

**IMPLEMENTASI PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS
PEMBANGUNAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN
GUNUNG KIDUL)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

HARY BUDIANTO

NIM: 11340126

PEMBIMBING:

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**
- 2. FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.Hum.**

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sudah banyak dilakukan guna menunjang pembangunan infrastruktur nasional, seperti halnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan Lintas Selatan yang melewati seluruh kabupaten di pesisir selatan pulau Jawa salah satunya yaitu Kabupaten Gunungkidul. Banyak kendala yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan Jalan Lintas Selatan ini seperti halnya proses Negosiasi ganti kerugian yang cukup memakan waktu hingga administrasi pertanahan yang belum lengkap dimiliki oleh setiap warga. Hal itu yang membuat proses pengadaan tanah yang ada di kabupaten Gunungkidul menjadi terhambat karena belum bisa melakukan pembebasan lahan jika kedua hal tersebut belum bisa terpenuhi. Dalam penelitian ini, lebih menekankan pada proses atau mekanisme pengadaan tanah dalam pembuatan Jalan Lintas Selatan di kabupaten Gunungkidul, hambatan-hambatan yang terjadi selama proses pengadaan tanah, serta upaya-upaya yang dilakukan dalam penyelesaian hambatan tersebut berdasarkan peraturan-peraturan yang ada.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dimana mengedepankan penerapan suatu peraturan terhadap apa yang terjadi dilapangan, dalam hal ini peraturan yang digunakan adalah Peraturan Presiden Nomr 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pelaksanaannya di kabupaten Gunungkidul.

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul dilakukan dengan 10 Tahap yaitu: 1. Perencanaan, 2. Penetapan Lokasi, 3. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, 4. Penyuluhan, 5. Identifikasi dan Inventarisasi, 6. Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, 7. Penilaian, 8. Musyawarah, 9. Penetapan Ganti Rugi, 10. Pelepasan Hak. Dan dalam kesepuluh tahap tersebut, belum berjalan dengan sebagaimana mestinya, karena masih banyak ditemui kendala-kendala yang terjadi dan menghambat proses pengadaan tanah seperti: 1. Masalah administrasi pertanahan, 2. Pengetahuan masyarakat di sebagian wilayah akan sertifikat masih minim, 3. Proses negosiasi penetapan ganti kerugian yang berjalan lambat, 4. Pembayaran ganti kerugian yang belum terbayarkan, 5. Masih ada tanah yang bersengketa.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hary Budianto
NIM : 11340126
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syaria'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Implementasi Peraturan Presiden Nomr 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Gunungkidul)” adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 12 Maret 2015

Yang menyatakan,



Hary Budianto

NIM.11340126



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Hary Budianto

NIM : 11340126

Judul : "Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul)"

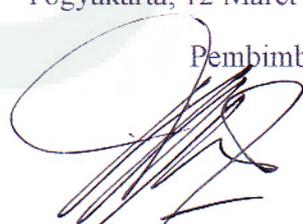
Sudah bisa diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 12 Maret 2015

Pembimbing I


Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.

NIP. 19730825 199903 1 004



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Hary Budianto

NIM : 11340126

Judul : "Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul)"

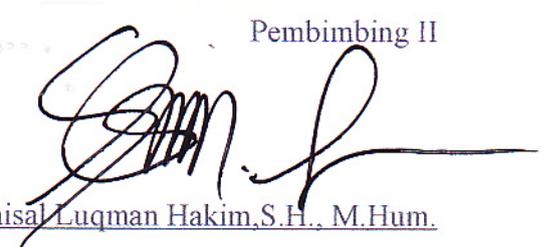
Sudah bisa diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 12 Maret 2015

Pembimbing II


Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.

NIP. 19790719 200801 1 012



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-07/RO

PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP/00.9/233/2015

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

“Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul)”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Hary Budianto

NIM : 11340126

Telah dimunaqasyahkan pada : 19 Maret 2015

Nilai Munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari’ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM MUNAQASYAH

Ketua

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.

NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji I

Dr. Siti Fatimah, M.Hum.

NIP. 19650210 199303 2 001

Penguji II

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.

NIP. 19780212 201101 1 002

Yogyakarta, 22 April 2015

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Fakultas Syari’ah dan Hukum

Dekan



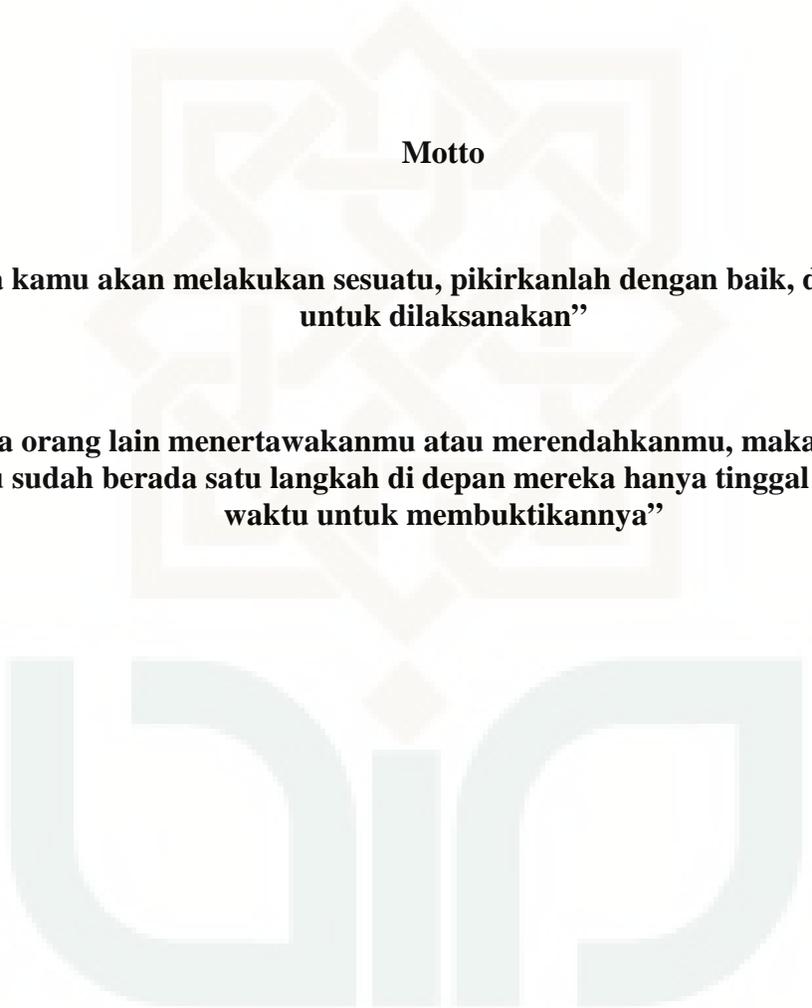
Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag.

NIP. 19670518 199703 1 003

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Bapak Suparyo, Ibu Kasiyati yang memberikan segalanya untuk saya, kasih sayang yang tak pernah terputus, semangat, doa dan dukungan untuk segera menyelesaikan studi ini.
2. Adik Enggar yang juga selalu memberikan semangat dan doa untuk berusaha dan terus berusaha, serta seluruh keluarga besar yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu atas dukungan dan motivasinya.
3. Orang terkasih yang selalu ada di belakang saya guna memberikan seluruh doa dan dukungannya kepada saya, Nastiti Setyawati.
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. yang telah banyak membantu dan memberikan semangat kepada saya dan banyak memberikan pengetahuan kepada saya.
5. Mas Bayu, yang sudah seperti kakak sendiri, terima kasih atas segala bantuannya dari awal akan masuk kuliah sampai sekarang masih tetap menjadi kakak saya.
6. Teman-teman Alumni SMK TELKOM Sandhy Putra Purwokerto yang ada dimanapun khususnya yang ada di Yogyakarta, Gangsar, Uqi, Bagus, Aldi, Ucok, Fadli, Charis, yang selalu memberikan masukan dan kritikan yang membangun.
7. Mas Khusni Wajid Anwar, yang selalu memberikan solusi dan selalu menasehati saya, Vera, Zika, Nia, dan Seluruh teman-teman Keluarga Mahasiswa Banjarnegara UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah menjadi keluarga baru di Yogyakarta.
8. Teman-teman seperjuangan, Norman Wicaksono, Mugi Hartana, Zindi Setiya, Nur Huda Oktaditama, Hany Lisdiyani, Ayu Kesuma, Purnandari Damayanti, Siti Fatimah, Mufti Sari, Rahmantyo Aryo Damar, Grezylia Bela, M. Milchani, Miftah Darussalam, Edwin Prasetyo, Fajar Muhammad Nasih, Biky Uthbek M, Ekka Septiawanti, Ulfi Shofa Chubi, yang selalu memberikan semangat dan memberikan nasihat yang positif dan membangun serta selalu memberikan keceriaan di kampus.
9. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang memberikan begitu banyak warna dalam perjalanan studi ini.



Motto

“Ketika kamu akan melakukan sesuatu, pikirkanlah dengan baik, dan segeralah untuk dilaksanakan”

“Ketika orang lain menertawakanmu atau merendahkanmu, maka sebenarnya kamu sudah berada satu langkah di depan mereka hanya tinggal menunggu waktu untuk membuktikannya”

KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَيَّ أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَأَصْحَابِهِ
أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Penyusun panjatkan puji syukur kehadirat Allah swt. Yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun bisa menyelesaikan skripsi dengan judul **“Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul)”** dengan berbagai macam kendala yang Alhamdulillah penyusun bisa lewati.

Penyusunan skripsi hukum khususnya hukum pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum merupakan bentuk penerapan teori-teori dan segala bentuk regulasi dan peraturan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan instansi pemerintah yang berwenang menjalankan peraturan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT. yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun bisa menyelesaikan penelitian ini dengan lancar dan segala kemudahan-Nya.
2. Bapak Prof. Drs. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Bapak Dr. Syafiq M. Hanafi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan sebagai pembimbing skripsi yang telah membantu banyak dalam proses penyusunan skripsi.
5. Bapak Ach.Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku sekretaris Program Studi Ilmu Hukum.
6. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum., selaku pembimbing skripsi yang telah membantu banyak dalam proses penyusunan skripsi.
7. Ibu Dr. Siti Fatimah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Seluruh dosen Ilmu Hukum yang telah banyak memberikan ilmu dan pembelajaran kepada penyusun.
9. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum Angkatan 2011 yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang telah banyak memberikan dorongan kepada penyusun.

Dalam penulisan laporan akhir skripsi ini, penyusun menyadari masih ada banyak kekurangan dan kelemahan. Akhir kata, penyusun mengucapkan mohon maaf yang sebesar-besarnya dan semoga tulisan ini bisa memberikan manfaat untuk penyusun maupun pembaca.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Yogyakarta, 12 Maret 2015

Penyusun,

Hary Budianto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN ABSTRAKSI	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
HALAMAN DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Telaah Pustaka	14
E. Kerangka Teoretik	16
1. Negara Hukum.....	16
a. Kaidah Keadilan.....	17
b. Kepastian dan Perlindungan Hukum	18
2. Otonomi Daerah (Desentralisasi).....	18
3. Pengadaan Tanah	19
4. Kepentingan Umum.....	20
5. Ganti Rugi.....	21
F. Metode Penelitian	21

1. Jenis Penelitian dan metode Penelitian	21
2. Obyek Penelitian	22
3. Sumber Data	23
4. Teknik Pengumpulan Data	25
5. Teknik Analisis Data	26
G. Sistematika Pembahasan	27
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH	29
A. Hukum Tanah	29
1. Pengertian Hukum Tanah	29
2. Objek dan Asas-Asas Hukum Tanah	31
B. Hak Penguasaan Tanah	32
1. Pengertian “Penguasaan” dan ”Menguasai”	32
2. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	33
a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah	33
b. Hak Menguasai Negara	34
c. Hak Ulayat Masyarakat Adat	36
d. Hak-Hak Atas Tanah	37
C. Pertanahan Di Yogyakarta	49
1. Pertanahan Di Yogyakarta Dalam Perspektif Yuridis	49
2. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Kebijakan Pertanahan	51
a. Kewenangan Pemerintah Pusat	52
b. Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi	55
c. Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota	58
D. Pengadaan Tanah	63
1. Pengadaan Tanah Dalam Perspektif Teoritis	63
2. Pengadaan Tanah Dalam Perspektif Yuridis	65
3. Asas- Asas Pengadaan Tanah	67
4. Kepentingan Umum	69

5. Ganti Rugi	72
6. Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah.....	74

**BAB III: TINJAUAN UMUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL.....101**

A. Kondisi geografis101

B. Sejarah Badan Pertanahan Nasional.....105

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	105
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	113

C. Rencana Jalan Lintas Selatan.....128

1. Profil Jalan Lintas Selatan.....	128
2. Kendala Jalan Lintas Selatan.....	130

D. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Gunung Kidul dalam Proses

Pembuatan Jaringan Jalur Lintas Selatan.....134

1. Desa Planjan.....	137
2. Desa Jetis.....	140
3. Desa Giring.....	143
4. Desa Girisekar.....	145
5. Desa Karangasem.....	146

**BAB IV: ANALISIS TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK
PEMBANGUNAN JARINGAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN
GUNUNGKIDUL.....147**

A. Proses dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

di Kabupaten Gunungkidul.....147

1. Perencanaan.....149
2. Penetapan Lokasi.....150
3. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah.....151
4. Penyuluhan.....152
5. Identifikasi dan inventarisasi.....153
6. Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah.....155
7. Penilaian.....156
8. Musyawarah.....157
9. Penetapan Ganti Rugi.....158
10. Pelepasan Hak.....159

A. Hambatan-Hamabatan.....161

1. Umum.....163
2. Permasalahan Tiap Desa.....164

B. Upaya-upaya Penyelesaian Hambatan.....167

BAB V: Penutup.....173

1. Kesimpulan.....173

2. Saran.....174

Lampiran.....176



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan pemberian Tuhan kepada manusia guna kehidupan manusia. Tanah menjadi suatu kebutuhan primer bagi manusia pada umumnya, segala aktifitas baik untuk tempat tinggal, bercocok tanam, ataupun yang lainnya pasti akan menggunakan tanah. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia di mana segala kebutuhan dan segala penghidupan bagi manusia bersumber dari tanah. Untuk itu tanah tidak bisa dipisahkan oleh segala kebutuhan penghidupan manusia.

Indonesia sendiri terkenal sebagai negara agraris dengan memiliki banyak sekali ladang, sawah, maupun perkebunan. Sekitar 70 % penduduk masih menggantungkan hidupnya sebagai petani, dimana ketersediaan lahan tanah merupakan modal pokok yang diharapkan.¹ Melihat akan besarnya penghidupan masyarakat Indonesia pada umumnya dari bercocok tanam, maka kebutuhan akan tanah menjadi sesuatu yang sangatlah penting. Pemanfaatan tanah untuk lahan pertanian akan membantu ekonomi bagi masyarakat Indonesia pada khususnya. Dengan tingginya keberlangsungan penghidupan masyarakat Indonesia pada khususnya terhadap lahan pertanian, maka dari itu pemanfaatan tanah harus benar-benar berjalan dengan baik, yang artinya tanah tidak boleh dibiarkan saja dan harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

¹ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 2.

Setelah meraih kemerdekaan pada tahun 1945, Indonesia memiliki kebebasan untuk mengatur penggunaan tanah dengan sendirinya. Tanah di Indonesia bisa digunakan dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya oleh masyarakat Indonesia dan hasilnya pun juga bisa dinikmati oleh masyarakat Indonesia sendiri. Proklamasi 17 Agustus 1945 menjadi awal baru bagi bangsa Indonesia guna menentukan arahnya sendiri. Hal itu juga menjadi awal kebangkitan bagi bangsa Indonesia yang telah memiliki kemerdekaan guna memanfaatkan tanah-tanah yang ada. Lahirnya Undang-Undang Dasar 1945 juga menjadi bukti konkret bahwasanya negara Indonesia telah memiliki kemerdekaan dan mempunyai konstitusi sendiri. Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar dan landasan bagi bangsa Indonesia dalam menentukan segala peraturan hukum (termasuk tanah) guna mengatur masyarakatnya.

Pemanfaatan tanah oleh masyarakat juga tak bisa lepas dari peran negara selaku pengatur pemanfaatan tanah tersebut. Negara memiliki kewenangan penuh terhadap pemilikan tanah beserta pemanfaatannya. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dijelaskan bahwa:²

“ Bumi, dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Dari isi Pasal tersebut maka terdapat dua kata yang menentukan, yaitu perkataan “dikuasai” dan “dipergunakan”. Pengertian “dikuasai” merupakan dasar wewenang. Negara sebagai badan hukum publik yang dapat mempunyai hak dan

² Lihat Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

kewajiban seperti manusia biasa. Sementara itu perkataan “dipergunakan” mengandung suatu perintah kepada negara untuk mempergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.³

Dalam proses kemandirian pasca kemerdekaan, bangsa Indonesia memulai membuat segala peraturan bagi negaranya sendiri, dengan menghapus ketentuan-ketentuan dari peninggalan kolonial. Lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), memberikan pola dasar yang jelas terhadap pemanfaatan, penggunaan, pembangunan yang berkaitan dengan tanah. UUPA ini menjadi berisi mengenai peraturan-peraturan dasar yang memuat hal-hal pokok tentang dasar dan arah kebijakan politik agraria Nasional, khususnya hubungan manusia dengan tanah.⁴ UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya, yaitu pertama, tidak memberlakukan lagi atau mencabut Hukum Agraria Kolonial, dan kedua, Membangun Hukum Agraria di Indonesia.

Berkaitan dengan Undang-Undang Dasar 1945, UUPA ini merupakan peraturan yang menjabarkan lebih dalam dari isi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Di dalam UUPA ini juga dijelaskan akan Hak menguasai negara di dalam Pasal 2 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:⁵

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang

³ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 3.

⁴ *Ibid*, hlm. 4.

⁵ Lihat Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Dari isi Pasal tersebut, semakin menegaskan bahwa negara memiliki kekuasaan yang penuh terhadap pemilikan tanah. Indonesia dengan masyarakat hukumnya haruslah tunduk terhadap aturan nasional yang memberlakukan tanah dalam kekuasaan negara sepenuhnya.

Sebenarnya, hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional.⁶

Melihat kekuasaan negara yang begitu mutlak atas pemilikan dan pemanfaatan tanah, bukan berarti masyarakat tidak bisa memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah. Setiap individu juga bisa memiliki kepemilikan atas suatu tanah. Di dalam UUPA dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:⁷

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 80.

⁷ Lihat Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

“Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Negara tidak membedakan mengenai status kepemilikan tanah baik laki-laki maupun perempuan, selama memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Permasalahan yang sering muncul ialah, hubungan antara negara dengan masyarakatnya. Masyarakat diberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara. Sementara itu negara juga menjadi badan hukum publik yang memiliki kekuasaan penuh terhadap kepemilikan tanah di wilayahnya. Jika dikaitkan dengan UUPA tersebut maka masyarakat dan negara sama-sama memiliki hak milik atas tanah. Hanya saja hak milik yang negara berikan kepada masyarakat bukanlah hak milik secara mutlak. Yang artinya negara bisa mengambil kepemilikan atas tanah tersebut secara paksa guna kepentingan umum. Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwasannya “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”.⁸ Itu artinya bahwa tanah yang masyarakat miliki memiliki nilai sosial yang bisa diwujudkan oleh negara guna kepentingan negara dalam pembangunan sarana dan prasarana umum. Dengan demikian, kepemilikan oleh perseorangan atau individu tidak bisa bersifat secara mutlak, melainkan harus juga memperhatikan nilai-nilai sosial yang ada. Seseorang atau badan hukum yang memiliki kepemilikan atas tanah

⁸ Lihat Pasal 6 Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tersebut haruslah mengedepankan kepentingan bangsa dan negara daripada kepentingan pribadinya. Kepentingan pribadi disini juga tidak bisa diabaikan begitu saja karena bagaimanapun pemanfaatan tanah haruslah digunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Negara akan memberikan ganti rugi yang layak kepada pemegang hak tersebut.

Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara daripada kepentingan pribadi tercermin dalam Pasal 18 UUPA yaitu:⁹

“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.”

Dari uraian Pasal tersebut, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang. Negara bisa mencabut kepemilikan hak atas tanah demi mewujudkan sebuah pembangunan yang bersifat demi kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, masyarakat harus mengerti akan kebutuhan pembangunan oleh negara dan harus merelakan sebagian ataupun seluruh tanahnya di kuasai oleh negara.

Indonesia dengan pembangunan-pembangunan mega proyek telah banyak sekali memakan tanah milik masyarakat. Kita bisa melihat berbagai macam pembangunan-pembangunan besar seperti Jalan Bebas Hambatan (Tol) dari kota

⁹ Lihat Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Solo Sampai Kota Semarang, pembangunan Pusat Olahraga dan Wisma Atlet di Hambalang, dan lain sebagainya. Beranjak dari pembangunan Jalan Bebas Hambatan (Tol) Kota Solo-Semarang, maka akan sangat berkaitan dengan isi Pasal 6 dan 18 UUPA. Dalam hal ini pemerintah mencabut hak atas tanah yang terkena dampak pembuatan jalan tol tersebut dari kota Semarang, Kabupaten Semarang, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Salatiga, Kabupaten Sukoharjo, Kota Solo. Pencabutan hak atas tanah di sebagian wilayah tersebut bukanlah pencabutan semata, melainkan merupakan program pemerintah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjadi aturan dasar untuk melaksanakan pembangunan. Pembuatan Undang-Undang tersebut juga tak bisa dilepaskan dari isi Pasal 6 dan Pasal 18 UUPA.

Menurut Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.¹⁰ Pengadaan tanah ini dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan infrastruktur nasional. Pada pelaksanaannya, pengadaan tanah ini akan berkaitan dengan pembebasan tanah dan pencabutan hak atas tanah oleh perseorangan maupun badan-badan hukum yang ada. Pengadaan tanah juga tak bisa dilepaskan dari ganti rugi yang diberikan oleh negara kepada

¹⁰ Lihat Pasal 1 Angka (3) Peraturan Prsesiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

masyarakat. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seperti ini akan membutuhkan waktu yang sangat lama karena tidak semua masyarakat mau memberikan tanahnya dengan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah. Kita ambil contoh saja pembangunan Jalan Tol Solo-Semarang. Proyek yang direncanakan dari tahun 2006 dan pengerjaan yang dimulai dari 2008 dengan membagi menjadi 5 sektor tersebut hingga kini belum selesai. Hal itu terkait dengan adanya pembebasan lahan dan pemberian ganti rugi yang tidak layak yang diberikan oleh negara kepada masyarakat. Di daerah salatiga zona II untuk tanah sawah diberi harga Rp. 59.000,00 per m². Padahal sawah di daerah tersebut masih sangatlah produktif.¹¹ Pembebasan Lahan dalam pembangunan jalan Tol Ini juga diakui oleh gubernur Jawa Tengah Ganjar Pranowo, yang menyatakan pembebasan lahan masih menjadi kendala dalam pembangunan tersebut. selain karena adanya penolakan oleh masyarakat mengenai ganti rugi, adanya makelar yang mempermainkan harga tanah dengan menaikkan harga tanah berlipat-lipat menjadi faktor lain yang menjadi kendala.¹²

Dari contoh tersebut, pembebasan lahan dan pemberian ganti rugi menjadi faktor kendala dalam sebuah pembangunan infrastruktur nasional. Tidak ada titik temu antara masyarakat dan pemerintah dalam kesepakatan ganti rugi membuat pembangunan berjalan lambat. Maka dari itu pemberian ganti rugi haruslah sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan, tidak boleh berdasarkan hanya taksiran semata. Melihat pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, penyusun melihat

¹¹ <http://m.koran-sindo.com/node/3139315> Di akses pada tanggal 27 Mei 2014 pada pukul 08:16

¹² <http://www.solopos.com/2014/04/11/tol-solo-rampung-501678> di akses pada tanggal 27 Mei 2014 pada pukul 08:21

bahwasanya di Yogyakarta sedang dilakukan pembangunan jalan lintas selatan baik di kabupaten bantul, Kulon Progo maupun di kabupaten Gunungkidul. Proyek ini merupakan proyek nasional guna membuat jaringan jalan jalur lintas selatan yang terbentang dari Jakarta hingga Pacitan. Hal ini tentunya guna mendongkrak perekonomian khususnya di pulau Jawa. Dengan adanya jalan ini juga diharapkan pertumbuhan ekonomi akan menjadi lebih lancar.

Di Pulau Jawa sendiri sudah ada jalur pantai utara Jawa atau yang dikenal dengan nama Pantura. Dalam hal ini kepentingan pemerintah dalam melakukan pembangunan Jalan Lintas Selatan ialah guna memperlancar arus ekonomi yang ada di pulau Jawa khususnya. Selain itu, untuk mengurangi kesenjangan sosial dan kesenjangan ekonomi yang terjadi khususnya di wilayah Gunungkidul, maka pemerintah harus bisa mengakomodir hal tersebut dengan memberikan akses yang nantinya akan meningkatkan kondisi sosial dan kondisi ekonomi Gunungkidul jauh lebih baik. Seperti yang kita pahami bahwa, wilayah Gunungkidul yang terdiri dari perbukitan dan Gunung Kapur, menyulitkan masyarakat setempat guna melakukan kegiatan ekonomi. Letaknya yang jauh dari kota Yogyakarta pula membuat masyarakat disana menjadi enggan untuk melakukan pekerjaan yang berada di kota, masyarakat lebih memilih bercocok tanam. Hal inilah yang menimbulkan kesenjangan sosial dan ekonomi.

Dengan landasan tersebut maka pemerintah dianggap perlu guna mengurangi tingkat kesenjangan ekonomi dan sosial yang terjadi di wilayah pinggir kabupaten Gunungkidul dengan cara membuat akses yang jauh lebih cepat dan aman, sehingga kegiatan ekonomi maupun sosial akan tercipta. Pembuatan

akses memerlukan tahapan-tahapan yang panjang, dimulai dari pembebasan lahan-lahan yang akan dibuat akses, perencanaan, hingga pembuatan. Selain hal tersebut, banyak tanah-tanah di daerah Gunungkidul yang secara administrasi masih belum jelas status kepemilikannya dan masih banyak sekali warga masyarakat disana yang belum memiliki sertifikat Hak Milik. Hal itu terbukti karena masih minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya sertifikat ini. Dengan dasar tersebut pemerintah wajib memberikan pengetahuan kepada masyarakat agar masyarakat menyadari betapa pentingnya bukti kepemilikan tersebut dengan memiliki sertifikat. Tentunya dengan adanya proses pembuatan Jalan Lintas Selatan akan ada banyak tanah-tanah yang dicabut status kepemilikannya. Dan jika terjadi seperti dua permasalahan tersebut maka akan mengganggu jalannya proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dalam hal ini pembuatan Jalan Lintas Selatan.

Atas dasar permasalahan tersebut, penyusun menganggap bahwa permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi masalah yang perlu dikaji dan ditinjau secara mendalam dalam bentuk sebuah karya tulis berupa penelitian. Agar pembangunan infrastruktur negara tidak berjalan lambat dikarenakan ada kendala di pengadaan tanahnya, maka perlu adanya kebijakan dari pemerintah dalam hal pemberian ganti rugi yang layak.

Sebagai landasan hukum yang jelas, amanah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini perlu dilaksanakan oleh pihak pemerintah dengan baik. Hal itu ditujukan demi kemakmuran rakyatnya. Secara yuridis, pengadaan tanah oleh pemerintah tersebut sudah sesuai dengan aturan yang dibuat, namun pemerintah

juga harus memperhatikan nilai-nilai sosial ekonomi yang ada di dalam masyarakat, sehingga pembangunan infrastruktur tidak lagi berjalan lambat dikarenakan pengadaan tanah berjalan lama.

Untuk itu penyusun di sini akan memberikan analisa dalam bentuk karya tulis yang dipadukan dengan penelitian di lapangan tentunya. Dan penyusun tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian tentang “Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang tersebut, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan dan mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul?
2. Hambatan apa saja yang terjadi selama proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut?
3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan oleh pemerintah dalam melakukan penyelesaian hambatan-hambatan tersebut?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini ialah:

- a. Untuk mengetahui proses pelaksanaan dan mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Gunungkidul
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang terjadi selama proses pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Gunungkidul
- c. Untuk mengetahui proses penyelesaian hambatan pengadaan tanah oleh pemerintah selama proses pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Gunungkidul.

2. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang penyusun uraikan diatas maka penyusun dapat mengambil Kegunaan dari penelitian yang dilakukan terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul, Yogyakarta yaitu:

a. Kegunaan Teoritis

- 1) Penyusun bisa melatih kemampuan dalam melakukan penelitian baik secara observasi literatur maupun secara observasi lapangan dengan didukung wawasan yang diperoleh.
- 2) Dapat mengimplementasikan teori-teori yang di dapat selama di bangku perkuliahan dan mengkorelasikan dengan segala kejadian yang terjadi di lapangan selama penelitian berlangsung.

3) Untuk memperkaya wawasan pengetahuan terkait penelitian yang diteliti dan menjadi acuan bagi studi yang akan datang yang pada umumnya Ilmu hukum dan khususnya Hukum Tata Negara.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Dapat digunakan sebagai pertimbangan pemerintah Kabupaten Gunungkidul khususnya dan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada umumnya dalam menyikapi pembangunan-pembangunan baru di masa yang akan datang dengan tidak lupa memperhatikan hak-hak masyarakat atas tanah yang dimilikinya. Serta bisa menjadi manfaat bagi masyarakat pada umumnya dalam mengetahui proses terjadinya pengadaan tanah sampai ganti rugi yang tepat.
- 2) Dapat menjadi referensi atau pertimbangan bahan studi dalam penelitian di masa yang akan datang.

D. Telaah Pustaka

Suatu penelitian dapat dikatakan sebagai sebuah karya *original* oleh seorang penyusun, maka dibutuhkan telaah pustaka di dalamnya agar dapat dijadikan referensi yang membedakan antara penelitian yang satu dengan yang lainnya, meskipun memiliki judul atau pembahasan yang hampir serupa.

Untuk permasalahan pengadaan tanah di Yogyakarta, penyusun menemukan suatu kajian penelitian karya dari Hery Listyawati yang meneliti mengenai “Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Bandara Adisucipto menjadi Bandara

Internasional”. Pada penelitian ini, lebih menekankan kepada pengadaan tanah untuk keperluan perluasan Bandara Adisucipto. Dengan melihat keadaan bandara Adisucipto yang mengalami peningkatan baik penumpang maupun pengunjung, maka bandara adisucipto perlu diperluas, terkhususnya area parkir. Selain itu dengan terbitnya Standar Operasional Bandara, maka perlu ada perluasan area parkir dan apron daripada Bandara Adisucipto.

Penyusun menyampaikan bahwasanya perluasan Bandara dalam hal ini landasan pacu sudah tidak memungkinkan maka dari itu hanya perluasan area parkir saja. Dalam proses pembebasan lahan guna perluasan wilayah bandara, penyusun menyatakan bahwa 50 % dari responden menyatakan ganti rugi tersebut sudah sesuai dan dinilai cukup. Sementara itu 50% yang lainnya mengatakan bahwa pemberian ganti rugi tidak layak. Tanah-tanah yang berada di wilayah Bandara Adisucipto terbagi menjadi milik PJKA, tanah kas desa, *Sultan Grond* serta tanah milik warga. Selama proses pengadaan tanah tersebut memang ada kendala material dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merekomendasikan dinas perhubungan untuk tidak memberi ganti rugi, karena tanah yang ditempati merupakan bukanlah tanah warga, warga hanya membayar Pajak Bumi Banguna (PBB).

Warga pun menjadi resah karena tidak menerima ganti rugi dan mengajukan ke Komisi X DPRD Yogyakarta dan Sultan Hamengkubuwono X. Sultan pun menerima aduan tersebut dan mengeluarkan memo untuk memberikan ganti rugi

sebesar Rp. 800.000 per m² untuk tanah kas desa, Rp. 2.000.000 per m² Untuk tanah PJKa dan 1.500.000 per m² untuk bangunan.¹³

Sementara itu ada pula tesis dari Dwi Fratmawati yang berjudul “Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ngaliyan-Mijen). Dalam tesis ini juga menjelaskan mengenai dasar-dasar pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah setempat guna pelebaran jalan. Penyusun menyampaikan bahwasanya kasus pelebaran jalan raya Ngaliyan-Mijen, masih belum sesuai prosedur Undang-Undang. Pelaksanaan Ganti rugi yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta perjanjian ganti rugi yang dibuat dan ditandatangani hanya antara warga dengan pihak tim secara di bawah tangan atau tidak ada perjanjian otentik antara warga dengan pihak tim. Dalam penelitian ini, penyusun juga menyampaikan bahwa hambatan-hambatan yang di hadapi baik oleh pemerintah kota Semarang maupun warga. Dari pemerintah kota Semarang sendiri memang masih terkendala dengan kekurangan dana sehingga proses pembayaran ganti rugi masih terhambat, padahal proyek harus berjalan sesuai dengan RDTK yang memiliki jangka waktu. Dari warga sendiri merasa pemberian ganti rugi dirasa tidak sesuai dengan aturan yang ada, dan belum adanya kesepakatan mengenai ganti rugi antara pemerintah kota Semarang dengan warga menjadi hambatan tersendiri dalam proses pengadaan tanah tersebut.¹⁴

¹³ Hery Listyawati, “Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandara Adisucipto menjadi Bandara Internasional”, *Mimbar Hukum*, Oktober 2009 hlm. 409 - 628

¹⁴ Dwi Fratmawati, “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen), *Tesis*, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2006

Adapula tesis Dari Eldo Dezsfriyanto yang menulis tentang “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Layang (*Fly Over*) Simpang Polda Kota Palembang”. Bahwa proses pengadaan tanah sudah berjalan sesuai dengan rencana dan proses pemberian ganti kerugian dilakukan dengan bertahap karena keterbatasan anggaran. Selain itu digunakan pendekatan persuasif dalam menghadapi kendala sehingga pembebasan tanah bisa dilaksanakan tepat waktu.

15

Selanjutnya ada Skripsi dari Citraningtyas Wahyu Adhie, mengenai “Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Lingkar oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri” dimana dalam hasil penelitian tersebut ditemukan ketidak sesuaian pelaksanaan pengadaan tanah dengan peraturan perundang-undangan, yang terletak pada tim penilai yang susunannya tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang.¹⁶

E. Kerangka Teoritik

1. Negara Hukum

Pokok pengertian negara hukum adalah bahwa kekuasaan negara dibatasi oleh hukum, dalam arti bahwa segala sikap, tingkah laku, dan perbuatan baik yang dilakukan oleh para penguasa negara maupun yang dilakukan oleh para warga negaranya harus berdasarkan atas hukum. Hukum pengertiannya tidak sama

¹⁵ Eldo Dezsfriyanto,” Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Layang (*Fly Over*) Simpang Polda Kota Palembang, *Tesis*, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2010

¹⁶ Citraningtyas Wahyu Adhie, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010

dengan undang-undang karena pengertian hukum lebih luas daripada undang-undang.¹⁷

Dalam negara hukum, ada dua hal yang menjadi inti dasar dimana negara tersebut bisa dikatakan sebagai negara hukum yakni *Supremacy before the Law* (Supremasi Hukum), dan *Equality before the Law* (Persamaan Hak di depan Hukum). Supremasi hukum memiliki arti bahwa hukum diberi kedudukan yang tertinggi, dan hukum yang berkuasa penuh atas negara dan rakyat, dimana menimbulkan konsekuensi negara tidak bisa dituntut apabila bersalah. Sementara itu, Persamaan Hak di depan Hukum memiliki arti bahwa semua orang baik pejabat pemerintah maupun masyarakat biasa memiliki status yang sama di depan hukum, sehingga tidak menimbulkan diskriminasi dan semua orang memiliki perlakuan yang sama di depan hukum.¹⁸

a. Kaidah Keadilan

Keadilan dalam memberi ganti kerugian diterjemahkan sebagai mewujudkan penghormatan kepada seseorang yang haknya dikurangi dengan memberikan imbalan berupa sesuatu yang setara dengan keadaannya, sebelum hak tersebut dikurangi atau diambil, sehingga yang bersangkutan tidak mengalami degradasi kesejahteraan.¹⁹

Menurut teori tersebut, dalam pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat yang telah dikurangi haknya, pemerintah perlu memperhatikan nilai-

¹⁷ Soehino, *Hukum Tata Negara Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah Negara Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 17.

¹⁸ C.S.T Kansil, *Latihan Ujian Hukum Tata Negara di Indonesia untuk Perguruan Tinggi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 125-126.

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2001), hlm. 157.

nilai keadilan yang ditujukan tidak hanya untuk satu perorangan saja melainkan hajat orang banyak.

b. Kepastian Dan Perlindungan Hukum

Seharusnya tetap dipertahankannya asas bahwa ketiadaan bukti tak tertulis tidak menjadi penghalang bagi seseorang yang mempunyai atas hak yang sah untuk membuktikan hak atas tanahnya melalui cara pengakuan hak berdasarkan penguasaan secara *de facto* selama jangka waktu tertentu dan diperkuat dengan kesaksian masyarakat serta lembaga yang berwenang. Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum yang secara formal telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan itu perlu ditingkatkan perwujudannya secara konsisten dan konsekuen. Adalah hak dari negara untuk mengambil tanah-tanah hak untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan, namun penghormatan terhadap hak-hak dasar manusia seyogyanya diberikan secara proporsional.²⁰

2. Otonomi Daerah (Desentralisasi)

Dalam hal program nasional yang direncanakan oleh pemerintah pusat dan melewati banyak wilayah, maka akan terjadi pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah guna melaksanakan program tersebut disesuaikan dengan kondisi daerah masing-masing. Proses penyerahan/pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah inilah yang dimaksud dengan *Desentralisasi*. Menurut Philipus M. Hadjon, Desentralisasi mengandung makna bahwa wewenang untuk mengatur dan

²⁰ *Ibid*, hlm. 160-161.

mengurus urusan pemerintahan tidak semata-mata dilakukan pemerintah pusat, melainkan dilakukan juga oleh satuan-satuan pemerintahan yang lebih rendah, baik dalam bentuk satuan teritorial maupun fungsional.²¹

Sementara itu, menurut Joeniarto, Desentralisasi diartikan sebagai pelimpahan wewenang pada badan-badan dan golongan-golongan dalam masyarakat dalam daerah tertentu untuk mengurus rumah tangganya sendiri.²²

3. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.²³ Sebagaimana telah dirubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.²⁴ Di dalam melakukan pengadaan tanah, dilakukan dengan musyawarah langsung, yang dimaksud musyawarah langsung ialah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara para pihak untuk memperoleh

²¹ Titik Triwulan Titik, *Konstruksi Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 250.

²² Ni'matul Huda, *Hukum Pemerintahan Daerah*, (Bandung: Nusamedia, 2012), hlm. 65.

²³ Lihat Pasal 1 Angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁴ Lihat Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

keepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.²⁵ Pengadaan tanah merupakan kegiatan yang tidak bisa terpisahkan bagi sebuah negara guna pembangunan, namun hal ini haruslah sesuai dengan kaidah sosial d masyarakat. Menurut Friedman, dalam pengadaan tanah haruslah ada keseimbangan antara, *Legal Structure* (Struktur/aparatur pemerintah yang jelas), *Legal Substance* (Peraturan yang Berkaitan dan jelas) , dan *Legal Culture* (Budaya hukum Masyarakat).²⁶

4. Kepentingan Umum

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengertian kepentingan umum ialah Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Sementara itu menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo S.H , Secara filosofis pengertian kepentingan umum itu tersirat dalam pembukaan UUD 1945, secara teoritis dapat dikatakan bahwa kepentingan umum merupakan resultante hasil menimbang-nimbang sekian banyak kepentingan-kepentingan di dalam masyarakat dengan menetapkan kepentingan yang utama (lebih penting) menjadi kepentingan umum. Secara praktis dan konkrit pengertian kepentingan umum akhirnya diserahkan kepada hakim untuk menimbang-nimbang Kepentingan mana yang lebih utama dari kepentingan yang lain secara proporsional (Seimbang) dengan tetap menghormati

²⁵ Sumardjono , *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2001), hlm. 74-75.

²⁶Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 102-103.

semua kepentingan dan dengan mengacu kepada rumusan umum dalam undang-undang.²⁷

5. Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan suatu hal yang tidak dipisahkan dari pencabutan dan pelepasan hak atas tanah. Nilai besarnya ganti rugi harus didasarkan pada penilaian yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Prosesnya ialah harus terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi dan diberikan langsung kepada yang berhak, sehingga meminimalisir kehadiran peranan calo-calo tanah.²⁸

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian Dan Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian dengan melakukan peninjauan di lapangan serta memperoleh data-data yang diinginkan di lokasi rencana pembangunan Jalan Lingkar Selatan di Kabupaten Gunung Kidul.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 47.

²⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 79.

b. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deksriptif, yaitu metode yang digunakan untuk mencari fakta-fakta, ciri-ciri, sifat-sifat suatu fenomena.²⁹

Dalam metode penelitian ini, penyusun lebih menenankan kepada metode studi kasus dimana menganalisis secara mendalam mengenai permasalahan yang diteliti.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek penelitian merupakan sumber data yang diperoleh di dalam penelitian, yang menjadi subyek atau pihak-pihak yang dijadikan penelitian. Maka dari itu, subyek-subyek atau pihak-pihak yang dijadikan penelitian ini adalah:

- a. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gunungkidul
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul
- c. Aparatur Desa yang terkena dampak pembuatan Jalan Lintas Selatan
- d. Masyarakat Gunungkidul (Terkhusus wilayah yang terkena dampak pembuatan Jalan Lintas Selatan)

Karena penelitian ini bersifat kualitatif, maka pemilihan informasi yang dilakukan yaitu *Purposive Sampling* artinya Penyusun tidak membatasi berapa jumlah informan yang diteliti di lapangan.

²⁹ Suryana, *Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, (Bandung: UPI, 2010), hlm. 16.

Sedangkan obyek penelitian di dalam penelitian ini adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ialah data yang penyusun dapatkan selama melakukan penelitian di lapangan yang dilakukan dengan cara wawancara dan observasi dengan pihak yang berkaitan dengan permasalahan ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di dapat secara normatif melalui studi kepustakaan. Untuk mendapatkan data sekunder maka penyusun menggunakan metode penelitian yuridis dan sosiologis.

1) Bahan Hukum Primer, dalam bentuk:

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA)
- c) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- e) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

f) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 22 Tahun 2013 Tentang Pedoman Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder ialah Bahan Hukum yang menunjang Bahan Hukum primer. Bahan Hukum ini bisa berbentuk seperti: Literatur, atau Hasil penyusunan yang berupa hasil penelitian, buku-buku, makalah, majalah dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah Bahan Hukum yang menunjang Bahan Hukum Primer Dan Bahan Hukum Sekunder, Seperti Kamus Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Ataupun Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data meliputi 4 hal yaitu :

a. Wawancara

Dalam Penelitian Ini, penyusun menggunakan teknik wawancara mendalam (*in-depth interview*). Wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.³⁰

Wawancara dilakukan kepada narasumber sebagai berikut ini:

- 1) Staf bagian Perencanaan Dinas Pekerjaan Umum
- 2) Staf Kantor Pertanahan Gunungkidul
- 3) Kepala Desa Giring
- 4) Kepala Urusan Pemerintahan Desa Planjan
- 5) Kepala Urusan Pemerintahan Desa Jetis

b. Observasi

Dalam melakukan penelitian lapangan ini maka penyusun perlu melakukan observasi terlebih dahulu guna mengetahui permasalahan-permasalahan yang terjadi. Teknik ini menuntut adanya pengamatan

³⁰ Juliyansah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, Dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013), hlm. 138-139.

dari peneliti baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitian.³¹

c. Dokumentasi

Dalam melakukan penelitian ini tentunya penyusun menggunakan metode dokumentasi, yaitu juga meneliti mengenai surat, catatan harian, cendera mata, laporan ataupun foto. Sifat utama data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi waktu silam.³²

7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun, mengkategorikan data, mencari pola atau tema, dengan maksud untuk memahami maknanya. Dalam menganalisa penelitian kualitatif terdapat beberapa tahapan-tahapan yang akan dilakukan diantaranya:

a. Mengorganisasikan Data / Mereduksi Data

Penyusun mendapatkan data langsung dari subjek melalui wawancara mendalam (*indepth inteviewer*), dimana data tersebut direkam dengan tape recorder dibantu alat tulis lainnya. Reduksi data merujuk pada proses pemilihan, pemfokusan, penyederhanaan, abstraksi, dan pentransformasian “data mentah” yang terjadi di lapangan.³³

³¹ *Ibid*, hlm. 140.

³² *Ibid*, hlm. 141

³³ Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 129.

b. Menguji Asumsi atau Permasalahan yang ada terhadap Data

Setelah kategori pola data tergambar dengan jelas, penyusun akan menguji data tersebut terhadap asumsi yang dikembangkan dalam penelitian ini. Pada tahap ini kategori yang telah didapat melalui analisis ditinjau kembali berdasarkan landasan teori yang telah dijabarkan dalam bab II, sehingga dapat dicocokkan apakah ada kesamaan antara landasan teoritis dengan hasil yang dicapai.

c. Menulis Hasil Penelitian

Penyusunan data subjek yang telah berhasil dikumpulkan merupakan suatu hal yang membantu penyusun untuk memeriksa kembali apakah kesimpulan yang dibuat telah selesai. Dalam penelitian ini, penyusunan yang dipakai adalah presentase data yang didapat yaitu, penyusunan data-data hasil penelitian berdasarkan wawancara mendalam dan observasi dengan subjek. Proses dimulai dari data-data yang diperoleh dari subjek, dibaca berulang kali sehingga penyusun mengerti benar permasalahannya, kemudian dianalisis, sehingga didapat gambaran mengenai penghayatan pengalaman dari subjek. Selanjutnya dilakukan interpretasi secara keseluruhan, dimana di dalamnya mencakup keseluruhan kesimpulan dari hasil penelitian.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, maka penyusun membagi kedalam lima Bab yang terperinci sebagai berikut ini:

Bab Pertama, dalam bab ini penyusun memaparkan hal-hal yang melatarbelakangi penyusun mengangkat persoalan ini. Selain itu dalam bab ini penyusun

juga memaparkan mengenai tujuan dan kegunaan dari penelitian ini baik untuk penyusun maupun khalayak umum. Adapun langkah-langkah yang dilakukan oleh penyusun dalam melakukan penelitian ini yang juga tertuang dalam bab ini.

Bab kedua, dalam bab ini penyusun memaparkan tinjauan teoritik terkait pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, hak menguasai atas negara, hukum tanah dan lainnya yang tentunya berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia.

Bab ketiga, dalam bab ini penyusun menyajikan data mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Gunung Kidul.

Bab keempat, dalam bab ini penyusun menganalisis data-data yang di dapat oleh penyusun di lapangan dan menghubungkannya dengan literatur-literatur yang terkait dengan tema penelitian.

Bab kelima, merupakan bab penutup dimana penyusun menyajikan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan setelah menganalisis data- data yang diperoleh secara sederhana dan mudah dipahami, sehingga dapat menjawab rumusan permasalahan yang ada, dan tak lupa juga dalam bab ini akan dituangkan saran-saran positif yang bersifat membangun dari penelitian yang telah dilakukan oleh penyusun.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan permasalahan dan analisis yang telah dilakukan dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Mekanisme pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Lintas Selatan terbagi menjadi ke dalam 10 tahapan, dari proses perencanaan, penetapan lokasi, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, Identifikasi dan inventarisasi, penetapan lembaga/tim penilai harga tanah, penilaian, musyawarah, pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak. Dari semua proses yang terlewati tidak ada masalah secara prosedural dalam pengadaan tanah.
2. Dalam pelaksanaannya tentunya kegiatan tersebut tidak akan jauh dari Kendala-kendala yang muncul dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan seperti
Pertama, masalah administrasi pertanahan banyak yang masih belum lengkap baik dokumen dan maupun data fisik dari tanah tersebut
Kedua, ada oknum-oknum yang memprovokasi dan membuat pelaksanaan negoisasi berjalan tidak lancar.
Ketiga, minimnya pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya Jalan Lintas Selatan dan minimnya pengetahuan akan kepemilikan sertifikat

atas tanah yang membuat permasalahan administrasi pertanahan menjadi lebih rumit.

Keempat, proses negosiasi ganti kerugian yang berjalan lambat, dan membuat proses pembuatan fisik belum bisa dimulai.

Kelima, proses pembayaran ganti kerugian khusus untuk tanah kas desa yang belum bisa dilakukan karena belum ditemukannya tanah pengganti untuk mengganti tanah kas desa tersebut.

3. Upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah baik pemerintah kabupaten dalam hal ini dibantu Badan Pertanahan Nasional maupun pemerintah desa adalah seperti berikut

Pertama, dengan melakukan sosialisasi secara menyeluruh dan melakukan pendekatan-pendekatan secara personal untuk mendapatkan satu pemahaman yang sama.

Kedua, melakukan negosiasi dengan baik dan mendengarkan secara penuh kemauan dari masyarakat.

Ketiga, pemerintah desa sebagai fasilitator dalam proses pendataan dan pemetaan lokasi yang menjadi objek pengadaan tanah.

B. Saran

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunungkidul pada tahap I belum bisa selesai secara menyeluruh karena masih ditemukan kendala-kendala seperti diatas tadi. Agar pelaksanaan pengadaan tanah bisa berjalan sebagaimana mestinya maka penyusun menyarankan:

1. Bupati Gunungkidul harus terlibat dalam pengawasan secara langsung dan mengevaluasi seluruh pelaksanaan proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Lintas Selatan dari Laporan Pertanggungjawaban yang disampaikan.
2. Badan Pertanahan Nasional harus bisa memberikan informasi secara detail dan terbuka mengenai pengadaan tanah yang dilakukan, dan juga Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul harus mengevaluasi tim-tim yang bersangkutan.
3. Dinas Pekerjaan Umum harus memberikan penjelasan secara detail dan menyeluruh agar warga masyarakat bisa memahami tujuan dan manfaat daripada pembangunan Jalan Lintas Selatan.
4. Pemerintah Desa harus bisa ikut berpartisipasi dalam proses pengadaan tanah ini agar tidak terjadi penyilangan informasi dari pemerintah kabupaten Gunungkidul terhadap masyarakat yang terkena dampak pembuatan Jalan Lintas Selatan. Pemerintah Desa harus bisa mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan di lapangan dan membantu pemerintah kabupaten Gunungkidul dalam penyediaan informasi terhadap tanah yang menjadi objek pengadaan tanah

Daftar Pustaka

Buku:

- Bambang S. Sulasmono Dkk, 1998, *Keadilan Dalam Kemajemukan*. Jakarta: Sinar Agape Press.
- Emzir, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi*. Jakarta: Djambatan.
- Huda, Ni'matul, 2013, *Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Perdebatan Konstitusi dan Perundang-undangan di Indonesia*. Bandung: Nusa Media.
- Huda, Ni'matul, 2012, *Hukum Pemerintahan Daerah*. Bandung: Nusa Media.
- Hutagalung, Arie S. Dkk, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Larasan.
- Kansil, C.S.T, 2009, *Latihan Ujian Hukum Tata Negara di Indonesia untuk Perguruan Tinggi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno, 2005, *Mengenal hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhraini, Suriasnyah, 2009, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurusi Bidang Pertanahan*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Noor, Juliyansah, 2013, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Parlindungan, A.P, 2011, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Jakarta: Mandar Maju.
- Rawls, John, 1995, *Theory Of Justice*. Cambrigde: Havard University Press.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sumardjono, Maria .S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Sodiki, Achmad, 2013, *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Soehino, 1985, *Hukum Tata Negara Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah Negara Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono, 1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia: Suatu Pengantar untuk Mempelajari Hukum Adat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Suryana, 2010, *Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: UPI.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya paramita.
- Triwulan, Titik, 2010, *Konstruksi Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Tesis:

Dwi Fratmawati, "Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan-Mijen)," Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2006

Eldo Dezsfriyanto, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Layang (*Fly Over*) Simpang Polda Kota Palembang,” Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Program Studi Magister Kenotariatan, 2010.

Skripsi:

Citraningtyas Wahyu Adhie, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010

Web dan Lain-lain:

Listyawati, Hery, 2009, Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandara Adisucipto menjadi Bandara Internasional. *Mimbar Hukum Vol 21 Nomor 3*.

http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Gunungkidul

<http://m.koran-sindo.com/node/3139315>

<http://www.solopos.com/2014/04/11/tol-solo-rampung-501678>

<http://www.bpkp.go.id/diy/konten/835/Profil-Kabupaten-Gunungkidul>

<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah>

Lampiran

1. Wawancara Dengan Bapak Aman





2. Wawancara dengan Bapak Riyadi





3. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 36 TAHUN 2005

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
 - b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit

usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
10. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

BAB II

PENGADAAN TANAH

Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
 - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
 - b. pencabutan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- (2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.

(2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

(3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/ Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;

- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- n. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- o. rumah susun sederhana;
- p. tempat pembuangan sampah;
- q. cagar alam dan cagar budaya;
- r. pertamanan;
- s. panti sosial;
- t. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

BAB III

PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;

- c. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Bagian Kedua

Musyawarah

Pasal 8

(1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
- b. bentuk dan besarnya ganti rugi.

(2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 9

(1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.

(2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

(3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

(4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Pasal 10

(1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

(2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

(3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Bagian Ketiga

Ganti Rugi

Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

a. hak atas tanah;

- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

(1) Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.

(2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Pasal 15

(1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;

c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

(2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

(1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:

a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau

b. nadzir bagi tanah wakaf.

(2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 17

(1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

(2) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.

(3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

(1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

(2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

(3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

(4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pasal 19

Terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

BAB IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 23

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 24

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 3 Mei 2005

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Curriculum Vitae

Nama : Hary Budianto
Tempat Tanggal Lahir : Banjarnegara, 19 November 1993
Alamat : Desa Dawuhan RT 05/02 Kecamatan Madukara, Banjarnegara
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Nama Ayah : Suparyo
Nama Ibu : Kasiyati

Riwayat Pendidikan

- SD : SDN 1 Bantarwaru
- SMP : SMP N 1 Banjarnegara
- SMA : SMK Telkom Sandhy Putra Purwokerto

Pengalaman organisasi

- Anggota Dewan Penggalang (DP) SMP N 1 Banjarnegara
- Anggota OSIS SMK Telkom Sandhy Putra Purwokerto
- Keluarga Mahasiswa Banjarnegara (KEMBARA) UIN SUKA
- Komunitas Peradilan Semu
- Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia