

**IMPLEMENTASI ASAS KEADILAN DALAM PENENTUAN BESARNYA
GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Pembangunan Waduk Gondang Di Kabupaten Karanganyar)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh:

HINO SETIABUDI
NIM. 12212695

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2016**

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI	xvii
ABSTRACT	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat dan Kegunaan	10
1.5 Keaslian Penelitian (<i>Novelty</i>)	11
BAB II TINJAUAN DAN HASIL PENELITIAN TERDAHULU	15
2.1 Tinjauan Pustaka	15
2.1.1 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	15
2.1.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah	15
2.1.1.2 Pengertian Kepentingan Umum	19
2.1.1.3 Asas-Asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	23
2.1.2 Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah	26

2.1.2.1	Perencanaan Pengadaan Tanah	26
2.1.2.2	Persiapan Pengadaan Tanah	27
2.1.2.3	Pelaksanaan Pengadaan Tanah	28
2.1.2.4	Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah	29
2.1.3	Ganti Kerugian dalam Mewujudkan Asas Keadilan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	30
2.1.3.1	Pengertian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	30
2.1.3.2	Bentuk-Bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah	33
2.1.3.3	Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	35
2.2	Kerangka Pemikiran	45
2.3	Pertanyaan Penelitian	48
BAB III	METODE PENELITIAN	49
3.1	Format Penelitian	49
3.2	Lokasi Penelitian	51
3.3	Jenis, Tehnik Pengumpulan Data dan Sumber Data	52
3.4	Tehnik Analisis Data	57
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	58
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Karanganyar	58
4.1.1	Keadaan Geografis	58
4.1.2	Wilayah Administrasi	61
4.1.3	Kependudukan	64
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Kerjo	66
4.2.1	Keadaan Geografis	66
4.2.2	Wilayah Administrasi dan Kependudukan	66

4.3	Gambaran Umum Kecamatan Ngargoyoso	68
4.3.1	Keadaan Geografis	68
4.3.2	Wilayah Administrasi dan Kependudukan	68
4.4	Jenis Pekerjaan Masyarakat	70
4.5	Penggunaan Tanah Lokasi Pembangunan Waduk Gondang .	71
BAB V	IMPLEMENTASI ASAS KEADILAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN KARANGANYAR	72
5.1	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Waduk Gondang.....	72
5.2	Pencapaian Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Gondang Di Kabupaten Karanganyar	86
5.3	Asas Keadilan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	91
5.4	Keadilan Bagi Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Kerugian	93
5.5	Keadilan Bagi Pihak Yang Membutuhkan Tanah	100
5.6	Pemberian Ganti Kerugian Atas Tanah Makam	101
5.7	Kesulitan Adaptasi di Tempat Yang Baru	106
BAB VI	PENUTUP	109
6.1	Kesimpulan	109
6.2	Saran	112
	DAFTAR PUSTAKA	114
	RIWAYAT HIDUP PENULIS	116
	LAMPIRAN	

ABSTRACT

Land Procurement for Development for Public Interest is the supply of land in the success of national development. One of the land procurement activities that have been implemented are the construction of Gondang Reservoir in the Karanganyar. The Gondang Reservoir development implementation in the Karanganyar was organized by the Decree of the Governor By Location Determination No. 590/79/2013 dated December 27, 2013 On Approval of Location Determination Land Procurement for Development Gondang Reservoir in the Karanganyar.

This study used qualitative methods to investigate the implementation of land procurement for the construction of the Gondang Reservoir along with the problems and solutions in dealing with the problem. It is also used to determine the application of the principles of justice according to Law No. 2 of 2012 neighbor Land Procurement for Development for Public Interest. so the technique of data collection is done by observation, interview and documentation study.

The results show that there are obstacles in an acquisition that is associated with a wide margin and the number of parcels by Central Java Governor Decree with the results of measurements made by the Land Procurement Committee (P2T). In addition, the application of the principle of justice in acquisition of land for the construction of the Gondang Reservoir has been in accordance with the Act 2 of 2012. This is evidenced by the level of rationality and community satisfaction with the magnitude of the value of compensation received which indicate a sense of justice for the parties entitled and those in need of land.

Keywords: Land Procurement, Compensation, Principle of Justice

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan utama kebijakan pertanahan dalam konteks pembangunan nasional adalah melakukan pengaturan penyediaan tanah yang diperlukan untuk pembangunan di dalam suatu lokasi yang tepat, pada waktu yang tepat dan penentuan nilai ganti kerugian yang wajar. Nilai harga suatu lahan atau bidang tanah dalam suatu cakupan wilayah merupakan salah satu tugas dan kewajiban yang harus dikendalikan pemerintah melalui kebijakan pertanahan dengan menggunakan metode maupun tehnik, yang salah satunya yakni melalui program pengadaan tanah.

Maria, S.W. Sumardjono (2008: 280) menyatakan bahwa pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya untuk kegiatan pembangunan. Musyawarah tersebut dilakukan untuk mencapai persetujuan dalam pelaksanaan pelepasan hak-hak atas tanah atau memutuskan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Sejalan dengan hal itu, Senthot Sudirman (2014: 523) menyatakan bahwa dalam mekanisme pengadaan tanah ditempuh cara musyawarah untuk mencapai sepakat antara Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sebagai pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemilik tanah sebagai pihak yang menyerahkan tanah.

Salah satu bagian penting dalam kegiatan pengadaan tanah adalah pelaksanaan pelepasan hak-hak atas tanah dan pemberian ganti kerugian kepada

masyarakat yang terkena pembangunan. Perubahan regulasi mengenai pengadaan tanah menunjukkan bahwa perhatian pemerintah yang lebih serius dalam upaya pemberian ganti kerugian. Namun, hal yang perlu dipahami dalam pelaksanaan penentuan ganti kerugian tersebut adalah mengenai penerapan asas keadilan. Melalui asas ini ditentukan agar pada penentuan besar ganti kerugian dan pelaksanaannya tidak ada pihak-pihak yang paling diuntungkan atau sebaliknya, justru tercipta suatu keadaan setelah tanahnya diganti rugi masyarakat justru lebih merasa dirugikan.

Pengadaan tanah sebagai langkah pemerintah untuk melaksanakan pembangunan nasional tidak terlepas dari kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dan sebagai konsekuensinya pemerintah, masyarakat dan pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan itu harus terikat dalam mekanisme pengadaan tanah yang tertuang dalam regulasi-regulasi pengadaan tanah. Salah satu program pembangunan yang dilakukan pemerintah yaitu dengan meningkatkan infrastruktur melalui pembangunan waduk.

Waduk merupakan salah satu obyek pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini telah disebutkan dalam Pasal 10 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa yang termasuk ke dalam obyek pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya. Oleh karena termasuk obyek pembangunan, maka penyediaan tanahnya harus melalui suatu rangkaian kegiatan pengadaan tanah.

Menurut Sekertaris Daerah Provinsi Jawa Tengah, Sri Puryono, menyatakan bahwa pemerintah telah berupaya melaksanakan pembangunan waduk sebanyak 50 waduk besar yang dibangun di Indonesia. Delapan diantaranya terletak di Jawa Tengah yaitu Gondang, Bener, Randugunting, Dolok, Pidakso, Logung, Matenggeng, dan Jragung. Pembangunan infrastruktur waduk tersebut dilaksanakan dalam rangka mendukung program kedaulatan pangan, sehingga diharapkan dapat meningkatkan produktifitas pangan terutama padi. (Sumber: Situs Karanganyarkab.go.id).

Penentuan besarnya ganti kerugian sebagai salah satu tahapan yang sangat penting dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali menjadi pembahasan yang menarik. Dalam kajian tentang penentuan besarnya ganti kerugian untuk pembangunan infrastruktur waduk ini peneliti membatasi lokasi penelitian pada pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar dengan mekanisme pengadaan tanahnya menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Aspek ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar dapat dilihat dari beberapa hal, seperti: (1) bentuk-bentuk objek yang dilepaskan hak-hak atas tanahnya dan diberi ganti kerugian; (2) mengenai hal-hal yang menjadi aspek penting sebagai dasar penentuan besarnya ganti kerugian; dan (3) besarnya nilai ganti kerugian yang diterima oleh pemilik tanah sebagai pihak yang berhak. Menjadi menarik bagi

peneliti untuk mengetahui hal-hal yang terkait dalam penentuan besarnya ganti kerugian untuk pembangunan waduk sehingga dapat memenuhi pengadaan tanah yang berkeadilan.

Hal-hal yang sering muncul dalam beberapa pembahasan oleh para akademisi dan praktisi, dalam media cetak ataupun media elektronik, antara lain masyarakat yang terkena dampak pembangunan melalui proses pengadaan tanah selalu menjadi korban dan dirugikan. Sejalan dengan hal tersebut, peneliti meyakini permasalahan mengenai keadaan masyarakat yang dinyatakan sebagai korban dan mengalami kerugian atau bahkan justru untung dengan adanya pengadaan tanah tersebut dapat terjadi dikarenakan beberapa faktor penyebab, antara lain: (1) pemilik tanah dapat dikatakan mendapat ganti untung ketika tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut sebelumnya tidak diusahakan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dikarenakan pada dasarnya tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah bersifat netral, sehingga apabila terkena pengadaan tanah maka tidak berpengaruh yang mengarah pada kerugian; (2) hal yang mungkin terjadi sebaliknya adalah pengadaan tanah yang dianggap merugikan pemilik tanah. Misalnya, pemilik tanah yang setelah tanahnya digusur mengalami kesulitan untuk mencari sebidang tanah yang setara dengan sebelumnya. Hal lain yang dapat dialami oleh pemilik tanah tersebut adalah kerugian sosial karena merasa kehilangan kehidupan sosial yang sebelum dilakukan pengadaan tanah di daerahnya baik-baik saja; (3) tanah memiliki nilai historis oleh pemilik tanahnya. Hal tersebut dapat disebabkan dari asal perolehan bidang tanah yang dimiliki oleh pemilik bidang tanah. Misalnya, pemilik

bidang tanah hanya memiliki satu-satunya bidang tanah tersebut dan didapat dari orang tuanya melalui proses waris.

Kondisi-kondisi tersebut merupakan bentuk kerugian dan keuntungan yang akan dialami langsung oleh pemilik bidang tanah sebagai pihak yang bidang tanahnya dilepaskan hak-hak atas tanahnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Oleh karena itu, sangat diperlukan upaya-upaya penanganan permasalahan pengadaan tanah sehingga dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Hal yang perlu disadari bersama adalah tujuan dari pelaksanaan pembangunan melalui kegiatan pengadaan tanah tersebut harus sejalan dengan kepentingan nasional, sehingga menguntungkan pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya, instansi yang memerlukan tanah maupun masyarakat selaku pihak yang tanahnya dilepaskan hak-hak atas tanahnya. Pemerintah telah berupaya memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut dengan dilakukan perubahan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah yang lebih mementingkan kepada prinsip keadilan.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan peraturan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penggantian ganti kerugian sebagai akibat dari pengadaan tanah yang diterima oleh pemilik tanah sebatas pada nilai fisik bidang tanah yang meliputi tanah, bangunan dan tanaman. Hal yang menjadi dasar dalam penilaian ganti kerugian bidang tanah tersebut yaitu dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun

berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah.

Kegiatan pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut peraturan presiden tersebut belum memperhatikan hak-hak yang seharusnya diterima oleh pemegang hak yang melepaskan tanahnya. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan tidak diperhitungkannya nilai historis, berpindah tempat, kehilangan profesi, dan sebagainya, sehingga perngadaan tanah benar-benar merupakan kegiatan pelepasan hak tanpa memperhatikan asas keadilan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterbitkan pada 14 Januari 2012. Munculnya undang-undang ini dimaksudkan untuk mengatasi terjadinya kelambanan dan peningkatan aspek keadilan dalam proses ganti kerugian pengadaan tanah yang dilaksanakan menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebagai perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 perhitungan ganti kerugian didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang memberikan ruang bagi pemilik bidang tanah yang terkena pengadaan tanah untuk mendapatkan penambahan nilai ganti kerugian non-fisik. Dalam undang-undang ini hal-hal yang

terkait dengan non-fisik tersebut termuat dalam Pasal 33 huruf f yang berbunyi kerugian lain yang dapat dinilai. Dalam penjelasan Pasal 33 huruf f dalam undang-undang ini, dijelaskan bahwa kerugian yang dimaksud adalah kerugian non-fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memberikan suatu kebijakan baru mengenai penilaian ganti kerugian yang lebih mementingkan prinsip keadilan jika dibandingkan dengan peraturan sebelumnya. Penilaian tersebut memasukkan aspek kerugian non-fisik atas bidang tanah sebagai objek pengadaan tanah sehingga diharapkan dapat memberikan ganti kerugian yang layak dan adil yang dimaksud dalam undang-undang ini. Hal ini menjadi menarik bagi peneliti untuk mengetahui dan mengkaji besarnya nilai ganti kerugian dengan berbagai pendekatan dan merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan peraturan-peraturan turunannya.

Peraturan-peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebagai peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain: (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah dilakukan empat perubahan, yaitu: (a) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, (b) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, (c) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, dan (d) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015; (2) Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah dilakukan perubahan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015.

Berorientasi dengan latar belakang tersebut di atas, perlu dikaji (a) sejauh mana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan turunannya dapat mewujudkan terselenggaranya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang memenuhi “Asas Keadilan”, (b) sejauh mana pencapaian asas keadilan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut telah dilaksanakan dalam penentuan besarnya nilai ganti kerugian. Oleh karena itu, peneliti memandang perlu untuk mengangkat masalah ini melalui sebuah karya tulis berbentuk skripsi yang berjudul: “Implementasi Asas Keadilan Dalam Penentuan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Waduk Gondang Di Kabupaten Karanganyar)”.

1.2 Perumusan Masalah

Perkembangan kebijakan yang mengatur mengenai pengadaan tanah memberikan bukti bahwa pemerintah telah berupaya memperbaiki hal-hal yang dianggap perlu untuk mewujudkan keseimbangan dan keharmonisan hubungan antara pemerintah dan masyarakat. Melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah lebih memperhatikan penilaian ganti kerugian yang menambahkan selain aspek fisiknya juga dinilai aspek non-fisik, sehingga diharapkan dapat mencapai pengadaan tanah yang berkeadilan. Untuk mengetahui kondisi penilaian besar ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut, peneliti melakukan penelitian pada kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar. Dalam hal ini, peneliti merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar dilaksanakan berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Oleh karena itu, peneliti perlu mengkaji bagaimana tahapan pelaksanaannya dan upaya Panitia Pengadaan Tanah dalam mengatasi permasalahan yang muncul.
2. Keadilan merupakan suatu hal penting dalam kesuksesan kegiatan pengadaan tanah, sehingga hal ini menarik untuk dikaji untuk mengetahui sejauh mana implementasi asas keadilan dalam penentuan besarnya nilai ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan infrastruktur Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar dapat dilaksanakan.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar;
2. Mengetahui implementasi atau penerapan asas keadilan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam penentuan besarnya nilai ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan infrastruktur Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar.

1.4 Manfaat dan Kegunaan

Manfaat dan kegunaan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan pada umumnya dan khususnya dapat memahami pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - b. Memperkaya referensi penulisan tentang hukum pertanahan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada Pemerintah Pusat, Provinsi, dan Kabupaten/Kota, untuk menyelesaikan permasalahan yang

dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

1.5 Keaslian Penelitian (*Novelty*)

Penelitian yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah banyak dilakukan sebelumnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta maupun dari universitas umum lainnya. Untuk menguji keaslian rencana penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu maka perlu dianalisis perbedaannya.

Oleh karena perlu untuk menganalisis perbedaan penelitian ini, maka dilakukan perbandingan dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Hal-hal yang diperbandingkan meliputi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Hasil analisis ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang akan ditulis dan disusun oleh Hino Setiabudi dengan judul penelitian “Implementasi Asas Keadilan Dalam Penentuan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Waduk Gondang Di Kabupaten Karanganyar)” pada tahun 2016. Penelitian ini merujuk pada lokasi pengadaan tanah di Kabupaten Karanganyar, dengan tujuan penelitian: (1) Mengetahui pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar; (2) Mengetahui

implementasi asas keadilan berdasarkan Pasal 33 huruf f ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam penentuan besarnya nilai ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan infrastruktur Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar. Penelitian ini merupakan penelitian survey, menggunakan metode *sampling*, dan metode analisis kualitatif untuk menganalisis datanya. Penelitian ini menggunakan pendekatan sosio-ekonomi. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi;

2. Penelitian yang ditulis oleh Tri Sulistyono Rini dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan TOL Di Kabupaten Nganjuk, Hambatan, dan Upaya Penyelesaiannya” pada tahun 2013. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Nganjuk, dengan tujuan: (1) untuk memahami proses pelaksanaan pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian hambatan yang terjadi. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini menekankan pada upaya penyelesaian hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL tersebut;
3. Penelitian yang ditulis oleh Achmad Taqwa Aziz dengan judul “Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang” pada tahun 2014. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Batang, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui mekanisme pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui faktor

pendukung, faktor penghambat serta upaya penyelesaiannya dari pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif pendekatan studi kasus untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini lebih menekankan pada mekanisme pengadaan tanahnya dan faktor pendukung dan penghambat serta penyelesaian terhadap hambatan yang terjadi;

4. Penelitian yang ditulis oleh Pristihadi Halim dengan judul “Problematika Pembebasan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dan Upaya Penyelesaiannya (Pembangunan jalan TOL *Jakarta Outer Ring Road II* (JORR II) Cengkareng-Batuceper-Kunciran, Kota Tangerang, Provinsi Banten)” pada tahun 2015. Penelitian ini berlokasi di Kota Tangerang, Provinsi Banten, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui problematika yang terjadi dalam pembebasan tanah dalam proyek pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan TOL JORR II ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, Kota Tangerang, Provinsi Banten dan (2) Untuk mengetahui upaya dan langkah-langkah yang dilakukan yang harus dilakukan oleh berbagai pihak dalam menyelesaikan permasalahan/hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pembebasan tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL JORR II ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, Kota Tangerang, Provinsi Banten.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Hino Setiabudi (2016) dengan penelitian-penelitian tersebut di atas. Adapun perbedaan dengan penelitian-penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya. Penelitian sebelumnya banyak menjelaskan terkait dengan kendala-kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah beserta upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan tersebut. Berbeda dengan penelitian ini, selain menjelaskan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah beserta upaya – upaya penyelesaiannya, juga menjelaskan terkait nilai ganti kerugian sebagai upaya mewujudkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang memenuhi asas keadilan.

Berdasarkan uraian di atas mengenai perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini, lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel Keaslian Penelitian (*Novelty*). (Lihat **Lampiran I**).

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilaksanakan oleh peneliti dengan judul “Implementasi Asas Keadilan Dalam Penentuan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Waduk Gondang Di Kabupaten Karanganyar)”, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar memiliki perbedaan dengan pelaksanaan pembangunan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan sebelum tahun 2015. Perbedaannya terletak pada regulasi atau peraturan – peraturan yang digunakan. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang dilaksanakan dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan penilaian ganti kerugian yang telah memasukkan ganti kerugian non fisik sebagai variabel tambahan untuk menciptakan pengadaan tanah yang berkeadilan. Dalam implementasi penilaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang, secara keseluruhan warga masyarakat yang terkena dampak pembangunan Waduk Gondang menyatakan setuju dengan besarnya ganti kerugian sebagai hasil dari penilaian oleh Tim Appraisal. Meskipun pada awalnya terdapat 3 (tiga) warga

masyarakat yang menolak dengan nilai ganti kerugian, namun masyarakat yang bersangkutan tidak bersedia untuk mengajukan ke pengadilan setempat. Sehingga setelah adanya musyawarah oleh Panitia Pengadaan Tanah pembangunan Waduk Gondang, ketiga masyarakat tersebut menyatakan setuju dengan besarnya nilai ganti kerugian. Ada beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang, yakni terkait penetapan lokasi. Adanya permasalahan yang timbul sebagai akibat dari perencanaan awal rencana pembangunan Waduk Gondang, menyebabkan adanya perseteruan di antara warga masyarakat. Perseteruan tersebut tidak menimbulkan konflik, namun memberikan tanda tanya besar bagi masyarakat mengenai rencana pengadaan tanah. Selain itu, perubahan penetapan lokasi memerlukan waktu sehingga dapat menghambat tahapan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Penerapan asas keadilan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar ini dinilai atas dua indikator yakni terpenuhinya keadilan bagi pihak yang berhak atas ganti rugi dan terpenuhinya keadilan bagi pihak yang membutuhkan tanah. Tercapainya suatu keadilan bagi pihak yang berhak atas ganti rugi dilaksanakan penilaian terhadap dua tolak ukur yakni rasionalitas nilai ganti rugi yang diberikan dan tingkat kepuasan pihak yang berhak terhadap ganti rugi dari pemerintah. Berdasarkan hasil wawancara terhadap 16 (enam belas) responden diperoleh data bahwa keseluruhan responden memperoleh nilai ganti rugi yang rasional dan menyatakan sangat puas terhadap ganti rugi yang diberikan. Oleh karena

itu, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa bagi pihak yang berhak memperoleh ganti rugi telah terpenuhinya asas keadilan. Keadilan tidak hanya dinilai dari pihak yang berhak saja, akan tetapi adil juga dinilai terhadap pihak yang membutuhkan tanah. Keadilan bagi pihak yang membutuhkan tanah dinilai dari tersedianya tanah yang diperlukan untuk pembangunan kepentingan umum melalui pelepasan hak atas tanah setelah diberikan ganti kerugian. Berdasarkan pernyataan yang diperoleh dari Kepala Subseksi Penetapan Tanah Pemerintah Kabupaten Karanganyar bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang telah selesai 100%. Hal ini berarti pelepasan hak atas tanah terhadap bidang tanah yang terkena dampak pembangunan telah dilakukan. Oleh karena itu, Peneliti berkesimpulan bahwa terhadap pihak yang membutuhkan tanah telah terpenuhinya asas keadilan. Berdasarkan atas kedua kriteria tersebut, maka Peneliti menyatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang ini telah memenuhi asas keadilan.

6.2 Saran

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar sempat terkendala mengenai peta penetapan lokasi dari Gubernur dengan hasil pengukuran di lapangan. Hal ini menyebabkan “gesekan” yang terjadi pada masyarakat yang terdampak pembangunan Waduk Gondang dikarenakan ketidakjelasan tentang informasi pengadaan tanah yang berlarut-larut. Oleh karena ini, diperlukan koordinasi antara Gubernur dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebelum dilakukan sosialisasi ke

masyarakat agar tidak menghambat jalannya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Perencanaan awal merupakan langkah yang sangat penting dalam suksesnya suatu kegiatan. Sehingga diperlukan konsep yang rinci berkenaan dengan lokasi yang akan menjadi obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penilaian harga tanah, maupun DIPA Anggaran yang memadai sehingga dapat menghasilkan konsep keadilan seperti yang menjadi amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Penerapan asas keadilan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dapat dinilai dari pihak yang berhak atas ganti rugi dan pihak yang membutuhkan tanah. Pihak yang berhak terhadap ganti rugi dikatakan adil apabila nilai ganti rugi yang diberikan rasional dan tercapainya kepuasan terhadap ganti rugi yang diterima. Begitu juga terhadap pihak yang membutuhkan tanah kiranya penilaian keadilan dilakukan apabila pelepasan hak atas tanah telah dilakukan seluruhnya sehingga tanah dapat tersedia untuk kegiatan pembangunan tanpa tersisanya suatu konflik setelah kegiatan tersebut. Dalam hal ini, Penulis menyarankan terhadap pihak yang membutuhkan tanah semestinya diberikan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah diselesaikannya kegiatan pengadaan tanah. Hal ini perlu dilakukan agar pihak yang membutuhkan tanah juga memperoleh suatu alat bukti kepemilikan hak yang dapat menjamin suatu kepastian hukum terhadap tanah yang telah dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan – Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- _____. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Gunanegara. 2008. *RAKYAT & NEGARA Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Yurisprudensi)*. Jakarta: PT. Tatanusa
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Indrawan, Rully. R. Poppy Yaniawati. 2014. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan untuk pembangunan: Regulasi Kompensasi Penegakan hukum*. Jakarta: Pustaka Margareta
- Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, 2006. *Hukum Agraria Di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Prawoto, Agus. 2014. *Teori dan Praktek Penilaian Properti, Buku pegangan bagi yang berniat mendalami atau bermaksud menjadi Penilai Properti, Edisi Kedua*. Yogyakarta: BPFE - Yogyakarta
- _____. 2015. *Teori dan Praktek Penilaian Properti, Buku pegangan bagi yang berniat mendalami atau bermaksud menjadi Penilai Properti, Edisi Ketiga*. Yogyakarta: BPFE - Yogyakarta
- Salindeho, John. 1988. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Cetakan Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sitorus, dkk. 1995. *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: C.V. Dasamedia Utama.
- Sudirman, Senthot. 2014. *Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya*. Jurnal STPN, Yogyakarta
- Sugiharto, Umar Said., Suratman, dan N. Muchsin. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press (Kelompok Intrans Publishing)

Sumardjono, Maria S.W, 2015. *Dinamika pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

Peraturan-Peraturan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Tahun 2962 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

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

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyeleenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pedoman-Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Hak.

Website

<http://www.karanganyarkab.go.id/20160120/pembangunan-waduk-gondang-perhatian-pemerintah-dukung-program-kedaulatan-pangan/> di unduh pada tanggal 23 Maret 2016 pukul 08:30 WIB