

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tuhan Yang Maha Esa telah melimpahkan berkat dan anugerah kepada manusia yaitu dengan sumberdaya alam yang melimpah, sumber daya alam yang melimpah tersebut salah satunya adalah tanah. Aktivitas manusia tidak terlepas dari adanya tanah yaitu sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal, dan melangsungkan kehidupannya. Oleh karena itu, manusia dan tanah memiliki hubungan timbal balik dan saling melengkapi, terutama di Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan kekayaan yang melimpah termasuk bumi, air dan sumber daya alam di dalamnya. Sumber daya alam yang terkandung di Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan milik warga negara Indonesia yang bersama-sama patut untuk dijaga, dilestarikan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan, kesejahteraan, dan kemakmuran rakyat. Hal ini dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu:

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 untuk memberikan kesederhanaan dan kepastian hukum dalam hukum pertanahan, maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut sebagai UUPA. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Oleh karena itu, hal ini dimaksudkan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kekuasaan pada tingkatan tertinggi untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di Negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan perwujudan negara untuk memberikan kesatuan, kesederhanaan dan kepastian hukum pertanahan untuk seluruh masyarakat di Negara Indonesia mengenai Hak Atas Tanah. Kepemilikan tanah oleh perorangan tidak terlepas dari hak yang melekat pada tanah itu sendiri, hal ini diatur di dalam UUPA yang secara tegas mengatur kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA telah menentukan bahwa hak-hak atas tanah ialah

“hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak-hak yang sifatnya sementara ialah hak gadai, hak sewa pertanian, hak menumpang, dan hak usaha bagi hasil.

UUPA memberikan penjelasan terhadap pemilik tanah mengenai hak dan kewajiban, bahwa tanah merupakan ruang hidup yang digunakan seluruh rakyat Indonesia untuk melangsungkan kehidupannya bersama-sama dalam lingkup sosial. Tanah memiliki fungsi sosial yang harus ada dan dijaga untuk mengatur kepentingan sosial, individu dan kepentingan dari negara dalam mempergunakan tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 6 UUPA yaitu:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun pada seseorang, tidak dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Menurut A.P Parlindungan bahwa fungsi sosial yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUPA antara lain:

1. Merupakan pernyataan penting mengenai kepemilikan atas tanah yang secara singkat sifat kebersamaan atau sifat kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa untuk Indonesia;
2. Tanah yang dilekati hak tidak hanya mempunyai fungsi bagi pemiliknya saja melainkan juga bagi seluruh bangsa Indonesia. Dengan konsekuensi tanah tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan individu saja melainkan juga kepentingan

masyarakat, Hal ini dimaksudkan harus mampu diusahakan untuk keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat;

3. Bahwa fungsi sosial hak atas tanah memberikan kewajiban kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat dan pemberian haknya. Tujuannya agar tanah dipelihara dengan baik dan dijaga kesuburan serta kondisi tanah sehingga tanah dapat dimanfaatkan dan dinikmati seluruh masyarakat Indonesia. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak hanya dibebankan kepada pemilik tanah melainkan juga setiap orang, badan hukum, instansi yang memiliki hubungan dengan tanah.¹

Berdasarkan Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang memiliki arti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak oleh kepentingan umum atau masyarakat. Kepentingan individu harus seimbang dengan kepentingan masyarakat secara umum dengan tujuan untuk mencapai keadilan, kemakmuran, dan kesejahteraan.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 18 UUPA bahwa hukum di Indonesia memberikan perlindungan dan jaminan terhadap masyarakat di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan pencabutan hak-hak atas tanah milik rakyat di Indonesia dapat dicabut dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku,

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

misalnya dengan diberikan ganti kerugian atas pencabutan hak-hak atas tanah milik masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, perlu ditetapkan peraturan-peraturan baru mengenai pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda di atasnya sejalan dengan Pasal 18 UUPA. Hal ini menjadi penting dalam memberikan kelancaran dan kemudahan dalam melaksanakan usaha-usaha pembangunan nasional oleh Negara dengan ditetapkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya bahwa untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, 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, demikian pula kepentingan untuk pembangunan nasional di Negara Indonesia.

Kepentingan umum untuk pembangunan nasional salah satunya adalah Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Hal ini merupakan penggunaan tanah yang harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya oleh pemilik tanah, dengan tujuan untuk memberikan manfaat, kesejahteraan dan kemakmuran kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah maupun masyarakat secara umum dan Negara Indonesia. Oleh karena itu, dalam perumusan Pengadaan Tanah memiliki jalan yang panjang secara historisnya.

Secara historis dalam pembentukan peraturan Pengadaan Tanah diawali dengan ditetapkannya 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.²

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengertian Pengadaan Tanah merupakan kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek Pengadaan Tanah. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa objek Pengadaan Tanah merupakan tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau benda lainnya yang dapat dinilai.³ Selanjutnya pihak yang berhak memiliki kewajiban untuk melepaskan tanahnya menjadi tanah Negara dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Perihal Pengadaan Tanah tidak terlepas dari kegiatan pemutusan hubungan dari pemilik tanah melalui Lembaga Pertanahan. Lembaga Pertanahan memiliki kewenangan dalam melakukan pemutusan hubungan hukum pemilik tanah dan penerbitan sertifikat berkaitan dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah. Selain itu, penyelenggaraan Pengadaan Tanah harus melihat aspek-aspek penting terutama keseimbangan antara

² Leliya dan Sugiyanto, 2017, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat.*, Cetakan Pertama. Deepublish, Sleman, hlm. 45.

³ Arba H. M, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 20

kepentingan masyarakat yang terkena Pengadaan Tanah dan kepentingan pembangunan, hal ini bertujuan untuk memberikan dan melaksanakan aspek keadilan dan memberikan kelayakan kepada masyarakat yang terkena Pengadaan Tanah. Oleh karena itu, penyelenggaraan Pengadaan Tanah dalam memberikan ganti kerugian harus memenuhi adil dan layak agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah ditentukan oleh lembaga penilai atau *appraisal* yang ditentukan oleh lembaga pertanahan untuk melakukan penilaian objek Pengadaan Tanah. Kemudian hasil penilaian oleh lembaga *appraisal* menjadi dasar untuk musyawarah dalam menentukan bentuk ganti kerugian.

Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa bentuk ganti kerugian dapat berbentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pelaksanaan ganti kerugian ini memiliki sifat yang final dan mengikat dan bentuk ganti kerugian dapat berdiri sendiri atau berupa gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian, sesuai dengan nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh lembaga *appraisal*.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Indonesia sebagai negara maju menyelenggarakan pemerataan pembangunan infrastruktur diseluruh pulau-pulau di Indonesia, hal ini dilakukan Pemerintah Indonesia untuk mewujudkan kesejahteraan, keadilan dan kemakmuran bagi seluruh bangsa Indonesia. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia antara lain pengembangan transportasi, energi, hilirisasi, telekomunikasi, fasilitas umum dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas umum yang dilakukan oleh pemerintah salah satunya adalah program Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass*. Jembatan merupakan bangunan yang dibuat diatas sungai, laut, danau atau lembah. Sedangkan pengertian dari *Underpass* merupakan bangunan yang dibuat dibawah jalan raya atau perlintasan kereta api dengan tujuan untuk mempercepat waktu tempuh kendaraan angkutan darat.⁴ *Underpass* ini dapat dipergunakan untuk mempercepat tempuh transportasi termasuk transportasi darat dan transportasi kereta api dengan dibangun rel di atasnya. Transportasi darat merupakan segala bentuk transportasi yang menggunakan jalan untuk mengangkut penumpang, barang, atau hewan dari satu tempat ke tempat lain. Infrastruktur darat didukung oleh infrastruktur jalan, seperti jalan raya dan digerakkan manusia dengan menggunakan modal transportasi seperti kendaraan bermotor, sedangkan Rel kereta api merupakan dua batang besi baja yang disusun secara rapi dengan kegunaan sebagai pemandu jalannya roda kereta dengan menggunakan pengikatan pada bantalan rel. Rel ini ditumpu oleh beberapa komponen yang disusun secara rapi agar rel tidak bergerak secara liar, hal ini juga bertujuan untuk menjaga kenyamanan dan keamanan penumpang.

kereta api merupakan angkutan massal darat yang mengusung misi menyelenggarakan jasa transportasi sesuai keinginan *stakeholder* dengan meningkatkan keselamatan dan pelayanan serta penyelenggaraan semakin efisien.⁵ Tujuan dari dibangunnya *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo adalah untuk mengurangi kemacetan, karena Simpang Joglo di Kota Solo merupakan titik rawan kemacetan, serta adanya perlintasan kereta

⁴ Yonas Prima Arga Rumbyarso, 2023, *Infrastruktur dan Konstruksinya Kajian Infrastruktur Berdasarkan Konstruksi Pembangunannya.*, Amerta Media, Banyumas, hlm. 66.

⁵ Andri Hendrawan, 2018, *Prasarana Kereta Api.*, Cetakan Pertama. Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, hlm. 1.

api. Sehingga, ketika kereta api sedang lewat, kemacetan di Simpang Joglo Solo semakin parah. Pemerintah Kota Solo melakukan pembangunan *Underpass* di Kawasan Simpang Joglo Solo sebagai solusi untuk menyelesaikan masalah kemacetan di Simpang Joglo Solo.

Provinsi Jawa Tengah terkhusus di Kota Surakarta sedang melakukan pembangunan *Underpass* di Kawasan Simpang Joglo Solo. Pembangunan *Underpass* di Kawasan Simpang Joglo Solo sudah dilaksanakan sejak tahun 2023 dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2024. *Underpass* Joglo Solo membentang sejauh 1,73 km di atas Simpang Joglo. Penelitian ini difokuskan pada Pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo di Kelurahan Nusukan, Kelurahan Banjarsari, Kota Solo, Jawa Tengah. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Nusukan karena ada informasi terdapat ketidaksepakatan dari responden dalam menentukan besaran ganti kerugian tanahnya yang terkena Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di Kawasan Simpang Joglo Solo sehingga responden tidak bersedia menerima ganti kerugian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah apakah pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di Kawasan Simpang Joglo di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Solo, telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mengenai pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di

kawasan Simpang Joglo di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Solo, Jawa Tengah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dan praktis.

Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat teoritis dalam bidang Hukum terutama berfokus pada bidang Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo.

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan referensi, masukan, saran dan acuan bagi Pemerintah Daerah yaitu Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Wali Kota Solo dan khususnya bekas pemilik tanah serta masyarakat pada umumnya.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo merupakan karya asli penulis, terdapat 3 (tiga) skripsi pembanding dengan tema yang serupa, yaitu:

1. a. Nama Peneliti : Emia Lisa Br Bangun
- b. Judul Penelitian : Pengadaan Tanah Dari Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- c. Tahun : 2018

- d. Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : Bagaimanakah Pengadaan Tanah dari Tanah Ulayat masyarakat Hukum Adat yang dipergunakan untuk pelaksanaan Pembangunan demi kepentingan umum?
- f. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian Emia Lisa Br Bangun bahwa Pengadaan Tanah dari Tanah Ulayat masyarakat Hukum Adat untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum adalah dimungkinkan untuk dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian tersebut berdasarkan pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa pihak yang berhak menerima pemberian ganti kerugian adalah masyarakat Hukum Adat.
- g. Perbedaan penelitian Amelia Lisa Br Bangun dengan penelitian peneliti yaitu mengenai pokok pembahasan penelitian. Peneliti melakukan penelitian pada pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo. Sedangkan, Amelia Lisa Br

Bangun pada penelitiannya fokus pada masyarakat Hukum Adat yang memiliki Tanah Ulayat untuk pembangunan demi kepentingan umum.

2. a. Nama Peneliti : Kezia Prasetya Christvidya
- b. Judul Penelitian : Pengadaan Tanah Kas Desa Untuk Kepentingan Pelestarian Cagar Budaya Candi Kedulan Sebagai Obyek Pendidikan Di Kabupaten Sleman
- c. Tahun : 2018
- d. Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : Bagaimana Pengadaan Tanah Kas Desa untuk kepentingan Pelestarian Cagar Budaya Candi Kedulan sebagai obyek pendidikan di Kabupaten Sleman?
- f. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian Kezia Prasetya Christvidya bahwa Pengadaan Tanah untuk Pelestarian Cagar Budaya Candi Kedulan merupakan Pengadaan Tanah dengan sewa terhadap tanah kas desa, yang dibayarkan uang sewa sebesar Rp. 13.000.000.- setiap 3 tahun sekali. Sedangkan, tanah milik individu diberikan dengan ganti rugi sesuai kesepakatan antara pihak Badan Pelestarian Cagar Budaya (BPCB) Daerah Istimewa Yogyakarta

g. Perbedaan penelitian Kezia Prasetya Christvidya dengan peneliti yaitu mengenai pokok bahasan penelitian. Peneliti melakukan penelitian pada pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo. Sedangkan Kezia Prasetya Christvidya pada penelitiannya fokus pada Pengadaan Tanah untuk kepentingan obyek pendidikan di Candi Kedulan dari tanah kas desa. Selain itu, lokasi penelitian berbeda, lokasi peneliti fokus di *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo, sedangkan Kezia Prasetya Christvidya berfokus pada Pelestarian Cagar Budaya Candi Kedulan sebagai obyek pendidikan di Kabupaten Sleman.

3. a. Nama Peneliti : Christian Hasudungan Naibaho
- b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Fly Over* Jombor Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012 Di Kabupaten Sleman
- c. Tahun : 2016
- d. Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana Pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan *Fly Over* Jombor setelah berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012 di Kabupaten Sleman?
- 2) Hambatan apa saja yang terjadi selama pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk

kepentingan pembangunan *Fly Over*

Jombor di Kabupaten Sleman?

f. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian Christian Hasudungan Naibaho bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan *Fly Over* Jombor di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mencakup 4 tahap yaitu:

- 1) Tahap Perencanaan;
- 2) Tahap Persiapan;
- 3) Tahap Pelaksanaan;
- 4) Tahap Penyerahan Hasil.

Sedangkan, hambatan yang ditemukan adalah kurangnya pengetahuan dan kurangnya partisipasi dari pihak yang berhak terhadap pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Hal ini mengakibatkan terhambatnya proses Pengadaan Tanah pada penelitian ini.

g. Perbedaan penelitian Christian Hasudungan Naibaho dengan peneliti adalah pada fokus pembahasan penelitian. Peneliti berfokus pada pembangunan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di

kawasan Simpang Joglo Solo. Sedangkan, penelitian Christian Hasudungan Naibaho berfokus pada Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Fly Over* Jombor. Lokasi penelitian Christian Hasudungan Naibaho dilakukan di Kabupaten Sleman, sedangkan penelitian peneliti berlokasi di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Solo.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)
2. Pengadaan Tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. (Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
3. Ganti Kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas objek Pengadaan Tanah dalam tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
4. *Underpass* merupakan sarana infrastruktur publik yang dibangun sebagai jalur melintang di bawah jalan lain atau persilangan tidak sebidang tanah, yang dibuat dengan membuat terowongan di bawah muka tanah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang diperoleh berdasarkan pengamatan atau observasi secara langsung sesuai kondisi dan fakta yang ditemukan di lapangan, penelitian hukum empiris menggunakan penyebaran kuesioner dan/atau hasil dari wawancara dengan responden dan narasumber yang kemudian dikumpulkan untuk menjadi data dalam penelitian. Penelitian hukum empiris ini berfokus pada kondisi lapangan dan fakta sosial pada pelaksanaan pembangunan Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo, di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah. Penelitian hukum empiris ini menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.⁶

2. Sumber data

Sumber data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari kondisi lapangan dan masyarakat sebagai data sumber pertama.⁷ Data primer diperoleh dari responden dan narasumber dengan metode wawancara sesuai objek penelitian.

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

⁶ Junaedi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris.*, Cetakan Ketiga, Paramedia Group, Depok, hlm. 149.

⁷ Ibid

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dari hukum positif yaitu dalam bentuk aturan yang masih berlaku dan memiliki kaitan dengan objek penelitian, yaitu:
- 1) Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen Keempat, Pasal 33 Dan Penjelasan.;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
 - 4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 5) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
 - 6) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden 71 Tahun 2012;
 - 7) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
 - 8) Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
 - 9) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

10) 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 merupakan pendapat hukum dan pendapat non hukum yang diperoleh dari jurnal, buku, internet. Selain itu, bahan hukum sekunder dapat berupa doktrin, asas-asas hukum, dan fakta hukum.

3. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data akan dilakukan dengan dua metode yaitu wawancara dan kuesioner.

- a. Wawancara merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dengan narasumber dengan peneliti memberikan pertanyaan yang telah disusun secara sistematis dan dijawab oleh narasumber terkait pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah.
- b. Kuesioner merupakan metode memperoleh informasi dengan membuat daftar pertanyaan yang kemudian diajukan kepada narasumber dan responden mengenai pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah. Provinsi Jawa Tengah memiliki 29 kabupaten dan 6 kota, 6 kota tersebut adalah Kota Magelang, Kota Pekalongan, Kota Semarang, Kota

Surakarta, dan Kota Tegal, dipilih secara *purposive* Kota Surakarta karena terdapat pembangunan *Underpass*. Kota Surakarta memiliki 5 kecamatan yaitu kecamatan Banjarsari, Kecamatan Jebres, Kecamatan Laweyan, Kecamatan Pasar Kliwon, dan Kecamatan Serengan. Kemudian, dipilih secara *purposive* satu kecamatan yang terdapat pembangunan *Underpass* yaitu Kecamatan Banjarsari. Kecamatan Banjarsari terbagi menjadi 15 kelurahan yaitu Kelurahan Timuran, Kelurahan Keprabon, Kelurahan Katelan, Kelurahan Punggawan, Kelurahan Kestalan, Kelurahan Setabelan, Kelurahan Gilingan, Kelurahan Nusukan, Kelurahan Kadipiro, Kelurahan Banyuanyar, Kelurahan Sumber, Kelurahan Manahan, Kelurahan Mangkubumen, Kelurahan Banjarsari dan Kelurahan Joglo dari 15 kelurahan ada 3 (tiga) kelurahan yang terkena pembangunan *Underpass* yaitu Kelurahan Nusukan, Kelurahan Banjarsari, dan Kelurahan Joglo. Kemudian, dari 3 (tiga) kelurahan tersebut diambil secara *random* yaitu Kelurahan Nusukan yang terdapat ketidaksepakatan besaran nilai ganti kerugian untuk Pengadaan Tanah bagi pembangunan *Underpass*.

5. Populasi dan sampel

Menurut Husanini Usman bahwa populasi adalah semua nilai, baik hasil perhitungan maupun pengukuran, baik secara kuantitatif maupun kualitatif, dari karakteristik tertentu mengenai sekelompok objek yang lengkap dan jelas. Menurut Arikunto bahwa populasi adalah keseluruhan objek penelitian, apabila seorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi. Berdasarkan definisi tersebut maka yang populasi merupakan orang yang menjadi subjek penelitian atau orang dengan karakteristik

yang hendak diteliti pada penelitian observasi atau lapangan.⁸ Populasi yang akan dipilih oleh peneliti adalah bekas pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo pada Tahun 2023 secara *random* berjumlah 118 pihak yang berhak.

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang akan diambil dalam penelitian ini berjumlah minimal 12% dari total populasi dengan dipilih secara *random* yaitu 15 orang yang tanahnya terkena pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo di Kelurahan Nusukan.

6. Responden dan narasumber

Responden merupakan subjek atau orang yang memberikan tanggapan dari suatu penelitian.⁹ Responden pada penelitian ini adalah bekas pemilik tanah di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang tanahnya terkena Pengadaan Tanah untuk pembangunan *Underpass* di kawasan Simpang Joglo Solo tahun 2023-2024 yang diambil secara *purposive* yaitu responden yang memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah dengan jumlah 15 orang.

Narasumber merupakan istilah yang digunakan untuk seseorang maupun lembaga yang menjadi sumber informasi atau mengetahui secara jelas tentang informasi tersebut untuk kepentingan tertentu. Menurut Bagong Suyatna bahwa narasumber adalah seseorang yang memberikan informasi atau menjadi informan dalam suatu persoalan yang sedang diteliti. Narasumber harus memiliki wawasan

⁸ Eddy Roflin, Iche Andriyani Liberty, dan Pariyana, 2021, *Populasi, Sampel, Variabel dalam Penelitian Kedokteran.*, Cetakan ke-1, Nasya Expanding Management, Pekalongan, hlm. 4-6.

⁹ Elmy Tasya Khairally, 2023, Responden Adalah: Ini Definisi, Karakteristik, Syarat dan Contohnya, detikEdu, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6826307/responden-adalah-ini-definisi-karakteristik-syarat-dan-contohnya>, diakses pada 14 Februari 2024.

dan keahlian yang memadai dan relevan. Selain itu, sebagai seorang ahli, narasumber harus bisa memberikan sudut pandang yang berisikan fakta dan benar adanya.¹⁰ Pada penelitian ini yang akan menjadi narasumber adalah:

- a. Bapak Wahyu selaku Staff Operasional Informasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta;
- b. Bapak Setyandaru Gendrojono, A.Ptnh., S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- c. Ibu Triyatmi, S.SiT selaku Koordinator Kelompok Subtansi Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- d. Bapak Romadan Dwi Febritanto, SE selaku Staff Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- e. Ibu Ari Rahmadani selaku Lurah di Kelurahan Nusukan.

7. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode penelitian dengan temuan-temuannya tidak didapatkan dengan prosedur statistik atau dalam bentuk hitungan, melainkan bertujuan mengungkapkan fenomena secara holistik-kontekstual. Penelitian dengan metode analisis data kualitatif memiliki sifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis induktif. Sehingga, proses dan makna berdasarkan perspektif subjek yang ditonjolkan dalam penelitian kualitatif.¹¹

H. Sistematika Skripsi

¹⁰ Meirza Anggakara, 2022, Narasumber: Pengertian, Tugas, Syarat, dan Jenisnya, [Apa Itu Narasumber? Berikut Pengertian, Tugas, Syarat, dan Jenisnya \(linovhr.com\)](#), diakses pada 14 Februari 2024.

¹¹ Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cetakan Pertama, Jejak Publisher, Sukabumi, hlm. 235.

Penulisan hukum atau skripsi ini ditulis dengan sistematika skripsi, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik atas tanah, 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 berisi kesimpulan dan saran.

