

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM (STUDI KASUS TERHADAP PEMBANGUNAN *FLY OVER*  
JOMBOR KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA)**



**SKRIPSI**

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

**OLEH  
PURNAWANTI  
12340123**

**PEMBIMBING  
1. Dr. SRI WAHYUNI M.Ag., M.Hum.  
2. ISWANTORO, S.H., M.H.**

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

## ABSTRAK

Pengadaan tanah ialah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Dan Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menjelaskan, “Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.” Akan tetapi, pada pelaksanaan pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta masih terkendala pembebasan tanah sejak tahun 2012 hingga akhir tahun 2015 akibat terkendala tawar-menawar harga ganti rugi oleh 19 warga di Padukuhan Jombor Lor, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati seluas 1.982 m<sup>2</sup> dengan pemerintah terkait. Tim *Appraisal* menentukan nilai ganti rugi dengan harga Rp4.500.000,00 per meter persegi, sementara 19 warga meminta nilai ganti rugi dengan harga Rp10.000.000,00 per meter persegi. Oleh karena itu, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

Metode penelitian yang penyusun gunakan adalah metode penelitian lapangan (*field research*). Dalam penelitian ini penyusun memperoleh data dari wawancara dan observasi serta penelusuran dokumen-dokumen yang ada di DPUP ESDM (Bina Marga) DIY dan di Kementerian Pekerjaan Umum Dirjen Bina Marga Satker PJN Wilayah Provisi di DIY. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *juridis-empiris* yaitu dengan melihat pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman DIY yang kemudian disesuaikan dengan peraturan-perundang-undangan yang mengaturnya.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa *pertama*, mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor dilaksanakan secara langsung karena kurang dari 1 (satu) hektar yakni 9.965,6 m<sup>2</sup>. Adapun mekanismenya ialah pelepasan tanah oleh masyarakat pemegang hak tanah dan pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah atau instansi yang berkepentingan. *Kedua*, pengadaan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor terkendala pembebasan 19 bidang tanah yang disebabkan oleh ketidakadilan dan kekuranglayakan nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim *Appraisal*. Sehingga, upaya yang dilakukan pemerintah ialah menggelar musyawarah dan mediasi-mediasi antara masyarakat yang belum membebaskan tanah dengan pemerintah terkait dan mediasi dengan ORI, serta mediasi dengan Komisi C DPRD DIY. *Ketiga*, mekanisme pembangunan *fly over* Jombor telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Hanya saja Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 sebagai pedoman pengadaan tanah yang berlaku masih kurang jelas dan tumpang tindih antara aturan satu dengan aturan lainnya. Maka, Pemerintah akan menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai acuan pengadaan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor tersebut.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Purnawanti  
NIM : 12340123  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini yang berjudul Analisis Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan *Fly over* Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta) adalah asli hasil karya atau penelitian saya sendiri dan bukan hasil karya atau penelitian orang lain kecuali pada bagian-bagian tertentu yang saya lakukan dengan tindakan berdasarkan etika keilmuan. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 27 Oktober 2015



menyatakan,

Purnawanti  
NIM. 12340123



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/Tugas Akhir

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN 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 Saudari:

Nama : Purnawanti

NIM : 12340123

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap *Fly over* Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Bidang Hukum Perdata.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas segera dimunaqasyahkan.

Demikian untuk dimaklumi, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb*

Yogyakarta, 05 November 2015

Pembimbing I

Dr. Sri Wahyuni, M.Ag. M.Hum

NIP.19770107 2006042 002



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/Tugas Akhir

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN 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 Saudari:

Nama : Purnawanti

NIM : 12340123

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap *Fly over* Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Bidang Hukum Perdata.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas segera dimunaqasyahkan.

Demikian untuk dimaklumi, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb*

Yogyakarta, 05 November 2015

Pembimbing II

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/DS/PP.00.9/0553/2015

Tugas Akhir dengan judul : PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS TERHADAP PEMBANGUNAN FLY OVER JOMBOR  
KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : PURNAWANTI  
Nomor Induk Mahasiswa : 12340123  
Telah diujikan pada : Kamis, 12 November 2015  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
NIP. 19770107 200604 2 002

Penguji I

Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL.  
NIP. 19680322 199303 1 001

Penguji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
NIP. 19730825 199903 1 004

Yogyakarta, 12 November 2015



Dr. SWANIKAH Lihmadah Hanafi, M.Ag.  
NIP. 19670518 199703 1 003

## MOTTO

*Hidup itu memang pilihan, dan yakinlah dengan apa yang kita pilih karena dibalik pilihan itu pasti ada hikmahnya.*

*Tidak takut salah karena semua argumen adalah benar. Tidak ada manusia yang selalu benar kecuali Rasulullah SAW.*

*Apapun itu, kejujuran adalah modal utama menuju kesuksesan.*

## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini penyusun persembahkan teruntuk sang mentari  
(orang tua tercinta) dan untuk almamater Ilmu Hukum  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan  
Kalijaga Yogyakarta*



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT yang telah senantiasa memberikan nikmat Islam dan Iman dan rahmat serta hidayahnya karena sampai detik ini penyusun masih diberi kesehatan lahir dan bathin sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan *Fly over* Jombor Di Kabupaten Slemana Yogyakarta) ini dengan tepat pada waktunya. Shalawat serta salam semoga selamanya tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam.

Penyusunan skripsi ini ialah tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang penyusun terapkan dari teori di perkuliahan bersama mata kuliah Hukum Agraria yang diampu langsung oleh Bapak Iswantoro SH.,MH. Sehingga pada kesempatan ini penyusun sampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian dan proses penyusunan skripsi ini dengan lancar dan tepat pada waktunya.
2. Orang tua tercinta (Mamah & Aa), Kakek & Nenek beserta keluarga besar yang selalu memberi dukungan moriil, materiil dan immateriil sehingga dengan usahanya penyusun dapat mencapai gelar S1.

3. Teh Titing R.,S.Ag. dan Kang Dedi Supriadi, S.Ag.,M.A. beserta keluarga besar yang telah bersedia membawa dan menampung penyusun untuk kuliah di Yogyakarta ini sehingga penyusun mempunyai banyak pengalaman dan ilmu yang *insyaallah* bermanfaat.
4. Bapak Prof. Dr. Machasin, M.Ag. selaku Pgs. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Dr. Syafiq M. Hanafi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Bapak Akhmad Bahiej, S.H.,M.Hum. sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunana Kalijaga Yogyakarta.
7. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H.,M.Hum. sebagai Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag.,S.H., M.Ag.,M.Hum sebagai Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu, membimbing, dan mengarahkan penyusun dalam proses penyusunan skripsi.
9. Bapak Iswanto, S.H.,M.H. sebagai Dosen Pembimbing II yang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang paling banyak berkontribusi demi terselesaikannya tugas akhir ini.
10. Seluruh dosen yang mengajar penyusun dalam berbagai mata kuliah sehingga penyusun dapat mempunyai ilmu pengetahuan yang nantinya *insyaallah* akan diaplikasikan dan diamalkan kepada masyarakat.

11. Seluruh teman-teman dekat (Isma, Ani, Isna, Mbak Tri, Sakinah, Aisyah, dan Tsabbit), teman-teman Ilmu Hukum khususnya dan umumnya teman-teman yang ada di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, teman-teman organisasi HMI, KPK, IREMA AS-SALAAM, dan teman-teman yang lainnya yang selalu menyemangati dan mendorong penyusun agar cepat menyelesaikan skripsi ini.
12. Seluruh komponen masyarakat (Bu Gun, Bu Ngatinah, dll) yang selalu mendukung dan mendoakan penyusun sehingga berkat doanya lah penyusun mampu segera menyelesaikan kuliah tingkat SI dengan waktu yang tepat dan tanpa hambatan.

Meskipun skripsi ini hasil kerja keras penyusun, akan tetapi penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih kurang dari kesempurnaan. Maka dari itu, saran dan kritik dari berbagai pihak sangat penyusun harapkan guna perbaikan di masa mendatang. Harapan penyusun, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan umumnya dan untuk mengembangkan hukum perdata di bidang hukum agraria khususnya.

Yogyakarta, 27  
Oktober 2015

Penyusun,



PURNAWANTI  
NIM. 12340123

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Telaah Pustaka .....	9
F. Kerangka Teoretik .....	16
G. Metode Penelitian .....	23
H. Sistematika Pembahasan .....	29
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH DAN PENGADAAN TANAH</b>

A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah .....	31
1. Hak Bangsa Atas Tanah .....	32
2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	34
3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah .....	38
4. Hierarki Kepemilikan Tanah.....	43
B. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum .....	
1. Sejarah Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum .....	44
2. Pengertian dan Asas Pengadaan Tanah.....	56
3. Mekanisme Pengadaan Tanah.....	61
4. Pengertian Kepentingan Umum.....	71
5. Implikasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum .....	74

**BAB III      TINJAUAN UMUM TENTANG *FLY OVER* JOMBOR  
KABUPATEN    SLEMAN    DAERAH    ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Pembangunan <i>Fly over</i> Jombor di Kabupaten Sleman.....	89
1. Letak Geografis Kabupaten Sleman.....	89
2. BAPPEDA Sleman .....	95
3. DPUP Sleman .....	97
RI) .....	100

	B. Gambaran Umum Pengadaan Tanah dalam Pembangunan <i>Fly over</i> Jombor di Kabupaten Sleman.....	109
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN <i>FLY OVER</i> JOMBOR DI KABUPATEN SLEMAN</b>	
	A. Mekanisme Pengadaan Tanah dalam Pembangunan <i>Fly over</i> Jombor di Kabupaten Sleman DIY .....	114
	1. Prosedur/ Tatacara Pengadaan Tanah .....	114
	2. Kronologi Singkat Pengadaan Tanah di Desa Sinduadi .....	119
	3. Hambatan Pengadaan Tanah .....	121
	4. Penyelesaian Sengketa .....	125
	B. Kendala Pengadaan Tanah dan Upaya Pemerintah .....	126
	1. Kendala Pengadaan Tanah .....	126
	2. Upaya Pemerintah .....	127
	C. Analisis Pengadaan tanah dalam Pembangunan <i>Fly over</i> Jombor di Kabupaten Sleman DIY .....	130
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	146
	B. Saran.....	150
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>152</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Selain itu, tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.<sup>2</sup> Karenanya, tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas

---

<sup>1</sup>Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Rajawali, 2008), hlm. 83.

<sup>2</sup>Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. ke-2, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1 dalam *Tesis Wahyu Candra Alam Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010*, hlm.12.

pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat.<sup>3</sup> Dengan demikian, semakin tumbuh kembangnya masyarakat sosial, politik, dan budaya, maka semakin sempit pula tanah untuk berpijak.

Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.<sup>4</sup>

Dalam hal ini, tindakan pemerintah telah dilegalisasi oleh konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah. Lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, kata “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki” tetapi pengertian yang memberi wewenang

---

<sup>3</sup>Wianahyu Erwiningsih, “Hak Menguasai Negara atas Tanah”, *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009), hlm. 1.

<sup>4</sup>Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1993), hlm. 82.



kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, sesuai dengan UUPA Pasal 2 ayat (2). Hal ini senada dengan yang disampaikan A.P Parlindungan<sup>5</sup> sebagai berikut :

Ayat (1) Pasal 2 ini telah memberikan suatu sikap bahwa untuk mencapai tujuan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidaklah pada tempatnya bahwa Bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Hal ini sesuai dengan penjelasan dari UUPA tersebut sehingga negara sebagai suatu organisasi kekuasaan seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa sehingga tepatlah sikap tersebut bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Dari penjelasan UUPA mengenai hal ini dinyatakan bahwa wewenang hak menguasai dari negara ini dalam tingkatan tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>6</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 16, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan: 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. Undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah adalah UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam Pasal 6 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan oleh Pemerintah atau

---

<sup>5</sup>A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 1990), hlm. 43.

<sup>6</sup>Citraningtyas Wahyu Adhie, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri", *Skripsi*, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010), hlm. viii.

Pemerintah Daerah adalah digunakan untuk pembangunan jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), satuan air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi; waduk, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana; tempat pembuangan sampah; cagar alam dan cagar budaya; dan pembangkit transmisi, dan distribusi tanpa listrik.<sup>7</sup>

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pedoman Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga mengatur tentang pengadaan tanah. Dalam peraturan ini Gubernur membuat suatu aturan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan pedoman pelaksanaan verifikasi dokumen perencanaan Pengadaan Tanah di DIY, dimaksudkan sebagai acuan dan pembakuan dalam rangka pelaksanaan kegiatan awal dalam tahapan persiapan pengadaan tanah.<sup>8</sup>

Pengadaan tanah yang dimaksud di sini adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>9</sup> Yaitu pihak yang menguasai tanah atau memiliki objek pengadaan

---

<sup>7</sup> Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>8</sup> Pasal 2 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pedoman Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

tanah.<sup>10</sup> Sementara, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Adapun aspek-aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.<sup>11</sup>

Peraturan atau regulasi terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia menyebutkan bahwa dasar nilai ganti rugi tanah berdasarkan NJOP. Sebuah penaksiran yang berdasarkan NJOP berarti mengurangi nilai tanah pada objek-objek tertentu. Karena itu, peran penilai harga tanah sangat menentukan nilai ekonomis tanah yang layak dengan spirit tidak merugikan rakyat pemegang hak atas tanah.<sup>12</sup> Dari segi sosiologis, pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan ganti rugi terhadap peralihan profesi akibat pelepasan tanah sebagai mata pencaharian. Para pengusaha mikro seperti pengusaha *showroom*, pedagang sate, pedagang angkringan, dan lain sebagainya yang berada di wilayah pemukiman harus membebaskan tanahnya dan merelakan lahan parkirnya menyempit hanya untuk kepentingan umum. Selain itu, relokasi atau perpindahan tempat dari sebuah komunitas yang sudah menyatu dengan pemilik tanah membuat mereka enggan untuk melepaskan hak mereka atas tanah. Pemilik tanah mengalami ketercabutan dari kehidupan sosial di tempat mereka tinggal sebelumnya.<sup>13</sup> Sementara dari aspek filosofis, dalam kaitannya dengan hukum,

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

<sup>11</sup>Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 369.

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>*Ibid.*, hlm. 376-377.

maka keadilan adalah salah satu persoalan yang paling menonjol.<sup>14</sup> Karena terkait perhitungan kerugian nonfisik, yang menjadi persoalan adalah bagaimana merumuskan alat ukur ganti rugi nonfisik karena kerugian sosiologis dan filosofis bersifat abstrak. Sehingga dalam hal ini yang menjadi acuan adalah keadilan, kenyamanan, dan kebahagiaan sehingga kerugian sosiologis dan filosofis di tempat yang lama mendapat kompensasi<sup>15</sup> di tempat yang baru.<sup>16</sup>

Sebagaimana yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta beserta DPUP-ESDM dan Satker Balai Besar PJJN Wilayah Provinsi DIY dalam rangka pembangunan *fly over* Jombor, kebijakan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan kompensasi ganti kerugian rupanya belum dipahami secara seksama oleh masyarakat sekitar. Masih ada 19 orang yang mempersulit pembebasan tanah hanya karena ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah tidak mencukupi kebutuhan ekonomi maupun sosial masyarakat tersebut. Padahal, pada dasarnya pemerintah melakukan kebijakan pengadaan tanah bukan semata-mata karena Negara mempunyai hak menguasai atas tanah sehingga pemerintah bisa berkehendak sewenang-wenang, melainkan pemerintah menjalankan kebijakan tersebut atas perintah undang-undang demi mensejahterakan masyarakat umum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Tatang<sup>17</sup>, jawaban yang akurat mengapa yang 19 orang tidak membebaskan tanah ialah karena nilai jual tanah

---

<sup>14</sup>*Ibid.*, hlm. 379.

<sup>15</sup>Kompensasi sama dengan ganti rugi dalam buku Bernhad Limbong yang berjudul *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* pada halaman 363.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 379.

tidak sesuai. Begitu pun 18 orang yang lainnya jawabannya sama karena 1 tim. Alasannya, karena NJOP di ringroad selatan pajaknya Rp550.000,00 per meter persegi dan pemerintah membelinya dengan harga Rp3.100.000,00 per meter persegi. Berarti lima kali lipat. Sementara di jalan magelang NJOP nya Rp2.200.000,00, maka jika 5 kali lipat dari itu ialah Rp12.000.000,00 per meter persegi. Masyarakat ingin menuntut keadilan dari pemerintah. Masyarakat menginginkan harga tanah senilai Rp10.000,00 per meter persegi karena atas dasar 5 kali lipat dari NJOP yang di barat dan di timur *ringroad*. Dan sebenarnya masyarakat yang 19 orang tersebut tidak ingin menjadi penghambat pengadaan tanah di *fly over* Jombor. Malah sejak awal masyarakat setuju dengan dibangunnya *fly over* jombor karena memang telah mengharumkan sleman sebagai salah satu pintu masuk ke Yogyakarta. Namun, mengingat harga yang diberikan oleh tim penilai tanah yang begitu minim yakni Rp4.500.000,00 per meter persegi maka rakyat tidak mau membebaskan tanah dengan harga demikian. Warga menginginkan keadilan dari pemerintah karena tidak ada dasar hukum yang mendasari mengapa tim penilai tanah memberi ganti rugi Rp4.500.000,00 per meter persegi.<sup>18</sup>

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa dalam proyek pembangunan *fly over* Jombor terkendala oleh tawar-menawar harga tanah antara Pemerintah dengan warga sekitar terkait ganti kerugian atas pembebasan tanah tersebut. Seharusnya pengadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman tersebut berjalan dengan lancar tanpa kendala atau hambatan apapun termasuk hambatan mengenai ganti kerugian. Karena tujuan diadakannya pengadaan tanah tersebut adalah untuk kesejahteraan sosial bukan kesejahteraan pemerintah semata sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas.

Berdasarkan pada itulah penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman, serta tinjauan yuridis terkait pengadaan tanah tersebut. Maka

---

<sup>17</sup> Pak Tatang ialah salah seorang warga yang belum membebaskan tanahnya untuk pembangunan *fly over* Jombor.

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Pak Tatang sebagai salah satu dari 19 warga yang belum membebaskan tanahnya untuk pembangunan *fly over* Jombor pada tanggal 16 Oktober 2015.

dengan demikian, penyusun mengajukan sebuah penulisan hukum yang berjudul “Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan *Fly over* Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini di antaranya:

1. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam proses pembangunan *fly over* dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala tersebut?
3. Apakah pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta sudah terlaksana sesuai dengan aturan yang berlaku?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini selain untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penyusun, juga antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta.
2. Untuk menjelaskan kendala apa yang dihadapi dalam proses pembangunan *fly over* dan upaya apa yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala tersebut.

3. Untuk menjelaskan tinjauan yuridis kaitannya dengan pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam penulisan hukum ini penyusun mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh antara lain:

1. Kegunaan Teoretis
  - a. Berguna untuk pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
  - b. Berguna untuk memperkaya referensi penulisan tentang Hukum Agraria.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Berguna untuk membentuk pola pikir dinamis penyusun serta mengembangkan daya talar penyusun yang berhubungan dengan mekanisme pengadaan tanah.
  - b. Berguna sebagai bahan masukan terhadap seluruh pemerintah pemegang otonomi daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta.

#### **E. Telaah Pustaka**

Penyusun menyadari bahwa penelitian ini bukan yang pertama kali dilakukan, sudah ada penelitian sebelumnya yang serupa. Hanya saja untuk

menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka penyusun akan mempertegas perbedaan masing-masing judul penelitian yang akan dibahas dalam penulisan ini. Adapun perbedaan dari masing-masing judul tersebut antara lain:

Hary Budiyanto<sup>19</sup> dalam skripsinya yang berjudul “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)”, menyatakan bahwa penelitian yang dilakukan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yakni mengedepankan penerapan suatu peraturan terhadap apa yang terjadi di lapangan dan dalam hal ini peraturan yang digunakan ialah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pelaksanaannya di Gunung Kidul. Adapun kasus yang diungkap ialah terkait dengan masalah pengadaan tanah yang terhambat oleh pembebasan lahan karena proses ganti kerugian yang memakan waktu yang cukup lama. Meskipun pada umumnya penelitian tersebut mempunyai banyak kemiripan dengan yang penyusun teliti, akan tetapi perlu ditegaskan kembali bahwa obyek penelitian yang dilakukan berbeda. Penyusun meneliti kasus pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman yang tentunya hasil penelitian yang didapatkan berbeda pula karena proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh para pelaksana berbeda. Dan meskipun secara metode penelitian sama yakni menggunakan pendekatan yuridis empiris,

---

<sup>19</sup> Hary Budiyanto, “Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul)”, *Skripsi*, (Yogyakarta: Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015).



akan tetapi yang penyusun lakukan ialah menganalisa hasil data yang diperoleh di lapangan dan membandingkannya dengan peraturan-peraturan terkait baik UU, Perpres, Peraturan Gubernur DIY, Perda Sleman, dan aturan lainnya yang terkait dengan itu.

Muhrima S. Rahmat<sup>20</sup> dalam skripsinya yang berjudul “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria di Indonesia)”, menyatakan bahwa penelitian yang dilakukan menggunakan metode penelitian studi pustaka (*library research*). Secara normatif, penelitian tersebut mengkaji mengenai konsep kepemilikan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum agraria. Analisis yang dikembangkan adalah komparatif, yaitu membandingkan konsep kepemilikan tanah dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum agraria untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat deskriptif.

Suci Kharisma Saaba<sup>21</sup> dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012”, memaparkan permasalahan tentang bagaimana proses/pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi

---

<sup>20</sup>Muhrima S. Rahmat, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria di Indonesia)” *Skripsi*, (Yogyakarta: Perbandingan Mazhab dan Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009).

<sup>21</sup>Suci Kharisma Saaba, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012”, *Skripsi*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013).

hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk kepentingan umum.

Citraningtyas Wahyu Adhie<sup>22</sup> dalam skripsinya yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri”, menjelaskan bahwa penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dalam prosedur pelaksanaannya yang bertahap mulai dari perencanaan penetapan lokasi sampai dengan tercapainya kesepakatan mengenai ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman serta benda lain yang ada di atasnya. dalam hasil penelitiannya, tahap pelaksanaan pembangunan Jalan Lingkar Kota di Kabupaten Wonogiri tidak sesuai dengan substansi peraturan perundang-undangan pengadaan tanah yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006 serta Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Adi Akbar<sup>23</sup> dalam tesisnya yang berjudul “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Jalan Lingkar Utara Kota Tegal”, menyatakan bahwa Penelitian yang dilakukannya adalah bertujuan untuk mengetahui proses pengadaan tanah untuk Pembangunan Proyek Jalan Lingkar Utara Kota Tegal dan

---

<sup>22</sup>Citraningtyas Wahyu Adhie, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.

<sup>23</sup>Adi Akbar, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan Lingkar Utara Kota Tegal”, *Tesis* Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

kendala atau hambatan dalam pelaksanaannya serta upaya yang dilakukan untuk mengatasinya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.

Rahma Yanti<sup>24</sup> dengan judul “Aspek Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan di Kabupaten Padang Lawas)”. Dasar pemikiran tesis ini menitikberatkan pada pelaksanaan pengadaan tanah yang merupakan persoalan kompleks karena terdapat berbagai tahapan dan proses yang harus dilalui serta adanya kepentingan pihak-pihak yang saling bertentangan, terutama mengenai penetapan ganti rugi yang seharusnya memenuhi rasa keadilan terutama bagi pemilik obyek tanah. Sehingga penelitian tersebut dilakukan dengan tujuan untuk menjawab permasalahan tentang bagaimana aspek kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kabupaten Padang Lawas, dan bagaimana penetapan ganti rugi dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan tersebut, serta adakah perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah dalam hal ganti rugi tanah untuk kepentingan umum. Adapun hasil penelitiannya ialah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kabupaten Padang Lawas tidak mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya

---

<sup>24</sup>Rahmayanti, “Aspek Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan di Kabupaten Padang Lawas)”, *Tesis* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2012.

tidak membentuk panitia pengadaan tanah, tidak dilakukan sosialisasi, dan tidak adanya pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang membebaskan tanahnya.

Mukmin Zaki<sup>25</sup> tentang “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)”. Penelitian ini merupakan penelitian perbandingan antara Indonesia dan Malaysia dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan pengambilan tanah dan konsep kepentingan umum di Indonesia dan Malaysia. Adapun yang dibahas dalam penelitiannya ialah tentang konsep kekuasaan Negara atas tanah, konsep Negara dapat memiliki tanah, dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia dan Malaysia, pengertian dan batasan kepentingan umum, dan perubahan konsep kepentingan umum dalam pengadaan tanah.

Wahyu Candra Alam<sup>26</sup> dalam tesisnya yang berjudul “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)”. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang Luasnya Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya dalam pembangunan Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan *Over Pass* di Kota Tangerang apakah sudah sesuai

---

<sup>25</sup>Mukmin Zaki, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)”, *Hasil Penelitian*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2009).

<sup>26</sup>Wahyu Candra Alam, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)”, *Tesis* (Semarang: Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan, 2010).

dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terkena pembangunan tersebut. Adapun kerangka pemikiran yang digunakan ialah hanya sebatas pada pengadaan tanah menurut UUD 1945, UUPA, Perpres Nomor 36 tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007 Pasal 54 s/d 59.

Meskipun penelitian ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan judul dan masalah yang hampir sama pula, namun di sini penyusun menegaskan kembali bahwa obyek yang diteliti tidak sama dengan para peneliti sebelumnya. Penyusun mengambil obyek pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta dengan perumusan masalah tentang bagaimana mekanisme pembangunan, kendala dan upaya, serta apakah pembangunan *fly over* Jombor tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Selain itu, dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, yakni menganalisis peraturan-peraturan tentang pengadaan tanah yang berlaku dan menjadikan aturan-aturan tersebut sebagai kajian dan acuan untuk mempelajari proses atau mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan flyover Jombor di Kabupaten Sleman secara langsung terjun ke lapangan. Kemudian selain daripada itu, para peneliti sebelumnya tidak menggunakan teori yang sama dengan penyusun. Adapun teori yang digunakan penyusun ialah teori *Critical Legal Study* dan Teori *Legal System*. Teori *Critical Legal Study* menjelaskan tentang kritik terhadap keadaan krisis hukum yang gagal berperan sebagai alat perubahan dan sebagai alat untuk mencapai keadilan yang

sebenarnya. Sedangkan teori *Legal System* ialah untuk menganalisa bekerjanya suatu sistem hukum dalam kajian hukum dan masyarakat.

## **F. Kerangka Teoretik**

### 1. Teori Sistem Hukum (Legal System Theory)

Menurut Lawrence M. Friedman, sistem hukum dibatasi ke dalam tiga komponen atau fungsi, yaitu komponen struktural, komponen substansi, dan komponen budaya hukum. Ketiga komponen tersebut dalam suatu sistem hukum saling berhubungan dan saling ketergantungan satu sama lainnya.<sup>27</sup>

#### a. Komponen Struktural

Pada Komponen struktural dijelaskan tentang bagian-bagian sistem hukum yang berfungsi dalam suatu mekanisme kelembagaan (institusional), yaitu lembaga pembuat undang-undang, pengadilan, dan lembaga-lembaga lain yang mempunyai wewenang sebagai penegak dan penerap hukum. Hubungan antara lembaga tersebut terdapat pada UUD 1945 dan amandemennya.<sup>28</sup>

Komponen struktural ini menyatakan bahwa hukum adalah apa yang dikerjakan oleh para pengacara dan institusi hukum, maka sebuah masyarakat tanpa para pengacara atau para profesional lainnya dan tanpa institusi hukum akan

---

<sup>27</sup> Harsanto Nursandi, *Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, (Banten: Penerbit Universitas Terbuka, 2012), hlm. 1.6.

<sup>28</sup> *Ibid.*

berarti sebuah masyarakat tanpa hukum.<sup>29</sup> Definisi hukum secara institusional ini memandang hakikat hukum dalam karakter publiknya, yakni hukum terjalin menyatu dengan pemerintah. Adapun Donald Black dewasa ini mendefinisikan hukum sebagai “kontrol sosial oleh pemerintah.... yang meliputi segala tindakan oleh suatu lembaga politik yang mengurus batasan-batasan tatanan sosial atau pemeliharannya.”<sup>30</sup> Dengan demikian, secara tersirat negara semata-mata adalah sumber atau tolok ukur hukum. Sebagaimana yang disampaikan oleh filosof hukum John Austin yang mendefinisikan hukum sebagai titah pihak yang berkuasa.<sup>31</sup> Berdasarkan pemaparan di atas, jelaslah bahwa struktur adalah salah satu dasar dan elemen nyata dari sistem hukum.<sup>32</sup>

#### b. Komponen Substansi

Komponen substansi tersusun dari peraturan-peraturan dan ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi (lembaga-lembaga) itu harus berperilaku. H.L.A. Hart berpendapat bahwa ciri khas suatu sistem hukum adalah kumpulan ganda dari peraturan-peraturan. Suatu sistem adalah kesatuan dari “peraturan-peraturan primer” dan “peraturan-peraturan sekunder”. Peraturan primer adalah norma-norma perilaku. Sedangkan peraturan sekunder adalah mengenai norma-

---

<sup>29</sup> Lawrence M.Friedman, *The Legal System a Social Science Perspective*, (New York: Russel Sage Foundation, 1975), diterjemahkan oleh M.Khozim, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, (Bandung: Nusa Media, 2009), hlm. 7.

<sup>30</sup> Donald Black, “The Boundaries of Legal Sociology”, 81 Yale L.J. 1086, 1096 (1972) dalam buku M. Fridman, *The Legal System a Social Science Perspective*, hlm. 8.

<sup>31</sup> John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined*, aslinya diterbitkan tahun 1832 (1954), dalam buku Lawrence M.Friedman, *The Legal System a Social Science Perspective*, hlm. 8.

<sup>32</sup> Lawrence M.Friedman, *The Legal System a Social Science Perspective*, hlm. 15.

norma ini- bagaimana memutuskan apakah semua itu valid, bagaimana memberlakukannya, dan lain-lain.<sup>33</sup> Komponen substansi berisikan hasil nyata yang diterbitkan oleh sistem hukum. Hasil nyata ini dapat berwujud *in concreto* (kaidah hukum individual) dan *in abstracto* (kaidah hukum umum). Disebut kaidah hukum individual karena kaidah-kaidah tersebut berlakunya hanya ditujukan pada pihak-pihak atau individu-individu tertentu saja, contohnya:<sup>34</sup>

- 1) Putusan yang ditetapkan oleh pengadilan, misalnya seseorang diputuskan selama 5 tahun karena telah melakukan pembunuhan.
- 2) Keputusan (bestuur) yang dikeluarkan oleh pemerintah, misalnya seseorang yang diberi izin untuk melakukan impor bahan makanan atau seseorang yang diberi izin untuk mengemudikan kendaraan bermotor (diberi SIM).
- 3) Panggilan yang dilakukan oleh Kepolisian, yaitu seseorang yang dipanggil untuk keperluan untuk memberi keterangan kepada polisi.
- 4) Persetujuan dalam suatu perjanjian, misalnya seseorang yang akan menyerahkan haknya (dalam bentuk jual beli atau sewa), atau seseorang yang harus menyerahkan kewajibannya (dalam membayar sewa atau piutang).

Sementara itu, pada kaidah hukum yang *in-abstracto*, merupakan kaidah umum yang bersifat abstrak karena berlakunya kaidah semacam itu tidak ditujukan kepada individu-individu tertentu tetapi kaidah ini ditujukan kepada siapa saja yang dikenai perumusan kaidah umum tersebut. kaidah ini dapat dibaca pada perumusan berbagai UU yang ada. kaidah *in-abstracto* ini menyangkut aturan-aturan hukum baik yang berupa UU atau bentuknya yang lain.<sup>35</sup> Selain itu, komponen struktural juga mencakup pembedangan hukum yang membagi

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm.16.

<sup>34</sup> Nursandi, *Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, hlm. 1.6.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 1.6-1.7.



pembidangan dengan hukum publik dan hukum perdata serta hukum materiil dan formal.<sup>36</sup>

### c. Komponen Kultural

Kultur hukum adalah elemen sikap dan nilai sosial. Istilah “kekuatan-kekuatan sosial” itu sendiri merupakan sebuah abstraksi. Namun begitu, kekuatan-kekuatan tersebut tidak secara langsung menggerakkan sistem hukum. Orang-orang dalam masyarakat memiliki kebutuhan dan membuat tuntutan-tuntutan. Semua ini kadang menjangkau dan kadang tidak menjangkau proses hukum atau bergantung pada hukumnya. Misalnya sebuah serikat pekerja akan melakukan mogok, memulai sebuah revolusi, mengajukan gugatan hukum, berunding secara kolektif, atau membentuk sebuah partai politik bergantung pada banyak faktor. Sehingga nilai-nilai dan sikap-sikap yang dipegang oleh para pemimpin dan anggotanya adalah di antara faktor-faktor tersebut, karena perilaku mereka bergantung pada penilaian mereka mengenai pilihan mana yang dipandang berguna atau benar. dengan demikian, kultur hukum mengacu pada bagian-bagian yang ada pada kultur umum (adat kebiasaan, opini, cara bertindaak dan berpikir) yang mengarahkan kekuatan-kekuatan sosial menuju atau menjauh dari hukum dan dengan cara-cara tertentu.<sup>37</sup>

Selain itu, komponen budaya hukum ini juga dapat diartikan sebagai sikap-sikap publik atau para warga masyarakat beserta nilai-nilai yang

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 1.7.

<sup>37</sup> Lawrence M.Friedman, *The Legal System a Social Science Perspective*, hlm. 17.

dipegangnya sangat berpengaruh terhadap pendayagunaan pengadilan sebagai tempat menyelesaikan sengketa. Sikap-sikap dan nilai-nilai yang dipegang oleh warga masyarakat tersebutlah disebut budaya hukum. Sehingga budaya hukum diartikan pula sebagai keseluruhan nilai-nilai sosial yang berhubungan dengan hukum beserta sikap-sikap yang mempengaruhi hukum.<sup>38</sup>

Suatu sistem hukum dalam operasi aktualnya merupakan sebuah organisme kompleks di mana struktur, substansi, dan kultur saling berinteraksi.<sup>39</sup> Sehingga dengan adanya pembagian komponen sistem hukum yang dilakukan oleh Lawrence M. Friedman inilah ditujukan untuk menganalisa bekerjanya suatu sistem hukum dalam kajian hukum dan masyarakat. Selain itu, sistem hukum juga sering disebut sebagai tata hukum. Kesamaan sistem hukum dengan tata hukum dapat dijumpai dalam buku Soepomo dengan judul “Sistem Hukum Indonesia sebelum Perang Dunia Kedua”. Dengan adanya kesamaan tersebut, bukan keliru ataupun tidak diterima, hanya saja kesamaan seperti itu merupakan penyempitan dari pengertian sistem hukum.<sup>40</sup> Sehingga Jonathan H. Turner dalam bukunya *Pattern of Social Organization* menyebutkan bahwa di dalam setiap sistem hukum ditemukan elemen-elemen adanya:<sup>41</sup>

- 1) Seperangkat kaidah atau aturan tingkah laku (*axplicit law or rules of conduct*) yang dikenali.
- 2) Tata cara penerapan berbagai kaidah tersebut (*mechanism for enforcing laws*).

---

<sup>38</sup> Nursandi, *Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, hlm. 1.8.

<sup>39</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System a Social Science Perspective*, hlm. 18.

<sup>40</sup> Nursandi, *Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, hlm. 1.8.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 1.8-1.9.

- 3) Tata cara untuk menyelesaikan sengketa yang berdasarkan kaidah/aturan hukum yang berlaku (*mechanism for mediating and adjudicating disputes in accordance with laws*).
- 4) Tata cara pembuatan atau perubahan hukum (*mechanism for enacting new changing old laws*).

## 2. Teori Hukum Kritik (*Critical Legal Studies*)

*Critical Legal Studies* merupakan sebuah gerakan yang lahir pada tahun tujuh puluhan di Amerika Serikat. Gerakan ini merupakan kelanjutan dari aliran hukum realisme Amerika yang menginginkan suatu pendekatan yang berbeda dalam memahami hukum, tidak hanya seperti pemahaman selama ini yang bersifat *Socratis*. Para penggerak *Critical Legal Studies* di antaranya adalah Roberto Unger, Duncan Kennedy, Karl Klare, Peter Gabel, Mark Tushnet, Kelman, David trubeck, Horowitz, dan yang lainnya.<sup>42</sup>

Adapun perbedaan utama antara *Critical Legal Studies* dengan pemikiran hukum tradisional lainnya adalah bahwa *Critical Legal Studies* menolak pemisahan antara rasionalitas hukum dan perdebatan politik. Tidak ada pembedaan model logika hukum; hukum adalah politik dengan baju yang berbeda. Hukum hanya ada dalam suatu ideologi. Dan *Critical Legal Studies* dalam hal ini menempatkan fungsi pengadilan dalam memahami hukum sebagai perhatian yang utama.<sup>43</sup>

Walaupun menolak dikatakan sebagai tipe pemikiran Marxis yang membedakan antara suprastruktur dan infrastruktur serta hukum sebagai alat

---

<sup>42</sup> Theo Suwanda , <http://notehukum.blogspot.co.id/2013/12/tinjauan-critical-legal-studies.html>, akses pada tanggal 18 November 2015 pukul 17.30 WIB.

<sup>43</sup> *Ibid.*

dominasi kaum kapitalis, *Critical Legal Studies* mendeklarasikan peran untuk membongkar struktur sosial yang hierarkhis. Struktur sosial merupakan wujud ketidakadilan, dominasi, dan penindasan. Jadi, Tugas kalangan hukum adalah membawa perubahan cara berpikir hukum dan perubahan masyarakat. Adapun pemikiran ini terinspirasi pemikiran filsafat kritis dari Jurgen Habermas, Emil Durkheim, Karl Mannheim, Herbert Marcuse, Antonio Gramsci, dan lain-lain. Jurgen Habermas, Karl Mannheim, Herbert Marcuse, dan Antonio Gramsci adalah tokoh-tokoh utama mahzab kritis.<sup>44</sup>

*Critical Legal Studies* timbul sebagai kritik terhadap keadaan krisis hukum yang gagal berperan sebagai alat perubahan dan sebagai alat untuk mencapai keadilan yang sebenarnya. Krisis hukum itu bersumber pada gejolak sosial pada masa tahun 1960-an. Pada masa itu, praktik hukum menampilkan 2 (dua) wajah keadilan yang kontras. Di satu sisi, beberapa pengadilan dan beberapa bagian dari profesi hukum telah menjadi juru bicara bagi kelompok masyarakat yang tidak beruntung. Tetapi di sisi yang lain, pada saat yang bersamaan, hukum menampilkan sosoknya yang dilengkapi dengan sepatu *boot* dan berlaku represif untuk membasmi setiap anggota masyarakat yang membangkang. Terdapat 2 (dua) tema yang dominan dalam kritik yang dilancarkan oleh *Critical Legal Studies* ini, yaitu:<sup>45</sup>

- a. Institusi-institusi hukum sudah tercemar dari dalam, ikut menyebabkan ketiadaan ketertiban sosial secara keseluruhan, dan hukum bekerja terutama sebagai alat kekuasaan. Dalam tema ini, keberpihakan hukum yang sangat jelas, yang menguntungkan golongan kaya dan merugikan

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> *Ibid.*

serta menipu golongan miskin, dikutip sebagai bukti yang tidak terbantahkan.

- b. Kritik terhadap legalisme liberal (*liberal legalism*) itu sendiri, adalah mengenai gagasan bahwa tujuan keadilan dapat dicapai melalui sistem peraturan dan prosedur yang objektif, tidak memihak dan otonom.

Oleh karena aliran *Critical Legal Study* dipengaruhi oleh ajaran kiri, maka aliran ini melakukan *study* terhadap ketidakpercayaan aturan, perundang-undangan yang dibuat oleh negara. Legislatif merancang undang-undang dipengaruhi oleh dua kepentingan antara relasi kuasa dan pasar (ekonomi). Dalam perundang-undangan kemudian sengaja diciptakan bahasa perundang-undangan yang “bisa”, dan dapat ditafsirkan berdasarkan kepentingan penguasa. Hakim menafsirkan pasal-pasal berdasarkan kehendaknya sendiri. Karena bagi *Critical Legal Study*, seorang hakim sulit dilepaskan dari pengaruh dan gejala *politik* serta *psychologys* ketika menjatuhkan putusan dalam perkara di pengadilan.<sup>46</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Langkah-langkah yang diambil dalam metode penelitian ini antara lain:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penyusun gunakan merupakan jenis penelitian *field research*. Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penyusun ingin memberi gambaran selengkap-lengkapny mengenai mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan analisis hukum dan

---

<sup>46</sup> *Critical Legal Study*, <http://www.negarahukum.com/hukum/critical-legal-study.html>, akses pada tanggal 18 November 2015 pukul 17.35 WIB.

perundang-undangan, khususnya pengadaan tanah bagi pembangunan *flyover* Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu data kemudian menganalisa data yang terkumpul.

## 3. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah tentang bagaimana mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta serta kendala dan upayanya jika dilihat dari kacamata hukum.

## 4. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis adalah mengkaji konsep normatif atau peraturan perundang-undangan, sedangkan empiris adalah mengkaji pada kenyataan yang ada mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan *flyover* Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 5. Sumber data

Pada dasarnya, sumber data dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat, dan dari bahan pustaka ini menjadi dua macam, yaitu data primer atau data dasar dan data sekunder. Data primer dapat diperoleh langsung dari sumber data pertama, yaitu perilaku warga masyarakat, serta

peraturan-peraturan yang terkait, sedangkan data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, baik buku-buku, maupun hasil penelitian yang berwujud laporan.<sup>47</sup> Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini antara lain:

a. Data primer

Penyusun dalam rangka mengadakan penelitian ini mengambil tiga obyek penelitian, yaitu warga masyarakat yang terkait dengan pembangunan *fly over* Jombor Sleman Yogyakarta khusus yang belum membebaskan tanahnya, Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Bina Marga), dan Satuan Kerja Program Jalan Nasional Direktorat Kementerian Pekerjaan Umum Wilayah Provinsi DIY. Selain itu, penyusun menggunakan acuan peraturan perundang-undangan untuk menganalisis proses pelaksanaan pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor Kabupaten Sleman tersebut. adapun aturan perundang-undangan yang dijadikan acuan ialah antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan tanah
- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh pihak swasta

---

<sup>47</sup>Soerjono Soekanto, *Pengukuran Penelitian Hukum*, ( Jakarta,:UI Pers, 2010), hlm. 11-12.

- 5) Surat Edaran Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri No.BTU.2/268/2-76
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Berada di Atasnya.
- 7) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan
- 8) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum
- 9) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- 10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- 11) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 12) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031
- 13) Peraturan Gubernur Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pedoman Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.



b. Data sekunder

Data sekunder<sup>48</sup> ialah data yang erat hubungannya dengan data primer, dan dapat membantu menganalisis dan memahami data primer, seperti hasil karya ilmiah para sarjana baik itu skripsi, tesis, dan disertasi, juga hasil penelitian lain yang tersusun dalam bentuk jurnal, artikel, atau media cetak lainnya.

c. Data tersier

Data tersier<sup>49</sup> yaitu data yang memberikan informasi tentang data primer dan data sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Inggris, dan/atau Kamus Hukum.

6. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengumpulan data sebagaimana berikut di bawah ini:

a. Wawancara

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi yang tidak diperoleh melalui pengamatan. Wawancara yang digunakan penyusun berbentuk wawancara terbuka, yaitu responden diajukan pertanyaan-pertanyaan sedemikian rupa sehingga responden tidak terbatas dalam memberikan keterangan.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*

#### b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan ini diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, perundang-undangan, atau data-data yang berupa bahan pustaka.

#### 7. Narasumber

Narasumber adalah orang yang mempunyai sumber informasi baik berupa data maupun dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian. Adapun narasumber dalam penelitian ini antara lain:

- a. Para pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan *fly over* Jombor Kabupaten Sleman, yakni DPU Kabupaten Sleman, DPUP-ESDM Provinsi DIY, dan Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Bina Marga Satker Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah Propinsi Di Yogyakarta.
- b. Para pemilik hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor khususnya warga yang belum membebaskan tanah terkait pembangunan *fly over* Jombor tersebut.
- c. Masyarakat sekitar (bukan pemilik hak atas tanah) yang tidak terkena pembebasan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor.

#### 8. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini didasarkan kepada metode penelitian kualitatif. Pada teknis analisis data kualitatif yaitu prosedur penelitian yang

menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>50</sup> Dengan demikian, penelitian kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitik, yaitu dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh yang bertujuan untuk membatasi data sehingga data tersusun baik, teratur, dan sistematis.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lainnya, sehingga membentuk rangkaian kesatuan pembahasan.

*Bab pertama* pendahuluan, merupakan pemaparan latar belakang masalah yang memuat alasan-alasan munculnya masalah. Rumusan masalah merupakan penegasan terhadap isi dalam sub bab latar belakang masalah kemudian dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

*Bab kedua* gambaran umum tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan tinjauan yuridis, yaitu UUD'45, UUPA, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Prsiden Nomor 65 Tahun 2006, UU Nomor 2 Tahun 2012, dan Perpres Nomor

---

<sup>50</sup>Lexi Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya 2005), hlm. 6.

71 Tahun 2012, serta aturan lain yang ada kaitannya dengan pengadaan tanah bagi pembangunan *flyover* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta.

*Bab ketiga* berupa pembahasan tentang gambaran umum subyek dan obyek pengadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta, meliputi: letak geografis, aturan yang mengatur subyek dan obyek tersebut, sejarah, visi, misi, wilayah hukum, tugas dan wewenang subyek yang melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor di kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut.

*Bab keempat* analisis hasil penelitian yang menjawab semua perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu tentang mekanisme, kendala dan upaya, serta Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan *Fly over* Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta).

*Dan bab kelima* penutup, berupa kesimpulan dan saran. Kesimpulan menerangkan jawaban atas perumusan masalah yang penyusun teliti, sedangkan saran adalah berupa kritik ataupun komentar serta masukan terhadap fakta yang terungkap di lapangan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, penyusun menyimpulkan bahwa:

1. Mekanisme pembangunan *fly over* Jombor yang terletak di Padukuhan Jombor Kidul dan Jombor Lor Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati dan Padukuhan Mraen, Desa Sendangadi, Kecamatan Melati dilaksanakan secara langsung oleh Pemerintah Provinsi DIY dan Pemerintah Kabupaten Sleman karena kurang dari 1 (satu) hektar yakni 9.965,6 m<sup>2</sup>. Sehingga dalam pelaksanaannya, tidak dibentuk panitia pelaksana pengadaan tanah. Adapun mekanisme yang dilakukan ialah hanya pelepasan tanah oleh masyarakat pemegang hak tanah yang berjumlah 67 orang dan pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah atau instansi yang berkepentingan. Dalam hal ini, pemerintah yang ditunjuk untuk melakukan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan *fly over* Jombor ialah Satker PJJN Provinsi DIY, Dinas PUP-ESDM DIY, dan Pemerintah Kabupaten Sleman (DPU Kabupaten Sleman). Dan karena *fly over* Jombor ini merupakan jalan nasional, maka pengelolaan dilakukan oleh pusat dan dieksekusi langsung oleh pusat.
2. Dalam pelaksanaan pembangunan *fly over* Jombor tidak berjalan lancar sesuai dengan yang direncanakan. Karena selama kurang lebih 5 (lima) tahun ini pembangunan tersebut masih terkendala pembebasan tanah yang terletak di Padukuhan Jombor Lor, Desa Sinduadi,

Kecamatan Mlati seluas 1.982 m<sup>2</sup> yang terhitung sebanyak 19 bidang tanah, yang disebabkan oleh ketidakadilan dan kekuranglayakan pemerintah (Tim Penilai Harga Tanah) dalam menentukan nilai ganti rugi atas tanah yang dibebaskannya. Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*) memberi ganti rugi senilai Rp4.500.000,- per meter persegiya sedangkan masyarakat meminta keadilan nilai ganti rugi senilai Rp10.000.000,- per meter persegiya atau minimal Rp8.000.000,- per meter persegiya. Sehingga, upaya yang dilakukan oleh pemerintah ialah dengan dilakukannya beberapa kali musyawarah dan mediasi-mediasi antara masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah dengan pemerintah terkait yang memerlukan tanah, mediasi dengan Ombudsman Republik Indonesia Jakarta di Yogyakarta, dan audiensi Komisi C Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, upaya yang dilakukan oleh Pemerintah khususnya Satker Balai Besar Program Jalan Nasional DIY ialah dengan mengajukan surat permohonan rekomendasi Izin Penetapan Lokasi pengadaan tanah kepada Pemerintah Kabupaten Sleman dengan luas tanah 2.314,20 m<sup>2</sup> dengan dalih kegiatan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan, bukan untuk pembangunan *fly over* Jombor. Hal demikian dilakukan oleh Satker Balai Besar PJN DIY agar regulasi yang dipakai bukan lagi Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 melainkan UU Nomor 2 Tahun 2012. Sehingga pada tanggal 1 September 2015, Satker Balai

Besar pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah DIY mengirim dokumen perencanaan pengadaan tanah kepada Gubernur DIY dengan surat pengantar nomor TTN.01.02-BM.P1/0110915/05.

3. Secara mekanisme, pengadaan tanah dalam pembangunan *fly over* Jombor yang kurang dari 1 (satu) hektar memang sudah dilaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku, yakni Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi kedua regulasi tersebut masih tumpang tindih sehingga para pelaksana pengadaan tanah kesulitan dalam menyelesaikan masalah yang terjadi dalam pembebasan tanah khususnya terkait dengan penetapan ganti rugi. Keadilan yang dicari masyarakat tidak diatur dalam kedua regulasi tersebut yang mengakibatkan masyarakat menafsirkan sendiri nilai keadilan atas ganti rugi yang mereka anggap sebagai hak yang harus mereka dapatkan. Sehingga dalam hal ini, regulasi yang baru (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta aturan pelaksanaannya yakni Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012) sangat diperlukan agar pelaksanaan pembangunan *fly over* Jombor tersebut selesai dilaksanakan dengan tanpa melukai hak-hak masyarakat khususnya yang terkena dampak pengadaan tanah dan umumnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Selain itu, dalam pembangunan *fly over* Jombor tersebut terdapat masalah dalam sistem

hukum yang diterapkan di Indonesia. Ada ketidakseimbangan dan tidak saling berinteraksi di antara komponen struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum. Sehingga ada asumsi bahwa hukum adalah politik dengan baju yang berbeda.

## **B. Saran**

### **1. Untuk Pemerintah**

Seharusnya dalam pengadaan tanah untuk pembangunan *fly over* Jombor ini Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah Istimewa Khususnya Gubernur DIY tidak diam saja ketika ada kendala dalam pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor tersebut. Karena menurut hasil wawancara dengan pihak BAPPEDA Sleman, Gubernur terkesan membiarkan kendala tersebut dan tidak bertindak secara fisik.

### **2. Untuk Tim *Appraisal* (Tim Penilai Harga Tanah)**

Seharusnya Tim *Appraisal* menilai harga tanah sesuai dengan harga pasaran tanah di mana tanah tersebut terletak. Karena harga tanah yang dinilai oleh masyarakat umum ialah letak strategis yang mempengaruhi nilai ekonomi, nilai sosial, nilai ekologi, nilai religi, dan nilai politis. Namun demikian, Tim *Appraisal* membutuhkan regulasi yang mengaturnya. Sehingga, Tim *Appraisal* sebisa mungkin harus bertitik tolak pada aturan yang berlaku dan menjelaskan kepada masyarakat dari apa saja harga tanah tersebut dinilai.



### **3. Untuk Panitia Pengadaan Tanah (Pelaksana Pengadaan Tanah)**

Seharusnya para pelaksana pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor melaksanakan prosedur pengadaan tanah secara sistematis. Artinya, Pemerintah Pusat sebagai Pelaksana pengadaan tanah atas pembangunan *fly over* Jombor jangan tergesa-gesa mengeksekusi pembangunan jika seluruh warga masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah belum menandatangani atau menyepakati nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Tim Penilai Harga Tanah (*Appraisal*). Dan Seharusnya ketika musyawarah dan mediasi dengan masyarakat, para pelaksana pengadaan tanah menjelaskan maksud dan tujuan serta alasan mengapa pembangunan *fly over* Jombor dibangun dan harga ganti ruginya dinilai. Karena, penyusun mendapati kesalahpahaman dari masyarakat yang belum membebaskan tanahnya terkait dengan nilai ganti rugi yang masyarakat rasa belum layak dan tidak berkeadilan. Hal ini perlu dijadikan evaluasi bersama agar pemerintah sebagai pelayan publik mendapat kepercayaan dari masyarakat. Dan setelah adanya keseimbangan antara rakyat dengan pemerintah, maka di situ terciptanya kesejahteraan dalam suatu negara (*welfare states*).

### **4. Untuk masyarakat yang belum membebaskan tanahnya**

Seharusnya masyarakat yang belum membebaskan tanahnya mengikuti naluri hati jangan mengikuti hawa nafsu yang serakah, dan jangan memanfaatkan situasi dengan memanfaatkan celah hukum yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Sumber Buku

- Abdurrahman, 1983, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. ke-2, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1983, *Masalah Pencabutan Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Ahmad, Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.
- Dillah, Philips dan Suratman, 2014, *Metode Penelitian Hukum dilengkapi Tatacara & Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Friedman, Lawrence M., 1975, *The Legal System a Social Science Perspektif*, New York: Russel Sage Foundation, diterjemahkan oleh M.Khozim, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung: Nusa Media, 2009
- Harsono (III), Boedi, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungan dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali.
- Limbong, Bernhad, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri.
- Manan, Bagir, 1999, *Beberapa Catatan atas RUU tentang Minyak dan Gas Bumi*, Bandung: FH-Unpad.
- Marbun, SF., dkk, 2001, *Hukum Administrasi Negara/Dimensi-dimensi Pemikiran*, Yogyakarta: UII Pers.

- Mertokusumo, Sudikno, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Revisi Ketiga*, Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexi, 2005, *Metodologi penelitian kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nursandi, Harsanto, 2012, *Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, Banten: Penerbit Universitas Terbuka.
- Parlindungan, A.P., 1990, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Mandar Maju.
- Rahardjo, Satjipto, 2002, *Sosiologi Hukum: Perkembangan dan Metode Masalah*, Surakarta: Muhammadiyah University.
- Rasjidi, Ira Thania dan Lili Rasjidi, 2002, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bandung: Mandar Maju,.
- Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Bandung: Citra Adiya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan, cet. Ke-2*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santpso, Urip, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Edisi Pertama Cetakan Ke-3*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Hukum Agrarian, Kajian Komprehensif, Edisi Pertama Cetakan Ke-2*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sodik, Ahmad dan Juniarso Ridwan, 2013, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung: Nuansa.
- Soekanto, Soerjono, 2010, *Pengukuran Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers.
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN.

Soimin, Soedharyo, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

\_\_\_\_\_, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Cetakan Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika.

Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta: Iblam.

Sumardjono, Maria S.W., 1998, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Penguasaan Tanah oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta: t.t.

\_\_\_\_\_, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas.

Supriyadi, 2009, *Hukum Agraria, Edisi 1 Cetakan Ketiga*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sutendi, Adrian, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Cetakan Pertama*, Jakarta: Sinar Grafika.

Tim Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat*, Jakarta: Pusat Bahasa.

Zein, Ramli, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta: PT Rineka.

## **B. Sumber Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Ketentuan Dasar Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Berada di Atasnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.

Surat Edaran Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri No.BTU.2/268/2-76.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan.

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

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pedoman Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### **C. Sumber Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Hasil Penelitian**

Adhie, Citraningtyas Wahyu, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri", *Skripsi*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2010.

Akbar, Adi, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan Lingkar Utara Kota Tegal", *Tesis*, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009.

Alam, Wahyu Candra, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)", *Tesis*, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010.

Budiyanto, Hary, "Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul)", *Skripsi*, Yogyakarta: Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Erwiningsih, Winahyu, "Hak Menguasai Negara atas Tanah". *Tesis*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009.

Hayati, Sri, "Pengaturan Hak atas Tanah dalam Kaitannya dengan Investasi", *Disertasi*, Surabaya: Universitas Airlangga, 2003.

Rahmat, Muhrima S., "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria di Indonesia)" *Skripsi*, Yogyakarta: Perbandingan Mazhab dan Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

Saaba, Suci Kharisma, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012", *Skripsi*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013.

Yanti, Rahma, "Aspek Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan di Kabupaten Padang Lawas)", *Tesis*, Medan: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2012.

Zaki, Mukmin, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)." *Hasil Penelitian*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2009.

#### **D. Sumber yang Tidak Diterbitkan**

Iswantoro, *Handout Hukum Agraria II*, Dosen Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.

#### **E. Sumber Internet**

"Critical Legal Study", <http://www.negarahukum.com/hukum/critical-legal-study.html>, akses pada tanggal 18 November 2015 pukul 17.35 WIB.

"Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia", [http://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian\\_Pekerjaan\\_Umum\\_dan\\_Perumahan\\_Rakyat\\_Republik\\_Indonesia](http://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Pekerjaan_Umum_dan_Perumahan_Rakyat_Republik_Indonesia), akses tanggal 22 September 2015.

"Dasar Hukum BAPPEDA Sleman", <http://bappeda.slemankab.go.id/profile/dasar-hukum>, akses tanggal 20 September 2015 pukul 09.35 WIB.

“Profil Kabupaten Sleman”, <http://www.bpkp.go.id/diy/konten/830/Profil-Kabupaten-Sleman>, akses tanggal 23 September 2015.

“Profil Kabupaten Sleman”, <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/karakteristik-wilayah>, akses tanggal 20 September 2015.

“Profil-Profil Pemerintah Kabupaten Sleman”, <http://www.slemankab.go.id/profil/profil-pemerintah-kabupaten-sleman/kelembagaan>, akses tanggal 20 September 2015.

Theo Suwanda, “Tinjauan Critical Legal Studies”, <http://notehukum.blogspot.co.id/2013/12/tinjauan-critical-legal-studies.html>, akses pada tanggal 18 November 2015 pukul 17.30 WIB.

“Tupoksi DPUP Kabupaten Sleman”, <http://dpup.slemankab.go.id/tupoksi>, akses tanggal 21 September 2015.

Krisdianto, Hendra, “Proyek Fly Over Jonbor Masih Terkendala Pembebasan Lahan,” <http://jogja.tribunnews.com/2014/01/31/proyek-flyover-jombor-masih-terkendala-pembebasan-lahan/>, akses tanggal 7 April 2014.

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dona Saputra Ginting, S.T., M.Es. M.Ap.

Jabatan : Kasubid Penataan Ruang, Pertanahan dan Perumahan

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Purnawanti

Alamat : Pedakbaru RT 15 RW 07 Banguntapan Bantul DIY

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum,  
Universitas Islam Negeri Sunaan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 21 April 2015 bertempat di BAPPEDA Sleman guna melengkapi data skripsinya yang berjudul: **Analisis Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan Flyover Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta).**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 30 Oktober 2015



Dona Saputra Ginting, S.T.,M.Es.M.Ap..



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tatang, S.E.

Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Purnawanti

Alamat : Pedakbaru RT 15 RW 07 Banguntapan Bantul DIY

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum,  
Universitas Islam Negeri Sunaan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 16 Oktober 2015 bertempat di Jombor Lor RT 04 RW 19 Sinduadi, Kec. Mlati, Sleman guna melengkapi data skripsinya yang berjudul: **Analisis Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan Flyover Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta).**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 30 November 2015



Tatang, S.E.

## FORM WAWANCARA

### A. Wawancara dengan Bapak Dona Inting, S.T.M.Es.M.Ab.<sup>1</sup>

1. Dalam Pembangunan *Fly Over* Jombor, itu merupakan program siapa? Apakah pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, atau Pemerintah Kabupaten?
2. Atas dasar apa sehingga berencana membangun *fly over* Jombor?
3. Apa tujuan dari pembangunan *fly over* Jombor tersebut?
4. Dalam penataan ruang itu sendiri kan selalu diklasifikasikan berdasarkan sistem fungsi utama, wilayah administratif, kegiatan dan nilai strategis kawasan.
  - Apa sistem fungsi utama kawasan tersebut sehingga dibangun *fly over*?
  - Apakah merupakan wilayah administratif?
  - Apakah pembangunan *fly over* tersebut mempunyai nilai strategis?
5. Apakah lokasi pembangunan itu merupakan kawasan metropolitan? Atau apa?
6. Rencananya, berapa luas tanah yang diperlukan untuk pembangunan *fly over* Jombor tersebut?
7. Apakah pelaksanaannya sesuai dengan yang direncanakan?
8. Ketika ada kendala seperti sekarang ini, menurut Pasal 16 UU Nomor 26 Tahun 2007 itu dapat ditinjau kembali dan dapat direvisi. Nah, dalam pembangunan *fly over* Jombor ini apakah pernah ditinjau kembali atau direvisi?
9. Sebenarnya, pembangunan *fly over* Jombor ini merupakan program pembangunan jangka menengahkah atau jangka panjangkah?
10. Rencana pembangunan *fly over* ini, apakah dulunya sebagai pedesaan atautkah perkotaan?
11. Bagaiman rencana pembangunan *fly over* Jombor ini secara rinci?
12. Apa pedoman yang dipakai?

---

<sup>1</sup> Kasubid Penataan Ruang Pertanahan dan Perumahan

## **B. Wawancara dengan Bapak Didik<sup>2</sup>**

1. Berapa luas tanah yang dipakai dalam pembangunan *fly over* Jombor?
2. Berapa biaya atau anggaran yang dibutuhkan?
3. Dari mana anggaran tersebut?
4. Apa saja instrumen yang diperlukan dalam pemadaan tanah bagi pembangunan *fly over* Jombor tersebut?
5. Berapa banyak warga yang membebaskan tanahnya?
6. Ada berapa yang belum membebaskan tanahnya?
7. Butuh berapa uang/lahan sebagai bentuk ganti rugi terhadap tanah warga yang dibebaskan?
8. Sebelum dibangun, sebagai apa fungsi tanah itu warga pakai?
9. Dalam pengadaan tanah kan pastinya harus ada panitia pengadaan tanah, siapa panitianya?
10. Siapa yang ditunjuk sebagai delegasi pengadaan tanah untuk bermusyawarah langsung dengan masyarakat?
11. Berapa lama waktu yang diperlukan untuk bermusyarah sehingga mencapai kata sepakat?
12. Apakah ada berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah?
13. Apakah berkas-berkas pengadaan tanah itu diadministrasikan dan didokumentasikan?
14. Kepada siapa dokumen itu diserahkan?
15. Apakah dalam pengadaan tanah tersebut ada tanah ulayat hukum adat? Kalau ada, bagaimana mekanismenya?
16. Dalam pembayaran ganti rugi, apa saja yang dipertimbangkan?

---

<sup>2</sup> DPUP ESDM Kasi Perencanaan Teknis Bidang Bina Marga

17. Pada faktanya, ada 19 bidang tanah yang belum dibebaskan, apakah pemegang hak atas tanah tersebut mengajukan keberatannya kepada Bupati Gubernur/Pemerintah yang bersangkutan?
18. Apa upaya yang dilakukan oleh pemerintah?
19. Bagaimana status hukum tanah yang akan dilepaskan?
20. Siapa yang melakukan penaksiran besarnya ganti rugi?
21. Apakah dalam hal ganti rugi, dalam pengadaan tanah tersebut ada yang diganti dengan tanah? Berapakah luasnya? Dan lokasinya di mana?
22. Apakah melakukan penyuluhan secara tetap kepada masyarakat yang akan dibebaskan tanahnya?
23. Bagaimana cara penyuluhannya?
24. Ketika musyawarah, apakah ada keberatan oleh masyarakat?
25. Yang tidak terlewatkan ialah, bagaimana letak geografis *fly over* Jombor itu berada?

### **C. Wawancara dengan Bapak M. Saleh Patimura<sup>3</sup>**

1. Bagaimana mekanisme Pembangunan *Fly over* Jombor di Kabupaten Sleman?
2. Apa kendala dalam pembangunan tersebut?
3. Apa upaya yang dilakukan oleh pemerintah?
4. Sejauh mana BPN berperan aktif dalam pengadaan tanah tersebut ?

### **D. Wawancara dengan Bapak Sudarto, S.E.<sup>4</sup>**

1. Apa Alasan Bapak dan warga yang lain tidak bersedia membebaskan tanahnya?

---

<sup>3</sup> Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerinah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman DIY pada tanggal 14 April 2015.

<sup>4</sup>Ketua Tim atas warga yang belum membebaskan tanah untuk pembangunan *fly over* Jombor.

2. Berapa harga yang ditawarkan oleh pemerintah untuk mengganti kerugian tanah yang dibebaskan?
3. Berapa harga yang diminta oleh masyarakat?
4. Apa yang dilakukan oleh pemerintah ketika ada warga yang keberatan dengan nilai ganti rugi?
5. Bagaimana Prosedur yang dilakukan pemerintah ketika membangun *fly over* Jombor?

#### **E. Wawancara dengan Bapak Tatang, S.E.<sup>5</sup>**

1. Apa Alasan Bapak dan warga yang lain tidak bersedia membebaskan tanahnya?
2. Berapa harga yang ditawarkan oleh pemerintah untuk mengganti kerugian tanah yang dibebaskan?
3. Berapa harga yang diminta oleh masyarakat?
4. Apa yang dilakukan oleh pemerintah ketika ada warga yang keberatan dengan nilai ganti rugi?
5. Bagaimana Prosedur yang dilakukan pemerintah ketika membangun *fly over* Jombor?

#### **F. Wawancara dengan seorang pedagang Angkringan<sup>6</sup>**

1. Apa dampak dari belum terselesaikannya pembangunan *fly over* Jombor ini?
2. Bagaimana pendapat Bapak terhadap pemerintah selaku pelaksana dari pembangunan *fly over* Jombor ini?
3. Bagaimana pendapat Bapak terhadap masyarakat yang belum membebaskan tanahnya?
4. Apa saran Bapak untuk pemerintah terkait dengan PEMBANGUNAN?

---

<sup>5</sup> Warga yang belum membebaskan tanahnya untuk pembangunan *fly over* Jombor.

<sup>6</sup> Pedagang angkringan yang letaknya berada di Jombor Lor tepatnya sekitar *fly over* Jombor di jalan Magelang.

## Dokumentasi Wawancara



Foto dokumentasi ketika melakukan wawancara dengan Bapak Tatang (warga yang belum membebaskan tanahnya dalam pembangunan *fly over* Jombor) pada tanggal 16 Oktober 2015

## **CURICULUM VITAE**

Nama : Purnawanti

Alamat : Kp. Sukahurip RT 001/RW009, Desa Mandalahayu,  
Kecamatan Salopa, Kabupaten Tasikmalaya, Kabupaten  
Tasikmalaya, Jawa Barat

Email : Purna123wanti@gmail.com

Kontak : 085723867306

TTL : Tasikmalaya, 04 April 1994

Nama Ayah : Dadang

Nama Ibu : Maesaroh

Riwayat Pendidikan :

- SD Negeri Mandalahayu, Salopa , Tasikmalaya (2000-2006)
- SMP Negeri 1 Salopa, Salopa, Tasikmalaya (2006-2009)
- SMA Negeri 1 Jatiwaras, Jatiwaras, Tasikmalaya (2009-2012)
- UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012- sekarang)

Riwayat Organisasi :

- Sekretaris PASKIBRA (2010-2011)
- Anggota Sekbid III OSIS (2011-2012)
- Ketua IREMA SMANJA (2011-2012)
- Anggota Marching Band Gentra Winaya (2010-2012)
- Ketua Bidang Pemberdaya Perempuan HMI Komisariat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2013-2014)
- Sekretaris Umum HMI Komisariat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2014-2015)
- Anggota Komunitas Pemerhati Konstitusi (2013-2015)