

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia karena dapat dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat secara merata dan adil. Kebutuhan Pembangunan memerlukan banyak tanah sehingga hal ini mengakibatkan suatu perbuatan hukum dimana pemindahan hak-hak atas tanah dengan sengaja beralih terhadap pihak lain. Hak atas tanah dapat dipindahkan dengan cara jual beli maupun tukar menukar kebijakan.¹

Pengadaan tanah disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) PP Nomor 19 Tahun 2021 jo Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 1 ayat (2) PerMen ATR/KBPN Nomor 19 Tahun 2021, menyatakan “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.”² Berdasarkan Undang-Undang tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah bagi Pembangunan untuk

¹ Prabandari, Luh Nyoman Diah Sri, I. Wayan Arthanaya, Luh Putu Suryani, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 1 (Maret, 2021), hlm. 12

² Prasetya, Aji Bayu, Rahayu Subekti, "Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10, No. 2 (Mei, 2022), hlm. 15

kepentingan umum dengan cara pembebasan hak atas tanah dari pihak yang berhak dengan memberikan ganti rugi yang layak.³

Pembangunan merupakan program dari Pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan Masyarakat. Kesenjangan antar Kawasan dan wilayah masih banyak terjadi akibat adanya ketimpangan dalam Pembangunan. Pembangunan yang diutamakan oleh Pemerintah Indonesia ialah Pembangunan infrastruktur karena dapat meningkatkan taraf hidup Masyarakat dengan mempermudah akses Masyarakat dalam hal meningkatkan produktifitas.⁴ Pembangunan infrastruktur yang sangat berdampak bagi Masyarakat khususnya Masyarakat pedesaan adalah Pembangunan jalan tol. Jalan tol sangat dibutuhkan karena dapat mengurangi kemacetan pada jalan utama serta dapat difungsikan untuk pendistribusian barang dan jasa sehingga perekonomian tidak hanya berkembang pada pusat kota tetapi juga merata hingga pelosok desa.⁵

Pembangunan infrastruktur jalan tol yang dilakukan oleh pemerintah ini bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemenuhan kebutuhan pengadaan untuk kepentingan umum dibutuhkan ketersediaan tanah yang luas. Hal tersebut tentu saja menjadi masalah tersendiri bagi Pemerintah karena tanah yang

³ Arba, H. M, 2021, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, Sinar Grafika, Bumi Aksara, hlm.70

⁴ Shofi, Zalfa Dhea Fairuz, Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, "Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 5, No. 1 (Maret, 2022), hlm. 13

⁵ Kartono, Giri, Fitika Andraini, "Pemberian Penggantian Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Solo-Yogyakarta Berdasarkan Perpres 71 Tahun 2012." *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 23, No. 2 (Agustus, 2022), hlm. 11-12

tersedia sudah sangat terbatas akibat dari melonjaknya tingkat penduduk di Indonesia sehingga sering kali dalam melakukan Pembangunan infrastruktur pemerintah menjadikan permukiman Masyarakat sebagai korban pengadaan tanah untuk kepentingan Pembangunan.

Pengadaan tanah pada Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta merupakan proyek lanjutan dari Jalan Tol Semarang-Solo yang diharapkan dapat memperkuat konektivitas jaringan Jalan Tol antar Trans Jawa. Rencana Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta diperkirakan sepanjang +96,57 KM (kilometer) dengan perkiraan tanah yang dibutuhkan +472.15 ha (hektar) dengan jumlah bidang sebanyak +5.128 bidang tanah dan menelan biaya sebesar Rp. 26,6 triliun. Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta akan melewati 1 Desa Karanganyar, 9 Desa di 2 Kecamatan Kabupaten Boyolali, dan 50 Desa di 11 Kecamatan Kabupaten Klaten.⁶ Pembangunan dibagi menjadi 3 seksi yaitu:

1. Seksi 1 : Kartasura - Purwomartani sepanjang 42,37 Km
2. Seksi 2 : Purwomartani – Gamping sepanjang 23,42 Km
3. Seksi 3 : Gamping – Purworejo sepanjang 30,77 Km.

Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta tentu tidak lepas dari berbagai masalah. Masalah yang timbul dimulai dari tahap perencanaan hingga tahap pelaksanaan. Pada tahap perencanaan Pemerintah kurang memperhatikan tingkat kesuburan tanah pada wilayah yang akan

⁶ Fisca Ambarwati, “Pengaruh Kualitas Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Terhadap Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I” (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2021), hlm. 25

terdampak sehingga diperlukan revisi pada desain Jalan Tol agar tidak merusak lahan pertanian secara berlebihan, yang kedua masalah timbul pada tahap persiapan dimana terdapat perbedaan data subyek dan obyek pengadaan tanah antara yang tercantum pada DPPT dengan yang ada di lapangan, selanjutnya yang terakhir pada tahap pelaksanaan. Pada tahap ini, permasalahan utama adalah berupa pemberian ganti kerugian.

Menurut Pasal 76 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman Kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal 52 Peraturan Bupati Karanganyar Nomor 31 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Bupati Karanganyar Nomor 85 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset juncto Pasal 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, disebutkan bentuk pemindahan aset dimaksud bahwa:

- (1) Ganti rugi berupa uang yang telah dibelikan tanah pengganti dan terdapat selisih uang maka dipakai untuk membeli tanah pengganti.
- (2) Dalam hal selisih sisa uang tidak memungkinkan lagi untuk membeli tanah pengganti atau sebesar-besarnya Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) maka disetor ke

rekening Kas Desa dan penggunaannya ditetapkan dalam APBDesa sebagai pendapatan lain-lain dan dapat digunakan untuk kegiatan bidang penyelenggaraan Pemerintah Desa, bidang Pembangunan desa, bidang pembinaan kemasyarakatan, bidang pemberdaya Masyarakat.

- (3) Dalam hal sisa uang ganti rugi tidak memungkinkan lagi untuk membeli tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Kepala Desa mengirim surat pemberitahuan rencana penggunaan sisa uang ganti rugi kepada Bupati melalui Camat.⁷

Besaran ganti rugi terhadap tanah yang digunakan untuk kepentingan umum menggunakan harga yang sesuai dengan pasaran tetapi tidak memberikan kerugian bagi desa. Konflik terjadi karena pemerintah tidak memberikan ruang negosiasi kepada Masyarakat dikarenakan pemerintah memiliki harga pasar yang telah ditetapkan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya lebih memperhatikan keseimbangan antara kepentingan Pembangunan dengan kepentingan Masyarakat.⁸

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum terdapat beberapa asas yang bertujuan untuk mengurangi konflik yang timbul akibat dilaksanakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Asas tersebut antara lain:

⁷ Hastuti, Ditania Puji, "Pelaksanaan Ganti Kerugian Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Ruas Jalan Tol Solo-Yogyakarta Di Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13, No. 2 (Juli, 2022), hlm. 141

⁸ Sudiarka, Fredi Elroi, Haryo Budhiawan, Priyo Katon Prasetyo, "Penyelesaian tanah sisa pada pengadaan tanah pembangunan jalan tol di Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 3 (September, 2019), hlm. 25-26

1) asas keadilan, yaitu dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada pihak yang berhak sehingga mempunyai kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. 2) asas kepastian yaitu dengan memberikan nilai ganti rugi yang layak kepada pihak yang berhak. 3) asas kesejahteraan, yaitu dengan dilaksanakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi berlangsungnya kehidupan Masyarakat secara luas.⁹

B. Rumusan Masalah

Bagaimana Proses Pelaksanaan ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Solo-Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memberikan beberapa manfaat, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan memberikan gambaran yang jelas mengenai Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum berupa Pembangunan Infrastruktur Jalan

⁹ Purwanta, "Implementasi Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono Berdasarkan Asas Kesejahteraan Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 9, No. 3 (September, 2018), hlm. 14-15

Tol Solo-Yogyakarta dalam ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bagi Masyarakat akan memberikan pengetahuan yang jelas mengenai mengenai Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang baik dan benar sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, sehingga Masyarakat faham apa yang menjadi hak dan kewajibannya.