

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia sejak dahulu tidak lepas dengan manusia yang lain dan benda, hal ini juga termasuk dengan tanah. Sehingga hubungan manusia satu dengan manusia yang lainnya dan hubungan manusia dengan benda merupakan suatu keniscayaan. Manusia dan benda merupakan dua hal yang berkaitan erat, dalam hubungan dengan benda, manusia juga berhubungan dengan manusia lain. Sebagai bagian dari benda, tanah dalam kehidupan manusia menempati kedudukan yang sangat penting, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah merupakan tempat tinggal bagi manusia, disamping itu juga tanah sebagai sumber penghidupan bagi yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, perikanan maupun perkebunan. Demikian pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, maka pengaturan mengenai tanah dan hubungan manusia dengan tanah menjadi penting untuk diketahui.<sup>1</sup>

Tanah adalah permukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah tidak hanya berfungsi untuk kebutuhan tempat tinggal tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat. Tanah menjadi suatu harta yang bersifat permanen dan dapat menjadi cadangan untuk kelangsungan hidup manusia di masa yang akan datang. Dalam penggunaannya tanah

---

<sup>1</sup> Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 29.

perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah kepada masyarakat untuk kedepannya.<sup>2</sup> Oleh karena peran tanah sebagai permukaan bumi yang sangat penting, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa : “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Selanjutnya dalam penjelasan pasal ini dinyatakan bahwa “bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, karena hal ini harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian di dalam UUPA menjelaskan melalui Pasal 16 yang memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan tujuan untuk kepentingan umum, termasuk juga kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur sesuai dengan undang-undang.<sup>3</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 4 ayat (1) yang memuat bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan dengan adanya macam-macam hak

---

<sup>2</sup> Novi Fenyati, 2015, “Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Dari Tanah Negara Dan Perlindungan Hukumnya Di Kabupaten Kutai Timur Provinsi Kalimantan Timur”, Jurnal UAJY.

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 82

atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum dan ayat (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dalam Pasal 6 memuat bahwa semua hak atas tanah mempunyai 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 :

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. Bahwa 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. Bahwa 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 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.

Lebih lanjut dalam Pasal 18 juga memuat 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 menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal 18 UUPA merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanah. Dalam hal ini, 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 yang 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 atasnya. Oleh karena itu, 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.<sup>4</sup>

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah yang digunakan untuk kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum menjadi salah satu dasar bagi pemerintah untuk melegitimasi dalam rangka melaksanakan pengadaan tanah, karena pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan di segala bidang. Dalam proses ini idealnya dilakukan dengan melalui musyawarah antar pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah yang akan digunakan untuk pembangunan. Tujuan utama dari adanya musyawarah ini adalah mencapai kesepakatan, salah satunya mengenai ganti rugi yang adil bagi pemilik tanah. Undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah bagi pembangunan umum yang paling sulit yaitu apabila tidak tercapainya kesepakatan antara pemilik lahan dengan pihak yang membangun, sedangkan pembangunan tetap harus dilaksanakan. Yang menjadi solusi pemerintah adalah menyelesaikan pembangunan dengan cara yang dapat diterima oleh masyarakat. Jika semua opsi atau

---

<sup>4</sup> 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.

cara tidak dapat dilaksanakan dan pembangunan sangat dibutuhkan dan lahan tidak dapat dipindahkan maka dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah yang harus sesuai dengan yang diatur didalam Undang-Undang.

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 4 ayat (1) salah satunya adalah digunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Definisi Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak,<sup>5</sup> yaitu pihak yang mempunyai kekuasaan atau memiliki objek pengadaan tanah. Sedangkan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, <sup>6</sup>yaitu ganti kerugian yang diberikan tepat waktu dan proses pemberian ganti kerugian harus transparan dan akuntabel. Berhubungan dengan ganti kerugian, bentuk-bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti

---

<sup>5</sup> Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

<sup>6</sup> Ibid., Pasal 1 Angka 10

- c. Permukiman Kembali
- d. Kepemilikan Saham
- e. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak

Dasar penetapan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah tersebut akan ditentukan dengan musyawarah sesuai dengan ketentuan yang diatur Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa, lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 hari kerja sejak hasil penilaian dan penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Kemudian Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa, hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Sehingga hasil kesepakatan dalam musyawarah yang telah dilakukan akan menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang mempunyai hak.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali menimbulkan pro dan kontra di dalam masyarakat sehingga membuat proses pelaksanaan pembangunan menjadi berlarut-larut. Di Indonesia hal ini menjadi masalah yang sangat umum terjadi dan jika tidak diantisipasi dengan jelas maka dapat mengganggu jalannya pembangunan.

Banyak kasus pengadaan tanah untuk pembangunan dari segi bentuk dan besaran ganti ruginya menjadi persoalan utama. Terdapat warga yang tanahnya terkena dalam rencana pembangunan dan dalam prosesnya membicarakan mengenai bentuk dan ganti rugi bahkan menolak untuk bernegosiasi apapun dengan alasan pribadi. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mempermudah masyarakat, pemerintah telah membangun Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya di Bantul yang menjadi Kabupaten terkena pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan ini, pemerintah memerlukan tanah yang sudah atau di kuasai oleh orang ataupun badan hukum, pemerintah juga tidak bisa melakukan pelepasan tanah secara semena-mena karena ada beberapa proses yang harus dijalani untuk lancarnya pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) ini. Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Kabupaten Bantul itu diharapkan dapat memicu pertumbuhan sosial ekonomi. Adapun tujuan pemerintah dalam melakukan pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) adalah mengurangi kepadatan transportasi di wilayah Pantai Utara Jawa dan mempercepat pembangunan di wilayah selatan Jawa.

Di dalam penelitian ini di fokuskan pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul karena terdapat informasi mengenai masih adanya tanah tutupan yang belum jelas

kepemilikannya hingga sekarang dan terdapat warga yang masih belum mengerti mengenai pertanahan. Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS). Maka dengan demikian, penulis mengajukan sebuah penulisan hukum yang berjudul : “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul”

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

Berdasarkan latar belakang di atas yang sudah di uraikan oleh penulis, maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut : Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur jalan lintas selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul ?

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

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah : Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur jalan lintas selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul

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

Manfaat yang diharapkan untuk penulisan ini adalah manfaat teoritis dan manfaat praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum yang pada umumnya dan khususnya mengenai pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan JJLS yang gunanya untuk kepentingan umum.

### 2. Manfaat Praktis

Memberikan pemahaman khususnya kepada penyusun, umumnya terhadap masyarakat tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul.

## **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian hukum yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul ini merupakan hasil karya asli dari penulis. Karya ini merupakan hasil pemikiran penulis sendiri dan Peraturan Per- Undang-Undang, buku-buku, karya ilmiah, jurnal, artikel dan fakta-fakta social yang terjadi di dalam masyarakat bukan merupakan plagiasi. Sebagai perbandingan maka penulis akan menyajikan tiga penulisan hukum oleh peneliti terdahulu yang membedakan dengan penelitian hukum ini sebagai berikut :

#### 1. a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Dina Perinata
- 2) Fakultas : Hukum

- 3) Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2019
- b. Judul Penelitian : Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan Provinsi Kalimantan Utara
- c. Rumusan Masalah : Apakah pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan telah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak ?
- d. Hasil Penelitian : Pembangunan di Kalurahan Pa'Kemut Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan yang telah dilaksanakan telah memenuhi ketentuan Perundang-undangan yang terkait dengan pengadaan tanah beserta petunjuk teknisnya, namun dalam proses ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan waduk dalam bentuk uang tidak sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap bekas pemegang hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah karena ganti kerugian tidak sesuai dan merugikan pihak yang terkena dampak, diakibatkan para penyelenggara pengadaan tanah tidak memberikan sepenuhnya kepada pihak pemegang hak atas tanah.

Perbedaan antara skripsi ini dan skripsi penulis adalah skripsi penulis meneliti tentang Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur jalan lintas selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis

ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul yang lebih menekankan pada bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah jalur jalan lintas selatan, sedangkan skripsi pembanding penulis meneliti mengenai pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan waduk di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan dan kepastian perlindungan hukum bagi pemegang hak.

2. a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Syam Wirahma
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Institusi : Universitas Negeri Semarang
- 4) Tahun : 2018

b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang

c. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin ?
- 2) Mengapa masyarakat memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi ?

d. Hasil Penelitian :

- 1) Pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin mencakup dua

kelurahan Mangunharjo dan Mangkang Wetan. Tahap demi tahap telah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Peraturan BPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan jelas menyatakan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang terkena dampak dalam pelaksanaan normalisasi. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang, seperti : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian-kerugian yang lain yang dapat dinilai. Dengan penilaian besarnya ganti rugi, ganti rugi dapat diberikan dalam uang yang ditabungkan dalam rekening.

- 2) Penyebab terjadinya perbedaan pendapat masyarakat yang berbeda-beda dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang adalah dengan adanya penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatannya ke pihak yang berwenang dan melakukan pendekatan secara persuasif kepada para pemilik tanah.

Serta masyarakat yang data/dokumen kepemilikan tanah yang belum bisa dibuktikan, pihak yang memerlukan tanah melakukan caranya dengan menunggu masyarakat yang belum bisa menunjukkan hak miliknya sampai batas waktu ijin pelaksanaan ini selesai yaitu pada tanggal 31 Desember 2019.

Perbedaan yang terdapat dalam skripsi pembanding dan skripsi penulis adalah pada skripsi penulis meneliti mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur jalan lintas selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul, sedangkan pada skripsi pembanding penulis meneliti mengenai bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin dan hal-hal yang menjelaskan tentang masyarakat yang memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi.

### 3. a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Zainal Arifin
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Institusi : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
Yogyakarta
- 4) Tahun : 2017

b. Judul Penelitian : Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)

c. Rumusan Penelitian :

1) Bagaimana mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di Kalurahan Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo ?

2) Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dan apa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di Kalurahan Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo ?

d. Hasil Penelitian :

1) Mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol

Pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol di Kalurahan Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo adalah proyek percepatan ekonomi Negara untuk mencapai kesejahteraan sosial bagi rakyat. Adapun mekanisme pengadaan tanah jalan tol di Kalurahan Jorongan telah memenuhi aturan yang

berlaku dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum baik dari izin penetapan lokasi yang telah tercantum dalam Penetapan Lokasi Keputusan Gubernur Jawa Timur No.188/809/ktsp/013/2015 yang mana membutuhkan luas tanah  $\pm$  2.700.170 meter tanah.

Adapun instansi pemerintah yang bersangkutan dalam pembangunan jalan tol di Kabupaten Probolinggo adalah BPK Jalan Tol Pas-Pro, Dinas PU Cipta Karya, Dinas PU Pera, BPN Kabupaten Probolinggo. Adapun tim yang melaksanakan pekerjaan dilapangan adalah PT Waskita.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengalami beberapa kendala yang muncul dalam proses pengadaan tanah. Pertama, masalah administrasi pertanahan yang masih belum lengkap baik dokumen maupun data fisik. Kedua, proses pemberian ganti rugi terhadap masyarakat berjalan lambat dan menghambat proses pembuatan fisik pembangunan jalan tol. Ketiga, proses negosiasi dengan warga yang bersengketa tanah dikarenakan antara salah satu orang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik dirinya yang tanpa adanya

pembuktian yang sah atas tanah yang dimilikinya, salah satu contoh adalah mengklaim bahwasanya tanah tersebut telah diwariskan oleh orang tuanya.

- 2) Pelaksanaan pemberian ganti rugi dan kendala-kendala dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol

Adapun pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah dalam pembangunan jalan tol ini dilandaskan pada Undang-undang Pokok Agraria Pasal 16 yang menyatakan bahwa pengambilan tanah hak ini dengan tujuan 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 menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Khusus ganti rugi pembangunan jalan tol di Kalurahan Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo haruslah sesuai dengan setimpal untuk meningkatkan kemakmuran rakyat

Penyuluhan dan sosialisasi terkait pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan terhadap masyarakat Kalurahan Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo dihadiri oleh 78 orang yang

terkena dampak proyek yang dilakukan secara umum dengan menghadirkan tokoh masyarakat dan warga lain yang terkena dampak pembangunan jalan tol pada pertengahan pada bulan Mei sampai bulan Juni 2016.

IPL dikeluarkan berdasarkan keputusan gubernur Jawa Timur dengan Penetapan Lokasi Keputusan Gubernur Jawa Timur No.188/809/ktsp/013/2015 yang mana membutuhkan luas tanah  $\pm$  2.700.170 Meter tanah. Obyek dan hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai tanah atau appraisal yaitu ganti kerugian fisik berupa tanah mulai dari harga 1.000.000/m<sup>2</sup> sampai dengan harga 1.500.000/m<sup>2</sup> yang pada umumnya harga tanah hanya berkisar dari 400.000/m<sup>2</sup> sampai dengan 1.000.000/m<sup>2</sup>. Dengan demikian harga tanah yang telah ditetapkan oleh masyarakat dengan harga yang ditetapkan oleh tim Appraisal mengalami kenaikan harga yang cukup signifikan. Dengan hasil musyawarah ganti rugi dibayarkan dalam bentuk uang dengan cara transfer via rekening BRI untuk mempermudah pembayaran. Hal ini dilakukan pada bulan Januari sampai bulan Maret 2017.

Adapun kendala pemberian ganti rugi kepada masyarakat diantaranya adalah saat memberikan

sosialisasi kepada masyarakat bahwa harga yang ditetapkan oleh tim Apprasial tanah belum mencapai kata sepakat diantara kedua belah pihak rata-rata harga tanah yang ditetapkan oleh tim Apprasial dimulai dari harga Rp. 1.000.000,- sampai harga Rp. 1.500.000,-/m<sup>2</sup>. Harga yang tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang terkena dampak yang ditetapkan oleh tom Apprasial untuk tanah warga yang terkena dampak pembangunan jalan tol, maka tim perangkat Kalurahan dan tim penitia tanah melakukan upaya sosialisasi dan musyawarah secara kekeluargaan bahwasanya harga tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya telah memenuhi syarat dan proses panjang dalam menentukan harga tanah tersebut.

Kendala lain dalam pemberian dana ganti rugi untuk masyarakat adalah bertahapnya pencairan dana untuk masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol. Hal ini menyebabkan adanya keinginan masyarakat untuk pelunasan hutang yang telah dijanjikan oleh panitia pengadaan tanah dikarenakan proses yang panjang.

Perbedaan yang terdapat antara penulisan hukum perbandingan dan penulisan hukum penulis adalah penulisan hukum

penulis meneliti tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan jalur lintas selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul sedangkan dalam penulisan hukum perbandingan meneliti mengenai mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol dan juga pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di Kalurahan Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo

#### **F. Batasan Konsep**

Permasalahan dalam penelitian ini dibatasi peraturan perundang-undangan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur jalan lintas selatan (JJLS). Masalah yang dikaji adalah adanya berbagai peraturan pengadaan tanah yang dianggap kurang memberikan informasi dalam pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan. Dengan ini dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang lebih mengakomodasi secara layak dan adil kepentingan masyarakat yang terkena pengadaan tanah. Untuk mempermudah pemahaman dalam penulisan hukum ini, maka disampaikan batasan-batasan konsep atau pengertian-pengertian istilah yang berhubungan dengan obyek yang teliti, sebagai berikut :

1. Hak Milik Atas Tanah

Adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 yaitu fungsi sosial. (Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria)

2. Ganti Kerugian

Adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)

3. Pengadaan Tanah

Adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi 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)

4. Jalur Jalan Lintas Selatan

Merupakan jalur trans selatan Jawa yang melajur dari Jawa Barat hingga Jawa Timur dengan total panjang jalan 121,83 kilometer. JJLS di DIY terbagi di Kabupaten Kulonprogo dengan panjang 23,29 km, Kabupaten Bantul 16,28 km, dan Kabupaten Gunung Kidul 82,26 km.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang akan di lakukan adalah penelitian hukum empiris. Penulisan hukum empiris yaitu penelitian yang berfokuskan pada fakta atau kebenaran yang dapat dibuktikan. Penelitian hukum empiris ini memerlukan data primer sebagai sumber data yang utama dan didukung dengan data sekunder.

### **2. Sumber Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang di teliti yaitu mengenai bagaimana Pelaksanaan dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul telah memberikan perlindungan bagi pemegang hak dan masyarakat yang terkena dampak sebagai data utamanya

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

- a. Bahan hukum primer yaitu hukum yang diperoleh dari hukum positif Indonesia yang berupa peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan obyek penelitian yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) Amandemen IV, Pasal 33 beserta penjelasannya;
- 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 (UUPA);
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 5) Peraturan Prpresiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 8) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71

- Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 9) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 10) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan 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. Untuk memperoleh data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan :

1) Kuesioner adalah pembuatan daftar pertanyaan untuk mengumpulkan informasi atau pernyataan tertulis kepada responden mengenai pelaksanaan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul.

2) Wawancara adalah kegiatan yang dilakukan antara peneliti dengan narasumber dengan memberikan pertanyaan yang telah disusun secara sistematis dan di jawab oleh narasumber terkait pelaksanaan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul.

b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kalurahan Parangtritis, Kapanewon Kretek, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki 4 kabupaten dan 1 kota. Dari 4 kabupaten dan 1 kota dipilih secara *purposive* yaitu tiga kabupaten yang terkena pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS), yaitu Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Gunung Kidul. Dari tiga kabupaten, diambil satu kabupaten secara *random sampling* yaitu Kabupaten Bantul. Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kapanewon. Dari 17 kapanewon tersebut pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di adakan di tiga kapanewon lalu di pilih secara *random sampling* yaitu Kapanewon Kretek. Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Kapanewon Kretek terdapat 5 Kalurahan lalu 1 Kalurahan di pilih secara *purposive* yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) yaitu Kalurahan Parangtritis.

Dalam penelitian ini penulis menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian di Kapanewon Kretek sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian.

#### 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 Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul secara *random*.

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang diambil dalam penelitian ini dipilih secara *random* yaitu 20 orang yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul.

#### 6. Responden dan Narasumber

Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah para masyarakat yang terkena dampak Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Kalurahan Parangtritis ruas Kretek sampai Girijati di Kabupaten Bantul.

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bapak Agung Priyadi selaku Jabatan Fungsional Penata Pertanahan Muda Bagian Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- 2) Bapak Agus Sutopo selaku Kepala Seksi Pembangunan Bina Marga di Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral;
- 3) Bapak Karjana selaku seksi Keamanan Jagabaya di Kantor Kelurahan Kalurahan Parangtritis;
- 4) Bapak Kamrihadi selaku Kepala Dukuh di Padukuhan Grogol

5) Bapak Winanto dan Bapak Nuryanto selaku Ketua RT 003 dan Ketua RT 004 Dusun Grogol IX;

6) Para pemilik Tanah.

#### 7. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan satu 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.

## **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.