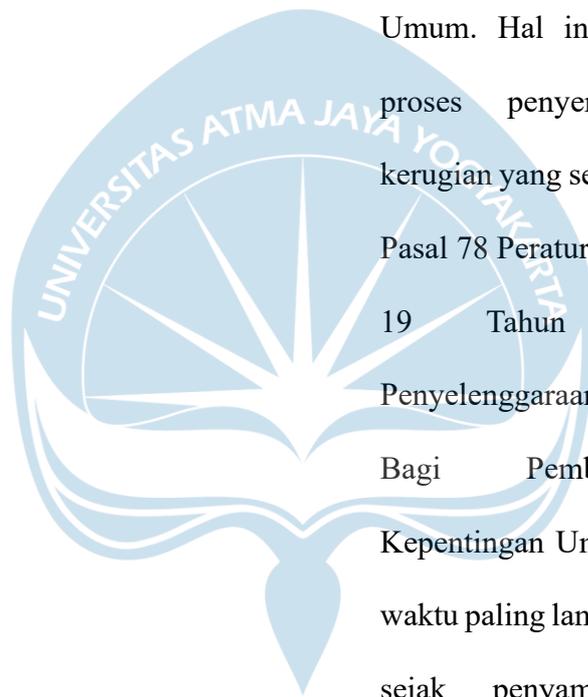
b. Identitas

- 1) Nama : Salsa Callista Christy
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2022

c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pemberian ganti kerugian tanah Hak Milik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Seksi 5A di Desa Cacaban, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat telah sesuai dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian yang dilakukan, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian tanah Hak Milik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Seksi 5A di Desa

Cacaban, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat belum sepenuhnya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini dikarenakan dalam proses penyerahan uang ganti kerugian yang seharusnya berdasarkan Pasal 78 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) hari sejak penyampaian hasil oleh pelaksana Pengadaan Tanah. Tetapi untuk Desa Cacaban ini pemberian Uang Ganti Kerugian memakan waktu yang cukup lama yaitu diatas tiga bulan sampai dengan satu tahun sejak penyampaian hasil. Tetapi untuk tahap-tahap selain penyerahan hasil



Uang Ganti Kerugian sudah dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan adanya Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ini dapat meningkatkan 58 perekonomian masyarakat sekitar dan memudahkan akses transportasi darat.

- e. Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini terletak pada lokasi penelitian. Lokasi Penelitian Penulis dilakukan di Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, sedangkan lokasi penelitian di atas dilakukan di Desa Cacaban, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang. Fokus penelitian antara peneliti dengan Salsa Callista Christy juga berbeda, peneliti memfokuskan pada pelaksanaan pengadaan tanahnya sedangkan Salsa Callista Christy dalam penelitiannya memfokuskan pada proses dan hasil dari ganti kerugiannya saja.

2. a. Judul Penelitian : 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
Kentungan Daerah Istimewa Yogyakarta

b. Identitas

- 1) Nama : Maria Indah Permatasari
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2019

- c. Rumusan Masalah : 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?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Caturtunggal kecamatan Depok dapat disimpulkan bahwa 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 Kentungan, DIY adalah :

1. Telah terlaksana sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal-hal yang menjadi alasannya adalah karena waktu pelaksanaannya telah dilaksanakan sesuai dengan waktu yang ditentukan dan tahapan

Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah telah berdasarkan prosedur yang telah diatur pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Pemerintah juga telah memberikan Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak serta mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah kepada para pihak bekas pemegang hak atas tanah sesuai dengan kesepakatan bersama yang dilakukan pada tahap musyawarah.

2. Terdapat hambatan yang terjadi pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah tersebut di atas yaitu mengenai permohonan pembebasan tanah sisa yang dilakukan oleh salah satu pihak pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena Pengadaan Tanah dimana kepastian perolehan ganti

kerugian atau tidaknya menunggu pelaksanaan rapat ulang dari instansi Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Hambatan selanjutnya mengenai pemberian ganti kerugian kepada pihak pemegang hak milik atas tanah yang tidak berdomisili di rumah yang tanahnya terkena Pengadaan Tanah tersebut dimana oleh Panitia Pengadaan Tanah dilakukan konsinyasi di Pengadilan Negeri Sleman yang diperkuat dengan surat keterangan di kantor desa Caturtunggal bahwa pihak pemegang hak tersebut tidak diketahui keberadaannya.

- e. Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini terletak pada lokasi penelitian. Lokasi Penelitian Penulis dilakukan di Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, sedangkan lokasi penelitian di atas dilakukan di Di Simpang Empat Kentungan Daerah Istimewa Yogyakarta. Fokus penelitian antara peneliti dengan Maria Indah Permatasari juga berbeda, peneliti

memfokuskan pada pelaksanaan pengadaan tanahnya saja sedangkan Maria Indah Permatasari memfokuskan pada pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran Jalan serta Hambatan yang terjadi pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi Pembangunan.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Pada Bendungan Nipa – Nipa Di
Kabupaten Gowa

b. Identitas

- 1) Nama : Andi Besse Tenriawati
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Bosowa
- 4) Tahun : 2021

c. Rumusan Masalah : 1. Apakah hambatan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah bendungan Nipa – Nipa di Kabupaten Gowa?

2. Bagaimana penyelesaian ganti kerugian pada pengadaan tanah

bendungan Nipa – Nipa di

Kabupaten Gowa?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka Penulis menyimpulkan hal sebagai berikut. 1. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa terdapat hambatan-hambatan yaitu, terjadinya jual beli tanah di bawah tangan, adanya kepemilikan tanah absentee/guntai, dan ada beberapa warga yang tidak sepakat dengan jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. 2. Penyelesaian pembayaran ganti kerugian berdasarkan hambatan-hambatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Nipa- Nipa di Kabupaten Gowa diselesaikan melalui peran aktif Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah-mufakat,

melakukan mediasi secara persuasif terhadap warga yang belum menyetujui jumlah ganti kerugian yang ditawarkan. 3. Kepada mereka (secara perorangan) yang tetap tidak menerima jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh panitia, maka ganti kerugian yang menjadi haknya dikonsinyasi atau dititipkan di Pengadilan Negeri Kabupaten Gowa.

- e. Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini terletak pada lokasi penelitian. Lokasi Penelitian Penulis dilakukan di Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, sedangkan lokasi penelitian di atas dilakukan di Kelurahan Pandang – Pandang, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Fokus penelitian antara peneliti dengan Andi Besse Tenriawati juga berbeda, peneliti memfokuskan pada pelaksanaan pengadaan tanahnya saja sedangkan Andi Besse Tenriawati memfokuskan pada hambatan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pada, pengadaan tanah serta penyelesaian ganti kerugian pada pengadaan tanah.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

2. Ganti Kerugian

Dalam Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa ganti kerugian adalah pergantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah

3. Pengadaan Tanah

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

4. Jalur Lintas Selatan (JLS)

Jalur Lintas Selatan atau sering disebut dengan JLS merupakan salah satu proyek Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi DIY yang mana Pembangunan tersebut bertujuan untuk mempermudah mobilitas penduduk serta untuk meningkatkan perekonomian di area pesisir Selatan DIY.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian hukum empiris ini berfokus pada fakta sosial yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS).

2. Macam Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti (sebagai data utama). Data primer diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber yang terkait dengan topik penelitian yaitu Masyarakat yang

terdampak alokasi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS)
di Ruas Garongan-Cogot Kabupaten Kulon Progo

b. Data Sekunder

Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum primer adalah dokumen hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat bagi subyek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi :

- a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- c) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- d) Peraturan Pemerintah No 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari pendapat hukum, penjelasan dari buku atau literatur, serta jurnal terkait topik dari penelitian.

3. Cara Pengumpulan Data

a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan :

1) Wawancara yaitu metode pengumpulan data dimana peneliti secara langsung mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber yang berkaitan dengan topik penelitian.

2) Kuesioner yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan memberikan daftar pertanyaan-pertanyaan kepada responden yang berkaitan dengan topik penelitian.

b. Untuk memperoleh data sekunder peneliti harus melakukan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat/wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian dilakukan di Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo. Kabupaten Kulon Progo memiliki 12 Kecamatan. Dari 12 Kecamatan tersebut terdapat 3 Kecamatan yang terkena dampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Cogot Kabupaten Kulon Progo yaitu Kecamatan Panjatan, Kecamatan Wates dan Kecamatan Temon. Dari 3 Kecamatan ini diambil 1 Kecamatan secara *random sampling* yaitu Kecamatan Wates. Kecamatan Wates terdiri dari 7 Desa yang kemudian diambil 1 desa secara *purposive sampling* yaitu Desa Karangwuni karena Desa Karangwuni merupakan satu satunya Desa yang terkena proyek Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Garongan-Cogot Kabupaten Kulon Progo. Desa Karangwuni terdapat 14 RT tetapi baru 4 RT saja yang telah selesai diberikan ganti kerugian. Dari 4 RT tersebut kemudian diambil 3 RT secara *purposive sampling* dengan jumlah pemegang hak milik atas tanah yang telah diberikan ganti rugi terbanyak yaitu, RT 1 , RT 2 dan RT 4.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari obyek yang memiliki ciri yang sama (homogenitas). Populasi dapat berupa himpunan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Dalam Penelitian ini populasi yang diambil adalah Masyarakat Desa Karangwuni, Kecamatan Wates,

Kabupaten Kulon Progo yang memiliki hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Ruas Garongan-Congot segmen Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo yang telah menerima ganti kerugian yaitu sebanyak 98 orang yang berasal dari RT 1 (38 orang) , RT 2 (30 orang), dan RT 4 (30 orang).

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Dalam Penelitian ini peneliti mengambil sampel Masyarakat Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo yang memiliki hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak alokasi Pembangunan yaitu sebanyak 10% secara *random sampling* dari total pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Ruas Garongan-Congot segmen Garongan-Congot Kabupaten Kulon Progo yang telah menerima ganti kerugian.

7. Responden & Narasumber

- a. Responden adalah subyek yang diperoleh dari metode sampling yang digunakan. Responden merupakan pihak yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Dalam Penelitian ini metode yang dipilih dalam menentukan Responden adalah *random sampling*. Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten

Kulon Progo yang tanahnya terdampak alokasi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Ruas Garongan-Cogot segmen Garongan-Cogot Kabupaten Kulon Progo yang telah menerima ganti kerugian yaitu dengan jumlah sebanyak 10 orang yang berasal dari RT 1 sebanyak 4 orang , RT 2 sebanyak 3 orang dan RT 4 sebanyak 3 orang.

- b. Narasumber adalah seseorang yang karena jabatan, profesi maupun keahliannya memberikan jawaban secara langsung atas pertanyaan yang diajukan peneliti dengan tujuan untuk melengkapi jawaban dari responden. Narasumber dalam penelitian ini adalah
- a) Penata Pertanahan I Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo
(Bapak Ignatius Sigit Raharjo)
 - b) Kepala Desa Karangwuni (Bapak R. Subagya)

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

Penulisan Hukum ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian dan sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Tinjauan tentang Ganti Rugi Berkaitan dengan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.