

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN  
WONOGIRI**



Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Pada Program Studi  
Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

**IKA NUR HARYANTI, SH  
BAB 005150**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2007**

# **TESIS**

## **PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN WONOGIRI**

Oleh :

**IKA NUR HARYANTI, SH**  
**BAB 005150**

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 19 Juni 2007

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Ana Silviana, SH, M.Hum**  
NIP. 132 046 692

**Mulyadi, SH, Ms**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan ini diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 19 Juni 2007

Yang menyatakan

**Ika Nur Haryanti, SH**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dan salam sejahtera tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya atas selesainya penulisan Tesis dengan judul “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri”.

Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan studi menempuh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, antara lain :

1. Bapak Mulyadi, SH, Ms, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, SH, M.Hum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.Hum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Ibu Ana Silviana, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak A. Kusbiyandono, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

6. Bapak dan Ibu Dosen pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak dan Ibu Dosen penguji tesis di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
8. Seluruh Staf Pengajaran / Tata Usaha di Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
9. Kedua orang tuaku yang telah memberikan kasih sayang, ketabahan, pengorbanan dan doanya yang senantiasa mengiringi langkah kehidupan penulis.
10. Anakku yang tercinta “Panambang Gilang Perdana” yang telah memberikan semangat dan kekuatan dalam menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini.
11. Rekan-rekan MKn UNDIP angkatan 2005 khususnya Kiki, Luluk, Desi, Dewi, Mb’ Nur, Ibu Ria, Ibu Aries, Ibu Hermina, terima kasih atas persahabatan dan kebaikannya.
12. Teman-teman kost di Jl. Singosari X / 2 Semarang.

Sebagai akhir kata kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

Semarang, 19 Juni 2007

**Ika Nur Haryanti, SH**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	9
A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	9
B. Hal-hal Penting dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum .....	19
C. Sekilas Mengenai Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (sebagai Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum) Sebagaimana Sudah Direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 .....	47

BAB III. METODE PENELITIAN .....	60
A. Metode Pendekatan .....	61
B. Spesifikasi Penelitian .....	61
C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel .....	62
D. Teknik Pengumpulan Data .....	64
E. Analisis Data .....	66
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	68
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	68
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri .....	86
C. Bentuk dan Dasar Penghitungan Ganti Kerugian yang Diberikan kepada Pemegang Hak Atas Tanah .....	100
D. Hambatan-hambatan yang Dihadapi dalam Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dan Cara Penyelesaiannya .....	113
E. Dampak yang Terjadi Bagi Warga yang Tanahnya Terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri ...	114
BAB V. PENUTUP .....	116
A. Kesimpulan .....	116
B. Saran .....	117

## DAFTAR PUSTAKA

## ABSTRAK

Penelitian yang berjudul Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri, bentuk dan dasar penghitungan ganti kerugian, hambatan-hambatan yang dihadapi dan dampak yang terjadi bagi warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan jalan lintas selatan tersebut.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris* mengingat permasalahan yang diteliti mengenai hubungan faktor *yuridis* terhadap faktor kenyataan dalam lapangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis* yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dan pokok permasalahan. Penentuan sampelnya didasarkan pada metode *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan populasi untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, digunakan 2 (dua) data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui studi lapangan secara langsung dengan cara observasi dan wawancara. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari literatur, dokumen, makalah-makalah, peraturan-peraturan dan pendapat ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Setelah mendapatkan data yang diperlukan, data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Dalam penelitian ini jumlah keseluruhan responden adalah 30 (tiga puluh) orang.

Pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri pelaksanaannya berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum kemudian diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hambatan yang timbul dalam proses pelaksanaan pengadaan untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut adalah adanya sebagian warga yang belum mencapai kesepakatan atas besarnya ganti kerugian. Hambatan tersebut diselesaikan dengan melakukan pendekatan secara persuasif dan personal (orang per orang) dengan melibatkan tokoh masyarakat. Dampak positif dari pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut adalah meningkatkan taraf hidup dan perekonomian warga sekitar. Dampak negatifnya adalah adanya warga yang memiliki tanah untuk usaha pertokoan merasa dirugikan karena penghitungan ganti kerugian belum senilai dengan hilangnya sumber pendapatan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kata kunci : Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Jalan Lintas Selatan Wonogiri.

## ABSTRACT

The research titled The Land Levying for the South By-pass building in Wonogiri Residence was done to get a description about the execution of land levying for the public interest for South By-pass building in Wonogiri Residence, the form and basic measurement of indemnation, the barriers came up and the effects for the people whose lands was entangled in that project.

The approaching method used in this research was empiric juridical approach method knowing that the problem analyzed is about the relationship between the juridical factor and the reality in field factor. The specification of research used was analytic descriptive, a research describing totally and systematically the object and the problem core. The deciding of the samples was based on the purposive sampling method, a technique of sample taking done by choosing subject that's exactly able to describe the population in purposed to get the competent data needed in the research, in which used two kinds of data; primary and secondary data. Primary data was got by field study, directly by doing observation and interview. Secondary data was got by studying literature, documents, papers, regulations, and experts' arguments related with the problem's core. After getting the data, it was, then, produced and analyzed by using qualitative method. In this research the total respondents were 30 people.

The execution of the land levying for the South By-pass building in Wonogiri Residence was based on The Decision of President Number 55 of 1993 about The Land Levying for the Execution of Development for Public Interest and The Regulation of President Number 36 of 2005 about The Land Levying for Public Interest, then, renewed with The Regulation of President Number 65 of 2006 about The Changing of The Regulation of President Number 36 of 2005 about The Land Levying for the Execution of Development for Public Interest. The barrier emerged in the process of the land levying execution for the South By-pass building was that there were several people who had not dealt yet about the measure of indemnation. That barrier was handled with persuasive and personal approaches by bringing the public figure into it. The positive effect of the South By-pass building was the increasing of citizens' life level and economy around there. The negative effect was there were some citizens having land for shop felt deficit because the measurements of indemnation were not as valuable as the lost of their incomes. The conclusion of this research is that the execution of the South By-pass building in Wonogiri Residence has been suitable with the regulation that was running.

Keywords: The Land Levying, Public Interest, the South By-pass of Wonogiri

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Wonogiri Tahun 2005 .....	69
Tabel 2.	Penggunaan Tanah Kabupaten Wonogiri .....	72
Tabel 3.	Penggunaan Tanah Kecamatan Giritontro .....	73
Tabel 4.	Penggunaan Tanah Kecamatan Giriwoyo .....	74
Tabel 5.	Penggunaan Tanah Kecamatan Pracimantoro .....	75
Tabel 6.	Jumlah Penduduk Kabupaten Wonogiri Berdasarkan Jenis Kelamin .....	76
Tabel 7.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro Berdasarkan Usia Keadaan Akhir Tahun 2005 .....	76
Tabel 8.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo .....	77
Tabel 9.	Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro .....	77
Tabel 10.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro Berdasarkan Tingkat Pendidikan Formal .....	78
Tabel 11.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo .....	79
Tabel 12.	Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro .....	80
Tabel 13.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro Berdasarkan Mata Pencaharian .....	81
Tabel 14.	Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo .....	81
Tabel 15.	Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro .....	82
Tabel 16.	Kelompok Usia Responden .....	83

Tabel 17. Kelompok Tingkat Pendidikan Responden .....	84
Tabel 18. Jenis Pekerjaan Responden .....	84
Tabel 19. Besarnya Penghasilan Responden .....	85
Tabel 20. Status Kepemilikan Tanah Responden .....	85
Tabel 21. Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden .....	86
Tabel 22. Luas Tanah Responden .....	86
Tabel 23. Susunan Panitia Pengadaan Tanah .....	88
Tabel 24. Waktu Dilangsungkannya Penyuluhan .....	91
Tabel 25. Waktu Dilangsungkannya Musyawarah .....	95
Tabel 26. Hasil Kesepakatan Harga Satuan Permeter Persegi (m <sup>2</sup> ) Tanah ...	104
Tabel 27. Nilai Jual Tanaman Produktif .....	111
Tabel 28. Nilai Jual Tanaman Kayu-kayuan .....	111

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang.<sup>1</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang utama untuk pembangunan. Hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya. Pembangunan baru dapat direalisasikan apabila tanah sebagai tempat untuk menyelenggarakan pembangunan tersebut telah tersedia, baik secara fisik maupun yuridis.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan tersebut adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Jumlah penduduk yang semakin bertambah tentunya juga membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olahraga, fasilitas komunikasi dan transportasi. Dengan meningkatnya pembangunan, kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai proyek semakin bertambah, sedangkan di lain pihak persediaan tanah sangatlah terbatas.

---

<sup>1</sup> Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, (Bandung : Alumni : 1983 ), hal.1

Tanah-tanah di Indonesia pada umumnya sudah dipunyai atau setidaknya tidaknya ada yang menduduki. Konsekuensinya jika ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan mengambil tanah oleh Pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah yang disertai dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Seringkali dalam kegiatan pengadaan tanah, terutama pembangunan yang membutuhkan tanah yang sangat luas, misalnya untuk pembangunan jalan yang harus melewati sebagian atau seluruh tanah milik rakyat, tentu akan memperbesar resiko kemungkinan terjadinya konflik atau perbedaan pendapat antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah.

Panitia pengadaan tanah dibentuk untuk membuat dan menyusun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan melakukan berbagai kegiatan pendahuluan dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Setiap penyediaan tanah untuk pembangunan jalan ditangani secara nasional karena tanah tidak dapat bertambah akan tetapi harus di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Untuk itu proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar pembangunan dan pemanfaatannya dapat dijangkau masyarakat secara adil dan merata.

---

<sup>2</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, (Bandung : Alumni :1984 ), hal.10

Secara umum sasaran pembangunan prasarana jalan sesuai dengan rencana pembangunan jangka menengah nasional tahun 2004-2009 diarahkan pada :

- a. Terpeliharanya dan meningkatnya daya dukung kapasitas maupun kualitas pelayanan prasarana jalan untuk daerah-daerah yang perekonomian berkembang pesat.
- b. Meningkatnya aksesibilitas wilayah yang sedang atau belum berkembang dengan perkembangan kebutuhan transportasi baik dalam hal kecepatan maupun kenyamanan khususnya pada koridor-koridor utama masing-masing pulau, pedesaan, wilayah perbatasan terpencil maupun pulau-pulau kecil.
- c. Serta terwujudnya partisipasi aktif pemerintah, BUMN, maupun swasta dalam penyelenggaraan pelayanan prasarana jalan melalui reformasi dan rekonstruksi baik di bidang kelembagaan maupun regulasi diantaranya merampungkan Peraturan Pelaksanaan UU Nomor. 38 Tahun 2004 tentang jalan sesuai dengan tantangan dan perkembangan yang akan dihadapi dalam era globalisasi dan otonomi daerah.<sup>3</sup>

Kegiatan pembangunan prasarana jalan merupakan pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

---

<sup>3</sup> Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional, Tahun 2004-2009, Hal.376

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan yang di lakukan pemerintah merupakan proyek yang terlebih dahulu direncanakan dalam penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah.

Jalan sebagai sarana transportasi mutlak diperlukan untuk menunjang pembangunan yang semakin kompleks, tidak terkecuali dengan Kabupaten Wonogiri yang merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang terlewati oleh Jaringan Jalan Lintas Selatan ( JLS ) Pulau Jawa. Untuk melaksanakan hal tersebut maka Pemerintah Daerah Kabupaten Wonogiri telah melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbaharui dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang meliputi Kecamatan Giriwoyo, Giritontro, Pracimantoro.

Pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri merupakan lahan yang panjang dan secara otomatis akan melibatkan banyak pihak. Sedangkan yang dimaksud para pihak disini adalah pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah yang akan dilalui pembangunan tersebut dan pihak yang memerlukan tanah, dalam hal ini Pemerintah.

Pembangunan jalan di Kabupaten Wonogiri adalah pembangunan yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat. Selain merupakan jalan nasional,

pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri juga menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi di wilayah Wonogiri bagian selatan.

Sifat pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri adalah tidak digunakan mencari keuntungan. Dikatakan tidak untuk mencari keuntungan karena pembangunan jalan di Kabupaten Wonogiri tersebut adalah diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat dan jika nantinya ada yang akan mendapat keuntungan, tiada lain adalah masyarakat tentunya.

Selain bersifat tidak mencari keuntungan, pembangunan jalan di Kabupaten Wonogiri dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat beserta Pemerintah Propinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Daerah Kabupaten Wonogiri. Pemerintah Pusat sebagai pelaksana pembangunan fisik sedangkan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Daerah Kabupaten Wonogiri adalah sebagai pelaksana pengadaan tanah/penyedia lahan.

Dari pelaksanaan kegiatan proyek ini, timbul keinginan penulis untuk meneliti. Mengingat proyek tersebut dilaksanakan dari tahun 2004 hingga sekarang masih berlangsung maka pelaksanaan proyek tersebut terkait dengan peraturan perundang-undangan yakni Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbaharui dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Oleh karena itu penulis berusaha meneliti pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas

selatan di Kabupaten Wonogiri dari kedua peraturan Perundang-undangan tersebut.

Selain itu, penulis juga meneliti tentang bentuk dan dasar yang dipakai dalam penghitungan ganti kerugian yang diterima oleh pemegang hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri. Mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah yang terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut ditentukan melalui musyawarah. Musyawarah ini dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Ganti kerugian sekaligus menunjukkan adanya perlindungan dan penghormatan terhadap hak atas tanah dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum.<sup>4</sup>

Penulis juga meneliti hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri dan cara penyelesaiannya serta meneliti dampak yang terjadi bagi warga yang tanahnya terkena pembangunan jalan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis bermaksud menyusun tesis dengan judul “ PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN WONOGIRI “.

---

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hal. 80

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan judul, latar belakang masalah, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri ?
2. Bentuk ganti kerugian apa yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan apakah dasar yang dipakai dalam penghitungan ganti kerugian tersebut ?
3. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri dan bagaimana cara penyelesaiannya ?
4. Apa dampak yang terjadi bagi warga yang tanahnya terkena proyek tersebut ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri.
2. Untuk mengetahui bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan dasar yang dipakai dalam penghitungan ganti kerugian tersebut.
3. Untuk mengetahui yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri dan cara penyelesaiannya.
4. Untuk mengetahui dampak yang terjadi bagi warga yang tanahnya terkena proyek pengadaan tanah.

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

Dalam penelitian ini manfaat utama dari penelitian diharapkan tercapai yaitu :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi pembangunan hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

##### **2. Manfaat Praktis**

Memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan**

##### **1. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 butir 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah . Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa istilah pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah itu.<sup>5</sup>

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 membedakan antara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.<sup>6</sup> Pada prinsipnya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 hanya mengatur tentang pengadaan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah melalui musyawarah. Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menentukan bahwa tindakan pencabutan hak dimungkinkan apabila musyawarah yang telah ditempuh tidak mencapai kesepakatan sedangkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain.

---

<sup>5</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia : 2004), hal.5

<sup>6</sup> Ibid

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Kemudian ketentuan ini diperbaharui lagi dengan keluarnya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengganti rumusan Pasal 1 angka 3 menjadi :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah “.

Dengan adanya perubahan peraturan tentang pengadaan tanah ini, maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

## 2. Dasar hukum Pengadaan Tanah

Dasar hukum pelaksanaan pengadaan tanah antara lain :

- 1) Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- 2) Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah

dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang ini.

- 3) Pasal 27 UUPA huruf a sub 2 bahwa tanahnya jatuh kepada negara karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- 4) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, LN Tahun 1961 Nomor 28 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya pada Pasal 1 menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang di atasnya.
- 5) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, LN Tahun 1973 Nomor 39 tentang cara penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.

- 8) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
  - 9) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/KMK.04/93 tanggal 23 Pebruari 1993 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - 10) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 sebagai petunjuk pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.
  - 11) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mencabut berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993.
  - 12) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Cara-cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum
- a. Pembebasan tanah (*Prijsgeving*)

Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat di antara pemegang hak atau penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Abdurrahman, *Op.Cit.*, hal. 4

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak penguasa hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti kerugian yang diberikan terhadap tanahnya.<sup>8</sup>

Berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah pembebasan tanah telah berubah menjadi pengadaan tanah. Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merumuskan bahwa pelepasan maupun penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Dengan jalan musyawarah inilah yang nantinya akan diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti ganti kerugian. Konsekuensi logisnya, sebelum tercapai kesepakatan maka tanah yang dimiliki oleh pemegang hak belum boleh diambil, apalagi digunakan oleh pihak yang membutuhkan.<sup>9</sup>

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 hanya mengatur pelepasan atau penyerahan hak bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Pasal 2 ayat (3) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah selain yang termasuk dalam kategori “bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”, dilakukan

---

<sup>8</sup> Abdurrahman, *Op.Cit.*, hal. 18

<sup>9</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op.Cit*, hal.20

<sup>10</sup> Abdurrahman, *Op.Cit.*, hal. 17

dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela.

Penggunaan istilah hukum pelepasan atau penyerahan hak di dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan wujud sikap konsistensi dengan Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA). Dalam Pasal 27 UUPA dinyatakan bahwa salah satu sebab hapusnya hak milik adalah disebabkan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Selanjutnya, di dalam Pasal 34 dan 40 UUPA disebutkan bahwa salah satu penyebab berakhirnya hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir. Tegasnya, kedua cara tersebut adalah cara pengadaan tanah yang membutuhkan persetujuan dari empunya tanah. Perbedaannya adalah bahwa penyerahan hak merupakan cara pengadaan tanah jika status tanah yang akan diperoleh adalah hak milik, sedangkan pelepasan hak dilakukan jika status tanah yang akan diperoleh adalah hak guna usaha dan hak guna bangunan.<sup>11</sup>

b. Pencabutan hak atas tanah (*Onteigening*)

Pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum<sup>12</sup>.  
Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>11</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op.Cit*, hal.18

<sup>12</sup> Abdurrahman, *Op.Cit*, hal. 4

Dasar Pokok -Pokok Agraria (UUPA) yang juga merupakan tonggak hukum pencabutan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum, menyatakan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Menurut Pasal 18 UUPA tersebut, untuk dapat melakukan pencabutan hak atas tanah harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya.
- 2) Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan dalam ketentuan perundangan yang berlaku.
- 3) Pencabutan hak harus disertai dengan ganti kerugian yang layak<sup>13</sup>.

Pasal 18 UUPA tersebut kemudian diimplementasikan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya. Upaya pencabutan hak ini merupakan alternatif terakhir, setelah upaya-upaya lain yang lebih menguntungkan kedua belah pihak sudah diupayakan secara maksimal. Sebagaimana dikatakan oleh Abdurahman :

“Pencabutan hak ini baru dapat dilakukan dalam hal ‘keadaan memaksa’ yang harus diartikan sebagai jalan terakhir untuk mendapatkan tanah-tanah kepunyaan penduduk, setelah menempuh berbagai cara melalui musyawarah mufakat yang pada akhirnya tetap

---

<sup>13</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op. Cit.*, hal. 39

menemui jalan buntu, umpamanya yang mempunyai tanah meminta pembayaran harga tanah yang terlampau tinggi atau tidak mau sama sekali menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan perseorangan maka pencabutan hak dapat dilakukan terhadap mereka”<sup>14</sup>

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menentukan persyaratan yang ketat untuk memberlakukan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pasal 21 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menentukan bahwa usul pencabutan hak atas tanah baru dilakukan jika acara pelepasan hak benar-benar gagal, sementara lokasi pembangunan yang akan dilaksanakan tidak bisa dipindahkan.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 angka 4 huruf c, dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu :

1) Pencabutan hak menurut acara biasa

Menurut prosedur ini, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak kepada Presiden Republik Indonesia dengan perantaraan Menteri Agraria melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan dengan disertai :

- a) Rencana peruntukkannya dan alasan-alasan bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
- b) Keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;

---

<sup>14</sup> Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal. 45

- c) Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut serta orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Kemudian oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut diperlengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan dari para Kepala Daerah yang bersangkutan serta taksiran ganti kerugian dari Panitia Penaksir. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak, pertimbangan dari Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut kemudian diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria dengan disertai pertimbangan pula.

Penguasaan tanah dan atau benda yang bersangkutan hak dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden serta diselenggarakannya penampungan bagi orang-orang yang dimaksudkan di atas.

- 2) Pencabutan hak dalam keadaan yang sangat mendesak

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak, khususnya penguasaan tanah dan/atau benda dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat. Keadaan yang sangat mendesak tersebut misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam, yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera. Dalam hal ini maka permintaan untuk melakukan

pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian oleh Panitia Penaksir dan jika perlu tidak menunggu diterimannya pertimbangan Kepala Daerah. Menteri Agraria kemudian dapat memberi ijin kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/atau benda tersebut, meskipun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya belum dibayar.

#### 4. Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah

Ada beberapa prinsip yang harus dipenuhi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 4 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbaharui dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan :

- 1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ruang wilayah atau kota yang sudah ada.

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

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.

Usaha untuk memperoleh tanah tersebut didapat atas dasar kesepakatan yang dicapai melalui musyawarah. Musyawarah tersebut untuk menetapkan besarnya ganti kerugian yang harus ditetapkan atas dasar persetujuan bersama. Diharapkan dengan tindakan pengadaan tanah tersebut hendaknya bekas pemilik/pemegang hak atas tanah itu tidak mengalami kemunduran baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.<sup>15</sup>

## **B. Hal-hal Penting Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

### **1. Kepentingan Umum**

#### **a. Menurut UUPA**

Pasal 18 UUPA tidak memberikan atau merumuskan secara jelas mengenai apa sebenarnya yang dimaksudkan dengan kepentingan umum.

---

<sup>15</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djembatan : 2005), hal. 335

Pasal 18 UUPA hanya menambahkan bahwa termasuk kepentingan umum sebagai dasar untuk mengadakan pencabutan hak adalah sebagai berikut:

- 1) Kepentingan Bangsa;
- 2) Kepentingan Negara;
- 3) Kepentingan Bersama dari Rakyat

b. Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.

Dalam hal ini kepentingan umum diartikan secara luas. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang juga merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 18 UUPA menyebutkan bahwa termasuk kepentingan umum sebagai dasar untuk mengadakan pencabutan hak, ialah:

- 1) Kepentingan Bangsa;
- 2) Kepentingan Negara;
- 3) Kepentingan Bersama dari Rakyat;

Pengertian tersebut tanpa ada batas yang jelas dan terperinci dengan demikian kepentingan umum dapat ditafsiran secara luas. Dalam Penjelasan Umum angka 4 huruf b ditentukan bahwa kegiatan kepentingan umum tersebut tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah tetapi juga oleh pihak swasta, asal usaha tersebut benar-benar untuk kepentingan umum dan tidak mungkin diperoleh tanah yang diperlukan melalui persetujuan dengan empunya.

c. Menurut Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman-Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.

Inpres Nomor 9 Tahun 1973 juga memberikan makna kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang bersifat kepentingan umum tetapi masih memberi peluang untuk dapat diinterpretasikan, apabila kegiatan tersebut menyangkut secara lain lagi.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Lampiran Inpres Nomor 9 Tahun 1973, dinyatakan bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila keinginan tersebut menyangkut :

- 1) Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau;
- 2) Kepentingan masyarakat luas, dan/atau;
- 3) Kepentingan rakyat banyak, dan/atau;
- 4) Kepentingan pembangunan.

Kemudian dalam ayat (2) nya, ditentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini meliputi bidang-bidang :

- 1) Pertanahan;
- 2) Pekerjaan umum;
- 3) Perlengkapan umum;
- 4) Jasa umum;

- 5) Keagamaan;
- 6) Ilmu pengetahuan dan seni budaya;
- 7) Kesehatan;
- 8) Olahraga;
- 9) Keselamatan umum terhadap bencana alam;
- 10) Kesejahteraan sosial;
- 11) Makam/kuburan;
- 12) Pariwisata dan rekreasi;
- 13) Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Selanjutnya pada ayat (3) Pasal yang sama, menyebutkan bahwa Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya kecuali sebagai dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, yang menurut pertimbangannya perlu bagi kepentingan umum.

- d. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 juga tidak memberikan suatu pengertian kepentingan umum secara jelas akan tetapi hanya memberikan pengertian secara luas. Bahkan, Permendagri ini selain digunakan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah juga dapat digunakan oleh swasta berdasarkan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.

e. Menurut Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 butir 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merumuskan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Selanjutnya Pasal 5 Keppres Nomor 5 Tahun 1993 tersebut menyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Jelaslah bahwa Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak sekedar memperhatikan ‘kemanfaatan’ dari kepentingan umum, namun juga membatasi ‘siapa’ yang menjadi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum (dilaksanakan dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah) dan ‘sifat’ pembangunan untuk kepentingan umum (tidak digunakan untuk mencari keuntungan).<sup>16</sup>

Berbeda dengan batasan tentang kepentingan umum dalam berbagai peraturan terdahulu, dalam Keppres ini dipilih pendekatan berupa penyebutan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan (*list Provision*).<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op. Cit.*, hal. 7

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, *op.cit.*, hal. 73

Angka 1 Pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993, selain membatasi apa yang dimaksud dengan pembangunan untuk kepentingan umum, juga secara eksplisit menentukan bidang-bidang yang termasuk sebagai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain yaitu :

- 1) jalan umum, saluran pembuangan air;
- 2) waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- 3) rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- 4) pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
- 5) peribadatan;
- 6) pendidikan atau sekolah;
- 7) pasar umum atau pasar inpres;
- 8) fasilitas pemakaman umum;
- 9) fasilitas keselamatan umum seperti antara lain : tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- 10) pos dan telekomunikasi;
- 11) sarana olahraga;
- 12) stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
- 13) kantor Pemerintah;
- 14) fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Penyebutan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan di atas merupakan persyaratan yang menentukan. Tegasnya, suatu kegiatan

pembangunan disebut untuk kepentingan umum jika hal itu tertera dalam angka 1 Pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993.<sup>18</sup>

Namun demikian, apa yang disebut dengan pembangunan untuk kepentingan umum bukan sama sekali limitatif. Pasal 5 angka 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa mungkin saja ada kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang disebut dalam Pasal 5 angka 1, dengan catatan hal tersebut ditetapkan dengan keputusan Presiden serta penentuannya tetap didasarkan pada pemenuhan unsur kepentingan umum.<sup>19</sup>

- f. Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Kemudian direvisi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam Pasal 1 Butir 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Junto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Kepentingan Umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Selain itu Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 juga menyebutkan kepentingan dalam suatu daftar kegiatan yang meliputi 21 (dua puluh satu) kegiatan karena Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tidak ada kriteria

---

<sup>18</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op. Cit.*, hal. 9

<sup>19</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 73

pembatasan kepentingan umum, hal ini membuka kemungkinan pengadaan tanah oleh swasta yang difasilitasi oleh Pemerintah, sedangkan biaya dibebankan kepada Swasta.

g. Kepentingan Umum Menurut Masyarakat

Pengertian kepentingan umum dalam praktek banyak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda mengenai arti dan makna dari kepentingan umum tersebut.

Menurut John Salindeho menyatakan bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar-dasar pembangunan nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.<sup>20</sup>

Frans Magnis Suseno menggunakan istilah kesejahteraan umum untuk menyebut kepentingan umum. Kesejahteraan umum dirumuskan sebagai keseluruhan persyaratan-persyaratan sosial yang memungkinkan atau mempermudah manusia untuk mengembangkan semua nilainya, atau sebagai jumlah semua kondisi kehidupan sosial yang diperlukan agar masing-masing individu, keluarga-keluarga dan kelompok-kelompok masih dapat mencapai kebutuhan atau perkembangan mereka dengan lebih utuh dan tepat.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika : 1998), hal. 40

<sup>21</sup> Franz Magnis Suseno, *Etika Politik Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta : Gramedia : 1987), hal. 314

Selanjutnya Maria S.W. Sumardjono mengartikan kepentingan umum sebagai kegiatan yang menyangkut 4 (empat) macam kepentingan yaitu kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, kepentingan bersama dan kepentingan pembangunan.<sup>22</sup>

Menurut Sjachran Basah berdasarkan penelitian yang dilakukannya, istilah kepentingan umum dan kriteria-kriterianya merupakan peristilahan yang bersifat elastis atau mulur. Karena dapat diartikan secara bermacam-macam tergantung dari keadaan dan sudut yang mengartikan.

Perumusan kepentingan umum itu sendiri sangat sulit, karena banyaknya permasalahan yang dikandung sehingga perlu ditetapkan dengan Undang-Undang.<sup>23</sup>

## **2. Musyawarah**

- a. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Lain Yang Ada di Atasnya.

Berdasarkan pengertian pencabutan hak atas tanah yang mengandung unsur sepihak dan tidak diperlukan unsur persetujuan dari pemegang hak atas tanah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tidak diatur tentang musyawarah dalam setiap tahap pencabutan hak atas tanah.

---

<sup>22</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah*, Artikel dalam *Bhumibhakti Adiguna* No. 2 tahun 1, 3-4 Oktober 1990.

<sup>23</sup> Sjachran Basah, *Permasalahan Arti Kepentingan Umum*, *Projustitia* Majalah Fakultas Hukum UNPAR Bandung, 18 Juni 1983.

b. Menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dan Permendagri Nomor 2 Tahun 1985

Pembebasan tanah ialah kegiatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti kerugian (Pasal 1 angka 1 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975).

Pembebasan tanah didasarkan pada prinsip adanya musyawarah antara pemegang hak dengan pihak yang membebaskan tanah.<sup>24</sup>

Dengan jalan musyawarah inilah nantinya akan diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sehingga, sebelum tercapai kesepakatan, maka tanah yang dimiliki oleh pemegang hak belum boleh diambil, apalagi digunakan oleh pihak yang membutuhkan.

Jadi, pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuknya ganti kerugian yang diberikan terhadap tanahnya.<sup>25</sup>

Menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 jika pihak yang memerlukan tanah adalah Instansi Pemerintah maka musyawarah dilakukan antara Panitia Pembebasan Tanah dengan pemilik tanah.

---

<sup>24</sup> Soedikno Mertokusumo, *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Karunika : 1988), hal. 836

<sup>25</sup> Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal. 18

Sedangkan jika pihak yang memerlukan tanah adalah pihak swasta maka musyawarah dilakukan antara pengusaha dengan pemilik tanah.

Sedangkan menurut Permendagri Nomor 2 Tahun 1985 proses pembebasan tanah yang luasnya kurang dari 5 (lima) hektar maka diserahkan kepada Pimpro dan camat setempat, sehingga musyawarah dilakukan antara Pimpro dengan yang berhak atas tanah.

Menurut kedua Permendagri ini, musyawarah dilakukan untuk mencapai persetujuan atau sepakat tetapi tidak ada kemungkinan musyawarah dengan/melalui perwakilan atau kuasa (para) pemilik tanah.

Apabila pemilik tanah tidak setuju dengan keputusan panitia tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian maka keputusan akhir diserahkan kepada gubernur.

Susunan keanggotaan panitia pembebasan tanah terdiri dari :

- 1) Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai ketua merangkap anggota;
- 2) Seorang pejabat Kantor Pemda Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota;
- 3) Kepala Kantor Ipeda/Ireda atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;
- 4) Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota;

- 5) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dati II atau Pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah, bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Dati II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota;
- 6) Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota;
- 7) Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota;
- 8) Seorang pejabat dari Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya yang bersangkutan sebagai sekretaris bukan anggota.

c. Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993

Berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah dilakukan atas dasar musyawarah langsung. Menurut Pasal 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 musyawarah adalah proses/kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara para pihak untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam hal ini pengertian musyawarah adalah dalam arti kualitatif, dipentingkan dialog secara langsung.<sup>26</sup>

Dengan demikian, kualitas penyelenggaraan musyawarah sangatlah penting. Dalam kaitan dengan itu kiranya diperhatikan beberapa hal yang penting dalam penyelenggaraan musyawarah, seperti antara lain suasana/keadaan dan lingkungan ketika musyawarah

---

<sup>26</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 25

diadakan, yaitu yang berkaitan dengan kekuatan dan kapasitas relatif dari para pihak, ada tidaknya penipuan/kebohongan dan paksaan/tekanan serta apakah tersedia secara memadai informasi-informasi yang terkait dengan proyek tersebut beserta dampaknya.<sup>27</sup>

Musyawarah dilakukan secara langsung antara panitia pengadaan tanah dengan yang berhak atas tanah atau wakil-wakilnya atas dasar musyawarah. Namun, apabila jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan musyawarah secara efektif, dibuka kemungkinan adanya wakil-wakil yang ditunjuk antara para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

Panitia pengadaan tanah tingkat kabupaten terdiri dari 9 (sembilan) orang, antara lain :

- 1) Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, sebagai Ketua merangkap anggota;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- 3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
- 4) Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan, sebagai anggota;
- 5) Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian, sebagai anggota;

---

<sup>27</sup> Catherine J. Iorns, *Murdoch University Electronic Journal of Law*, 1993.

- 6) Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- 7) Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- 8) Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/ Walikota sebagai sekretaris I bukan anggota;
- 9) Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagai sekretaris II bukan anggota.

Sedangkan panitia pengadaan tanah di tingkat propinsi terdiri dari 8 (delapan) orang dengan keanggotaan seperti pada tingkat kabupaten akan tetapi dari level jabatan tingkat propinsi.

Materi pokok yang dimusyawarahkan adalah menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah. Musyawarah diawali dengan memberikan penjelasan tentang hal-hal yang harus diperhatikan dalam penerangan ganti kerugian atas tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah, yang meliputi:

- 1) Nilai tanah berdasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NJOP (nilai jual objek pajak) tahun terakhir;
- 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu :
  - a) Lokasi tanah;
  - b) Jenis hak atas tanah;

- c) Status penguasaan tanah;
- d) Peruntukan tanah;
- e) Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- f) Prasarana yang tersedia;
- g) Fasilitas dan utilitas;
- h) Lingkungan; dan
- i) Lain-lain yang mempengaruhi tanah.

Menyusul penjelasan tersebut, pemegang hak atas tanah atau wakil-wakilnya menyampaikan keinginan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan ditanggapi oleh Instansi Pemerintah yang bersangkutan.

Apabila musyawarah menghasilkan kesepakatan maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sebaliknya, jika kesepakatan belum tercapai, maka diadakan lagi musyawarah hingga tercapai kesepakatan yang dimaksud di atas.

Namun apabila musyawarah yang telah berkali-kali diadakan tidak mencapai kesepakatan maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan memperhatikan aspirasi yang berkembang dalam musyawarah (Pasal 19).

Ketentuan di atas hanya memberi wewenang kepada panitia pengadaan tanah membuat keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti

kerugian manakala musyawarah telah diupayakan berulang kali namun tidak tercapai kesepakatan. Paling tidak musyawarah tersebut sudah 2 (dua) kali dilaksanakan. Yang pertama, dilaksanakan untuk semua pemegang hak atas tanah dan kedua, musyawarah yang khusus dilaksanakan hanya bagi pihak-pihak yang belum menyetujui ganti kerugian.

Keputusan panitia pengadaan tanah tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian yang bermaksud menyelesaikan ketidaksepakatan mengenai ganti kerugian, bukan merupakan keputusan yang bersifat final. Oleh karena itu, terhadap keputusan panitia pengadaan tanah tersebut, pemegang hak atas tanah yang tidak menerima dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur dengan disertai penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut (Pasal 20 (1)). Pemegang hak dianggap keberatan terhadap keputusan panitia pengadaan tanah apabila setelah keputusan diberitahukan secara tertulis selama 3 (tiga) kali, ganti kerugian tidak diambil.

Setelah menerima keberatan yang dinyatakan secara tegas oleh pihak yang tidak menyetujui ganti kerugian, Gubernur meminta pertimbangan panitia pengadaan tanah propinsi. Sebelum panitia pengadaan tanah propinsi mengajukan usul penyelesaian terhadap keberatan atas keputusan panitia maka panitia pengadaan tanah propinsi meminta penjelasan kepada panitia mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Gubernur mengupayakan pemegang hak atas tanah agar menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diusulkan oleh panitia pengadaan tanah propinsi. Namun apabila masih terdapat yang tidak menyetujui penyelesaian sebagaimana diusulkan oleh panitia pengadaan tanah propinsi, Gubernur mengeluarkan keputusan bagi mereka dengan mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia. Dalam hal tidak terjadi kata sepakat, maka gubernur mengajukan usulan pencabutan hak atas tanah (pasal 21).

## **2. Ganti Kerugian**

### **a. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961**

Dalam penjelasan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 angka 5 dirumuskan bahwa dasar ganti kerugian yang layak adalah berdasarkan atas nilai nyata atau nilai sebenarnya dari tanah atau benda-benda bersangkutan. Harga yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya tersebut tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga catut, tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah.

Ganti kerugian yang layak juga berarti bahwa ganti kerugian tersebut hendaknya memungkinkan bekas pemegang hak untuk mempunyai tempat tinggal dan/atau sumber nafkah.

Ganti kerugian atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut ditaksir oleh Panitia Penaksir. Anggota Panitia Penaksir

tersebut terdiri dari pejabat-pejabat yang ahli misalnya dari Jawatan Pendaftaran Tanah, Kantor Pajak, Kantor Pekerjaan Umum, dan anggota DPRD. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Penaksir wajib mendengar atau memperhatikan pendapat dari golongan masyarakat yang bersangkutan.

Taksiran/penetapan ganti kerugian yang diberikan adalah tergantung pada status hak atas tanah yang bersangkutan, apakah berupa hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan. Ganti kerugian tersebut tidak hanya ditujukan terhadap tanahnya saja akan tetapi juga terhadap bangunan dan tanaman yang berada di atasnya. Begitu pula yang berhak atas ganti kerugian bukan hanya mereka yang dicabut haknya, akan tetapi juga terhadap orang-orang yang secara sah menempati atau menggarap tanah yang bersangkutan. Ganti kerugian tersebut dapat berbentuk uang maupun tanah atau fasilitas lainnya.

Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut tersebut tidak bersedia menerima ganti kerugian yang telah ditetapkan maka pemegang hak atas tanah dan benda-benda lain yang ada di atasnya dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tempat tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan. Pengadilan Tinggi kemudian memutuskan persoalan tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir. Selama proses pengajuan banding tersebut, tidak menunda jalannya pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan penguasaannya.

b. Menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dan Permendagri Nomor 2 Tahun 1985

Pasal 6 ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 menentukan bahwa di dalam mengadakan taksiran/penetapan mengenai ganti kerugian, Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya.

Selain berdasarkan persetujuan kedua belah pihak yang diperoleh melalui musyawarah, penetapan ganti kerugian tersebut haruslah memperhatikan harga umum setempat, disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Harga umum setempat adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh suatu Panitia Penaksir yang terdiri dari Bupati, Kantor Pertanahan, Kantor Iuran Pembangunan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/Kotamadya dan Dinas Pertanian. Sedangkan harga dasar umum adalah harga umum setempat atau harga pasaran setempat yang diambil secara rata-rata 3(tiga) bulan terakhir dan ditinjau kembali selambat-lambatnya setiap tahun untuk disesuaikan dengan perkembangan harga tanah di Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Ganti kerugian tidak hanya diberikan untuk tanah saja akan tetapi juga untuk tanaman dan bangunan yang berada di atasnya. Penetapan/taksiran ganti kerugian menurut Pasal 6 ayat (2) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 harus pula memperhatikan :

- a) Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah. Demikian pula dalam menetapkan ganti kerugian atas bangunan dan tanaman harus berpedoman pada ketentuan yang telah ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Pertanian setempat;
- b) Bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah dan/atau fasilitas lain;
- c) Yang berhak atas ganti kerugian tersebut ialah mereka yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman kepada hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan kebijaksanaan Pemerintah.

Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka selanjutnya dilakukan pembayaran ganti kerugian secara langsung antara Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian tersebut, dilakukan pula penyerahan/pelepasan hak atas tanah secara tertulis di hadapan sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota Panitia Pembebasan Tanah di antaranya Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan. Dengan adanya pernyataan pelepasan hak maka hak dari orang yang berhak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya menjadi hapus dan pada saat yang bersamaan jatuh kepada Negara.

Namun apabila terdapat salah satu pihak tidak menyetujui / menolak jumlah ganti kerugian tersebut maka Panitia Pembebasan Tanah dapat mengambil sikap :

- a) Tetap pada putusan semula; atau
- b) Meneruskan penolakan tersebut dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur yang bersangkutan untuk diputuskan.

Sedangkan menurut Permendagri Nomor 2 Tahun 1985 untuk menentukan besar dan bentuk ganti kerugian adalah melalui musyawarah. Ganti kerugian ditetapkan berdasarkan harga dasar serta harga yang menguntungkan Negara.

c. Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993

1) Pengertian ganti kerugian

Ganti kerugian merupakan hak (mutlak) dari pemegang hak atas tanah yang telah melepaskan atau menyerahkan tanahnya. Dengan demikian, tidak ada suatu kewenangan bagi siapapun, termasuk Pemerintah (Negara) untuk mengambil tanah rakyat tanpa dengan suatu ganti kerugian.<sup>28</sup>

Pasal 1 butir 7 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merumuskan bahwa yang dimaksud dengan ganti kerugian (dalam pelepasan / penyerahan hak) adalah penggantian atas nilai tanah dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pemberian ganti kerugian dalam pelepasan

---

<sup>28</sup> Oloan Sirorus dan Dayat Limbong, *Op. Cit.*, hal. 7

atau penyerahan hak atas tanah merupakan wujud konkret dari penghormatan terhadap hak atas tanah sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia.<sup>29</sup>

Prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah tersebut sangat ditekankan dalam Konsideran menimbang b dan Pasal 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Konsideran menimbang b Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Selanjutnya, Pasal 3 menyebutkan bahwa pelepasan/ penyerahan terhadap hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Prinsip penghormatan hak atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia juga dimuat dalam bab XA tentang Hak Asasi Manusia Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi ‘setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun’. Dengan demikian, konstitusi mengakui, menghormati dan melindungi hak setiap orang (subyek) atas tanah (obyek).<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Persandingan Antara Kepres Nomor 55 Tahun 1993 Dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005*, Bahan Diskusi Panel “QUO VADIS PERPRES NOMOR 36 TAHUN 2005”, Program Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21 Mei 2005, hal. 1

Lebih lanjut lagi, dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia ditentukan bahwa ‘pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’. Jadi, pencabutan hak milik pribadi untuk kepentingan umum harus tidak boleh mengabaikan kepentingan rakyat.<sup>31</sup>

Konsekuensinya, tindakan pengurangan/peniadaan hak seseorang atas tanah karena diperlukan pihak lain harus diatur dalam undang-undang.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pembuatan Undang-Undang apabila substansi yang akan diatur tersebut menyangkut tantang HAM maka peraturan yang akan dibuat harus setingkat dengan undang-undang.

## 2) Bentuk ganti kerugian

Menurut Pasal 13 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Pemukiman kembali;

---

<sup>31</sup> Tri Wahyuningsih, *Perpres No. 36/05 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2 No. 2, Agustus 2005, hal. 9

- 4) Gabungan dari 2 (dua) atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c;
- 5) Serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam praktek jarang sekali diberikan ganti kerugian berupa pemukiman kembali. Hal ini disebabkan antara lain karena bentuk uang tunai dipandang lebih praktis. Disamping itu, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 termasuk PMNA/Ka BPN Nomor 1 Tahun 1994 sebagai ketentuan pelaksanaannya tidak memberikan pedoman lebih lanjut tentang perencanaan dan pelaksanaan pemukiman kembali sebagai bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah.<sup>32</sup>

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat, menurut Pasal 14 Keppres Nomor 55 Tahun 1993, diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum/bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak memperhitungkan hilangnya tanah, bangunan, sumber penghidupan dan pendapatan masyarakat hukum adat disamping hilangnya pusat kehidupan dan pusat budaya masyarakat yang bersangkutan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op. Cit.*, hal. 32

<sup>33</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 89

Jelaslah bahwa menurut Keppres Nomor 55 tahun 1993 ganti kerugian hanya diberikan untuk hal-hal yang bersifat fisik, sedangkan hal-hal yang bersifat nonfisik seperti hilangnya pekerjaan dan pendapatan tidak diperhitungkan. Padahal ganti kerugian dapat disebut adil, apabila keadaan setelah pengambil alihan paling tidak setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur, Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak mengatur tentang hal yang sangat mendasar ini.<sup>34</sup>

Selanjutnya, dalam Pasal 17 angka 5 PMNA/Ka BPN Nomor 1 Tahun 1994 ditentukan bahwa ganti kerugian bagi tanah wakaf diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

### 3) Dasar dan Cara Penghitungan Ganti Kerugian

Dasar penetapan ganti kerugian menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 adalah berdasarkan musyawarah. Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar :

- 1) Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP yang terakhir atas tanah;
- 2) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh Instansi Pemda yang bertanggung jawab di bidang bangunan;

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

3) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh Instansi Pemda yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Nilai nyata adalah *market value* atau harga pasar yang wajar, yaitu harga yang disepakati oleh penjual dan pembeli untuk sebidang tanah dalam keadaan yang wajar, tanpa adanya unsur paksaan untuk menjual atau membeli.<sup>35</sup>

Penetapan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman relatif mudah dibandingkan dengan tanah, karena di samping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi harga tanah. Faktor-faktor tersebut adalah lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah (pemegang hak yang sah atau penggarap), kesesuaian dengan rencana Tata Ruang Wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain.

Pasal 17 PMNA/Ka BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah adalah sebagai berikut :

a) Hak Milik

a.1) Yang sudah bersertifikat dinilai 100 %;

a.2) Yang belum bersertifikat dinilai 90 %;

---

<sup>35</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 76

b) Hak Guna Usaha

- a.1) Yang masih berlaku dinilai 80 % jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria I, II dan III);
- a.2) Yang sudah berakhir dinilai 60 % jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria I, II dan III);
- a.3) Hak guna usaha yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik (kebun kriteria IV dan V);
- a.4) Ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh Instansi Pemda yang bertanggungjawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman.

c) Hak Guna Bangunan

- a.1) Yang masih berlaku dinilai 80 %;
- a.2) Yang sudah berakhir dinilai 60 % jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/ pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat waktu 1 (satu) tahun.

d) Hak Pakai

a.1) Yang jangka waktunya tidak dibatasi dengan dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100 %;

a.2) Hak pakai dengan jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70 %;

a.3) Hak pakai yang sudah berakhir dinilai 50 % jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1(satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu belum lewat 1 (satu) tahun.

e) Tanah wakaf dinilai 100 % dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

4) Tata cara pemberian ganti kerugian

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dilakukan setelah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar nominatif pemberian ganti kerugian.

Pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh panitia dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota panitia. Sedangkan pemberian ganti kerugian selain berupa uang,

dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan Ketua/Wakil Ketua Panitia serta sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia.

Bukti penerimaan ganti kerugian harus dengan tanda penerimaan, tidak cukup dengan berita acara pemberian ganti kerugian.

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian tersebut dibuat surat pernyataan pelepasan hak/penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia. Selanjutnya, apabila yang dilepaskan/diserahkan adalah tanah hak milik yang belum bersertipikat, maka penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala desa setempat.

### **C. Sekilas Mengenai Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (Sebagai Dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum) Sebagaimana Sudah Direvisi Oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006**

Pada tanggal 3 Mei 2005, Presiden Republik Indonesia menetapkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum. Perpres tersebut dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Setelah 13 (tigabelas) bulan ditetapkan, Perpres Nomor 36

Tahun 2005 direvisi oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Hal-hal yang direvisi tersebut antara lain mengenai pengertian pengadaan tanah, definisi kepentingan umum, penambahan unsur BPN dalam susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah, penambahan biaya Panitia Pengadaan Tanah, jangka waktu musyawarah, perubahan bentuk ganti kerugian dan penambahan Pasal 18 A yang hanya bersifat menegaskan proses yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973.<sup>36</sup>

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Pasal 1 butir 3 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (3) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.

Berdasarkan rumusan di atas dapat diketahui bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu pelepasan/penyerahan tanah atau melalui pencabutan hak atas tanah.

---

<sup>36</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Perpres No. 65/2006, Apa yang Berubah*, Kompas, 21 Juni 2006.

Hal yang demikian memberikan kesan bahwa Perpres Nomor 36 Tahun 2005 telah mensejajarkan antara pelepasan/penyerahan tanah dengan pencabutan hak atas tanah.

Sebagaimana dikatakan oleh Maria S.W Sumardjono, bahwa :

“Kata ‘atau’ terkesan mensejajarkan antara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Pelepasan dan pencabutan hak merupakan dua konsep yang berbeda : pelepasan hak didasarkan atas musyawarah untuk mencapai kesepakatan, sedangkan pencabutan hak atas tanah merupakan upaya terakhir bila semua upaya untuk mencapai kesepakatan menemui kegagalan”<sup>37</sup>

Pengertian pengadaan tanah di atas kemudian direvisi oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006 sehingga menjadi pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman , dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Penghapusan kata ‘pencabutan hak atas tanah’ dalam Pasal 1 angka 3, Pasal 2 dan Pasal 3 telah meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan / pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.

Dengan demikian Perpres Nomor 65 Tahun 2006 hanya mengatur pelepasan atau penyerahan tanah sebagai cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **2. Definisi Kepentingan Umum**

Diantara berbagai permasalahan dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengertian kepentingan umum dan penjabarannya

---

<sup>37</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 2

dalam sebagian kegiatannya semakin mempertegas bahwa Perpres ini sarat permasalahan.<sup>38</sup>

Pasal 1 butir 5 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 merumuskan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa makna kepentingan umum telah bergeser. Kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat tidak dibatasi dengan 3 (tiga) kriteria seperti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sehingga membuka penafsiran yang longgar.<sup>39</sup>

Dihapusnya tiga kriteria tersebut mengakibatkan pengertian kepentingan umum menjadi rancu ketika Perpres Nomor 36 Tahun 2005 membedakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah melalui Perpres, sedangkan untuk pihak swasta pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar dan sebagainya.<sup>40</sup>

Selanjutnya dalam pasal 5 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ditentukan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum / air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;

---

<sup>38</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 106

<sup>39</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 109

<sup>40</sup> *Ibid*

- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olahraga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Definisi kepentingan umum dan bidang-bidang yang termasuk dalam kategori kepentingan umum di atas kemudian direvisi oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Definisi kepentingan umum menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah.

Dari definisi di atas, dapat diketahui bahwa unsur-unsur/ pembatasan kepentingan umum menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah :

- a. Dilaksanakan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- b. Dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah.

Dibandingkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres ini memperluas pembatasan kepentingan umum dengan memuat kata ‘atau akan’ dimiliki oleh Pemerintah/Pemda, serta menghapus kata ‘tidak digunakan untuk mencari keuntungan’.<sup>41</sup>

Selanjutnya bidang-bidang kegiatan yang tergolong sebagai pembangunan untuk kepentingan umum adalah meliputi :

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik;

Pengaturan jenis pembangunan untuk kepentingan umum di atas juga berpotensi menimbulkan masalah, sebagaimana dikatakan oleh Maria S.W. Sumardjono :

“Pengurangan pembangunan untuk kepentingan umum dari 21 (duapuluh satu) menjadi 7 (tujuh) jenis menimbulkan pertanyaan, apakah yang menjadi dasar pengurangan itu ? bagaimana jika Pemerintah/Pemda akan membangun puskesmas/rumah sakit umum, tempat pendidikan/sekolah, lembaga pemasyarakatan/rumah tahanan, kantor pemerintah/ Pemda, pasar umum/tradisional? Apakah Pemerintah/Pemda harus memperoleh tanah dengan cara jual beli? Perlu direnungkan, khususnya hak untuk memperoleh pendidikan dan pelayanan kesehatan adalah hak dasar yang dijamin oleh UUD 1945 dan merupakan kewajiban Pemerintah untuk memenuhinya”.<sup>42</sup>

### **3. Musyawarah**

Pasal 1 angka 10 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara para pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

---

<sup>42</sup> *Ibid*

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah dan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah. Perpres 36 Tahun 2005 mengesankan, panitia merupakan partisipan dalam musyawarah.<sup>43</sup>

Apabila kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan atau dialihkan ke lokasi lain maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender.

Pembatasan jangka waktu musyawarah 90 (sembilan puluh) hari kalender mengesankan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 lebih mementingkan segi formalitas/prosedural ketimbang esensi musyawarah.<sup>44</sup> Jangka waktu musyawarah ini kemudian direvisi oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menjadi 120 (seratus duapuluh) hari kalender. Baik Perpres Nomor 36 Tahun 2005 maupun Perpres Nomor 65 Tahun 2006 sama-sama membatasi jangka waktu musyawarah.

Mungkin dengan penetapan jangka waktu 120 hari diharapkan dapat dicegah berlalutnya proses musyawarah sekaligus menimbulkan tekanan psikis pada masyarakat yang enggan berhubungan dengan lembaga peradilan.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 104

<sup>44</sup> *Ibid*, hal. 105

<sup>45</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 106

Apabila musyawarah yang telah diadakan tidak mencapai kesepakatan maka Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Ganti kerugian tersebut kemudian dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 10 Perpres ini, tidak relevan karena tanpa menitipkan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri, sudah ada jalan keluar yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.<sup>46</sup>

Jika belum ada kata sepakat tetapi ganti kerugian ditetapkan oleh Panitia dan dititipkan di pengadilan, dapat dikatakan, selain keliru, hal itu merupakan pemaksaan kehendak oleh satu pihak dan mengabaikan prinsip kesetaraan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.<sup>47</sup> Dengan demikian aspirasi pemegang hak atas tanah dalam proses musyawarah tidak diakomodasi dalam penetapan Panitia.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 juga telah keliru menerapkan konsep penitipan ganti kerugian pada pengadilan yang dianalogkan dengan konsep penitipan yang terkait hutang piutang dalam Pasal 1404 KUHPerdara.<sup>48</sup>

Pengadaan tanah adalah perbuatan Pemerintah/Pemerintah Daerah yang termasuk dalam ranah hukum administrasi, sedangkan lembaga penawaran pembayaran dalam Pasal 1404 KUHPerdara mengatur hubungan hukum keperdataan di antara para pihak.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 204

<sup>48</sup> *Ibid*

<sup>49</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 205

#### 4. Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1 angka 11 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/ atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tidak menjabarkan ganti kerugian yang bersifat nonfisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang.<sup>50</sup>

Pasal 13 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali

Namun apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana ditentukan di atas maka kepada pemegang hak atas tanah dapat diberikan kompensasi penyertaan modal (saham).

Pasal 13 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tersebut kemudian direvisi oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Bentuk ganti kerugian menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut :

---

<sup>50</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 102

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tidak lagi mencantumkan kompensasi berupa penyertaan modal sebagai salah satu alternatif bentuk ganti kerugian yang lain.

Perubahan bentuk ganti kerugian dalam Pasal 13 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selain tidak konsisten dengan Pasal 1 angka 11 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, juga tidak berhasil menjabarkan bentuk ganti kerugian yang bersifat nonfisik.<sup>51</sup>

## **5. Usulan Pencabutan hak atas tanah**

Menurut Pasal 18 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005, usulan pencabutan hak atas tanah dapat dilakukan apabila :

- a. Pemegang hak atas tanah tetap keberatan dengan ganti kerugian;
- b. Lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan.

Usulan pencabutan hak atas tanah tersebut didasarkan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya. Usulan pencabutan hak diajukan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri. Ada

---

<sup>51</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 106

kontradiksi antara Pasal 10 ayat (1) dan (2) dengan Pasal 18 ayat (1). Dalam Pasal 10 setelah dititipkan di pengadilan urusan seolah-olah dianggap telah selesai, sedangkan menurut Pasal 18 ayat (1) bila masyarakat tetap keberatan dengan ganti kerugian setelah melalui berbagai upaya Bupati/Walikota, Gubernur atau Mendagri mengajukan usul pencabutan hak sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 sebagai upaya terakhir. Selain itu, Pasal 10 membatasi musyawarah maksimal 90 (sembilan puluh) hari, dalam Pasal 18 tidak ada batas waktunya.<sup>52</sup>

Pasal 18 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 di atas ditambahkan oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dengan memasukkan Pasal 18 A. Penambahan ini hanya bersifat menegaskan proses yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 jika masyarakat yang dicabut hak atas tanahnya tetap keberatan dengan ganti kerugian yang ditetapkan dalam Keppres tentang Pencabutan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.<sup>53</sup>

Pasal 18A Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menentukan bahwa apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagaimana ditetapkan karena jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding ke Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti kerugian sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian

---

<sup>52</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 9

<sup>53</sup> *Ibid*

Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.

Dengan demikian, baik Perpres Nomor 36 Tahun 2005 maupun Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tetap membuka akses diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>54</sup>

Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>55</sup> Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran sistematis, metodologi dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstuktif terhadap data yang dikumpulkan dan diperoleh.<sup>56</sup>

Dalam penyusunan tesis dengan judul “PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN WONOGIRI” diperlukan data yang akurat. Data tersebut dapat diperoleh melalui proses penelitian yang menggunakan langkah-langkah :

---

<sup>54</sup> Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarya : UI Press : 1984), hal. 6

<sup>55</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, (Yogyakarta : Psikologi UGM : 1993), hal. 4

<sup>56</sup> Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Ke , (Jakarta : Rajawali Press : 2001), hal. 1

## A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>57</sup>

Dalam metode pendekatan *yuridis empiris* yang menjadi permasalahan adalah kenyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das sollen* dan *das sein*.

Sebagai suatu penelitian yang dititikberatkan kepada penelitian data sekunder, fokus penelitian adalah sistematika dari perangkat kaedah hukum yang terhimpun didalam kodifikasi atau peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum ditinjau dari segi yuridisnya.

## B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. *Deskriptif* dalam arti penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk

---

<sup>57</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia : 1990), hal. 9

pembangunan bagi kepentingan umum. Sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dari segi teori maupun praktek.

### **C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel**

#### **a. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan peneliti untuk mempelajari kemudian ditarik kesimpulannya.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri.

Populasi penelitian ini terdiri dari :

1. Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.
3. Warga masyarakat desa yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lintas selatan Kabupaten Wonogiri.

#### **b. Metode Penentuan Sampel**

Dalam penelitian ini, dengan mempertimbangkan jumlah terbanyak dari warga di setiap desa / kelurahan masing-masing kecamatan yang terkena pembangunan jalan tersebut, maka di masing-masing kecamatan dilakukan penetapan sampel dengan cara *non probability sampling* dan untuk lebih spesifik lagi digunakan metode *purposive sampling* artinya dengan

mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dan populasi yang sudah dikenal sebelumnya. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya.<sup>58</sup> Sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>59</sup>

Penelitian ini dilaksanakan di 3 (tiga) kecamatan yang terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri, yaitu :

1. Kecamatan Giriwoyo.
2. Kecamatan Giritontro.
3. Kecamatan Pracimantoro.

Dengan demikian, disetiap kecamatan dipilih 2 ( dua ) desa/kelurahan sebagai sampel. Sehingga terdapat 6 (enam) desa/kelurahan sebagai sampel dengan perincian sebagai berikut :

1. Kecamatan Giriwoyo
  - a) Desa Platarejo
  - b) Desa Guwotirto
2. Kecamatan Giritontro
  - a) Desa Pucanganom
  - b) Kelurahan Giritontro
3. Kecamatan Pracimantoro
  - a) Desa Sambiroto
  - b) Desa Suci

---

<sup>58</sup> Josef R. Tarigan dan Suparmono, *Metode Pengumpulan Data*, Edisi I, (Yogyakarta : BPFE : 1995), hal. 91

<sup>59</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal. 51

Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah pemegang hak atas yang terkena pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri yang seluruhnya ada 3 (tiga) desa/kelurahan di Kecamatan Giriwoyo, Giritontro, Pracimantoro. Disetiap desa/ kelurahan yang dijadikan sampel diambil 5 (lima) orang sebagai responden, sehingga jumlah keseluruhan responden adalah 30 (tiga puluh) orang responden yang menjadi fokus penelitian adalah pemilik tanah pekarangan dengan perincian :

- 1) 5 orang responden dari Desa Platarejo;
- 2) 5 orang responden dari Desa Guwotirto;
- 3) 5 orang responden dari Desa Pucanganom;
- 4) 5 orang responden dari Kelurahan Giritontro;
- 5) 5 orang responden dari Desa Sambiroto;
- 6) 5 orang responden dari Desa Suci.

Untuk melengkapi data, penulis juga berusaha memperoleh informasi dari narasumber. Narasumber yang dipilih yaitu dari Kepala Bagian Kantor Instansi Pemerintah yang dalam pelaksanaan tugasnya berhubungan dengan pembangunan jalan lintas selatan di Kabupaten Wonogiri yang terdiri dari :

- 1) Kepala Bagian Tata pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questioner atau angket. Dalam penyusunan data primer, penulis memperoleh data dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur, Undang-Undang, dokumen hasil penelitian dan lain-lain yang relevan dengan permasalahan yang mencakup :

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
  - b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.
  - c) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

- e) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  - f) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.
  - g) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yang terdiri dari :
- a) Kepustakaan /buku literatur yang berhubungan dengan hukum Agraria.
  - b) Data tertulis yang lain berupa karya ilmiah para sarjana.
  - c) Referensi-referensi yang relevan dengan hukum agraria.

#### **E. Analisis Data**

Setelah seluruh data selesai dikumpulkan dan lengkap, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah tahapan analisis data, sehingga data tersebut dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari diadakannya penelitian. Penelitian dianalisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis sistematis dengan pendekatan yuridis empiris. Logis sistematis menuju cara berpikir yang deduktif-induktif yang

mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah menjelaskan masalah-masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam kaitannya dengan peraturan hukumnya, serta melihat kenyataan sehari-hari dalam praktek. Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisa dengan menggunakan analisa kualitatif, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Keadaan Geografis dan Administratif**

Lokasi penelitian diadakan di Kabupaten Wonogiri, Propinsi Jawa Tengah khususnya di Kecamatan Giriwoyo, Giritontro dan Pracimantoro.

Secara geografis, Kabupaten Wonogiri terletak pada garis lintang  $7^{\circ} 32'$  sampai dengan  $8^{\circ} 15'$  Lintang Selatan dan garis bujur  $110^{\circ} 41'$  sampai dengan  $111^{\circ} 18'$  Bujur Timur. Keadaan alam Kabupaten Wonogiri sebagian besar terdiri dari pegunungan yang berbatu gamping terutama di bagian selatan, termasuk jajaran Pegunungan Seribu yang merupakan mata air bagi Sungai Bengawan Solo. Wilayah pegunungan memanjang dari sisi selatan sampai timur yang juga merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan Propinsi Jawa Timur. Di samping itu, wilayah Kabupaten Wonogiri sebelah selatan adalah berupa pantai yang memanjang sampai Samudera Indonesia. Batas-batas Kabupaten Wonogiri adalah sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Kabupaten Pacitan (Jawa Timur) dan Samudera Indonesia;
- Sebelah Utara : Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar;
- Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Ponorogo (Jawa Timur);
- Sebelah Barat : Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kabupaten Wonogiri berada 32 km di sebelah selatan Kota Solo, sementara jarak ke ibukota propinsi (Kota Semarang) sejauh 133 km.

Secara administratif, Kabupaten Wonogiri dibagi menjadi 25 Kecamatan dan jumlah desa / kelurahan 294 desa / kelurahan, terdiri dari 251 desa dan 43 kelurahan. Untuk mengetahui pembagian wilayah administrasi Kabupaten Wonogiri dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 1**

**Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Wonogiri Tahun 2005**

No	Kecamatan	Desa	Kelurahan	Jumlah
1	Pracimantoro	17	1	18
2	Paranggupito	8	-	8
3	Giritontro	5	2	7
4	Giriwoyo	14	2	16
5	Batuwarno	7	1	8
6	Karangtengah	5	-	5
7	Tirtomoyo	12	2	14
8	Nguntoronadi	9	2	11
9	Baturetno	13	-	13
10	Eromoko	13	2	15
11	Wuryantoro	6	2	8
12	Manyaran	5	2	7
13	Selogiri	10	1	11
14	Wonogiri	9	6	15
15	Ngadirojo	9	2	11
16	Sidoharjo	10	2	12
17	Jatiroto	13	2	15
18	Kismantoro	8	2	10
19	Purwantoro	13	2	15
20	Bulukerto	9	1	10
21	Slogohimo	15	2	17
22	Jatisrono	15	2	17
23	Jatipurno	9	2	11
24	Girimarto	12	2	14
25	Puhpelem	5	1	6

Sumber : Data Sekunder, Badan Pusat Statistik Kabupaten Wonogiri, Tahun 2005

Berdasarkan tabel di atas, dapat kita ketahui bahwa kecamatan dengan desa / kelurahan terbanyak adalah Kecamatan Pracimantoro yaitu sebanyak 18 desa / kelurahan. Sedangkan kecamatan dengan desa / kelurahan paling sedikit adalah Kecamatan Karangtengah yaitu 5 desa / kelurahan. Ada 3 (tiga) kecamatan yang tidak memiliki kelurahan tapi desa, yaitu Kecamatan Baturetno, Karangtengah dan Paranggupito. Berikut ini dikemukakan keadaan geografis dan administratif di tiga kecamatan sampel :

a. Kecamatan Giritontro

Secara geografis, Kecamatan Giritontro terletak pada garis lintang  $8^{\circ} 30'$  sampai dengan  $8^{\circ} 90'$  Lintang Selatan dan garis bujur  $110^{\circ} 51'$  sampai dengan  $110^{\circ} 57'$  Bujur Timur. Kecamatan Giritontro berada pada 101 sampai dengan 200 meter di atas permukaan laut. Sebagian besar bentuk wilayah Kecamatan Giritontro adalah berbukit sampai bergunung (55%), berombak sampai berbukit (30%) dan datar sampai berombak (15%). Batas-batas Kecamatan Giritontro adalah sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Kecamatan Paranggupito;
- Sebelah Utara : Kecamatan Giriwoyo;
- Sebelah Timur : Kecamatan Giriwoyo dan Kabupaten Pacitan (Jawa Timur);
- Sebelah Barat : Kecamatan Pracimantoro dan Kecamatan Paranggupito.

Secara administratif, wilayah Kecamatan Giritontro terdiri atas 5 (lima) desa dan 2 (dua) kelurahan, dengan 66 dusun, 21 lingkungan, 53 Rukun Warga (RW) dan 166 Rukun Tetangga (RT).

b. Kecamatan Giriwoyo

Secara geografis, Kecamatan Giriwoyo berada pada 101 sampai dengan 200 meter di atas permukaan laut. Sebagian besar bentuk wilayah Kecamatan Giriwoyo adalah berbukit sampai bergunung (50%), datar sampai berombak (30%) dan berombak sampai berbukit (20%). Batas-batas Kecamatan Giriwoyo adalah sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Kecamatan Giritontro dan Kabupaten Pacitan (Jawa Timur);
- Sebelah Utara : Kecamatan Baturetno;
- Sebelah Timur : Kabupaten Pacitan (Jawa Timur);
- Sebelah Barat : Kecamatan Eromoko.

Secara administratif, wilayah Kecamatan Giriwoyo terdiri dari 14 (empat belas) desa dan 2 (dua) kelurahan, dengan 147 lingkungan / dusun, 136 RW dan 335 RT.

c. Kecamatan Pracimantoro

Secara geografis, Kecamatan Pracimantoro berada pada 7° 32' sampai dengan 8° 35' Lintang Selatan dan 110° 41' sampai dengan 111° 81' Bujur Timur, dengan ketinggian 253 meter di atas permukaan laut. Batas-batas Kecamatan Pracimantoro adalah sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- Sebelah Utara : Kecamatan Eromoko;
- Sebelah Timur : Kecamatan Giritontro;
- Sebelah Barat : Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Secara administratif, Kecamatan Pracimantoro terdiri dari 1 (satu) kelurahan, 17 (tujuh belas) desa, 168 dusun / lingkungan, 193 RW dan 429 RT.

## 2. Penggunaan Tanah

Luas wilayah Kabupaten Wonogiri adalah 183.238 Ha. Tanah seluas itu sebagian besar adalah berupa tanah tegal. Daftar penggunaan tanah di Kabupaten Wonogiri antara lain tertera dalam tabel di bawah ini :

**Tabel 2**

**Penggunaan Tanah Kabupaten Wonogiri**

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
1	Tegal	64.309
2	Pekarangan	37.302
3	Sawah	31.417
4	Hutan Negara	14.810
5	Hutan Rakyat	9.228
6	Lain-lain	25.170
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>183.238</b>

Sumber : Data Sekunder, Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri, Tahun 2005

a. Kecamatan Giritontro

Luas wilayah Kecamatan Giritontro adalah 6164 Ha. Sebagian besar adalah berupa tanah kering. Untuk mengetahui penggunaan tanah di Kecamatan Giritontro, dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 3**

**Penggunaan Tanah Kecamatan Giritontro**

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Jumlah (Ha)
1	Tanah kering		5.606
	a. Tanah pekarangan	992,4	
	b. Tegal / kebun	4544,2	
	c. Ladang / tanah huna	67,1	
	d. Ladang penggembalaan	1,3	
2	Tanah hutan (hutan belukar)		373
3	Tanah sawah		174,8
4	Tanah untuk keperluan fasilitas umum		11,2
	a. Kuburan	10,7	
	b. Lapangan olahraga	0,5	
	<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>6.164</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giritontro, Tahun 2005

b. Kecamatan Giriwoyo

Luas wilayah Kecamatan Giriwoyo adalah 10.060 Ha. Tanah seluas itu, sebagian besar adalah berupa tanah tegal / kebun, yaitu seluas 7.361,7 Ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 4****Penggunaan Tanah Kecamatan Giriwoyo**

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Jumlah (Ha)
1	Tanah sawah		633
	a. Irigasi teknis	207	
	b. Irigasi setengah teknis	144	
	c. Irigasi sederhana	148	
	d. Tadah hujan / rendengan	133	
2	Tanah kering		7.723,7
	a. Pekarangan	229	
	b. Tegal / kebun	7.361,7	
	c. Ladang penggembalaan	133	
3	Tanah hutan		1672,43
	a. Hutan lebat	200	
	b. Hutan sejenis	1.165,43	
	c. Hutan lindung	141	
	d. Hutan produksi	23	
	e. Hutan suaka alam	141	
4	Tanah untuk keperluan fasilitas umum		26
	a. Lapangan olahraga	16	
	b. Kuburan	10	
5	Tanah tandus		5
	<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>10.060</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giriwoyo, Tahun 2005

c. Kecamatan Pracimantoro

Secara topografi, Kecamatan Pracimantoro terdiri dari tanah berbukit dengan mayoritas adalah berupa pegunungan kapur. Oleh karena itu, dari 14.214 Ha jumlah luas tanah Kecamatan Pracimantoro, sebagian besar adalah berupa tegalan yaitu seluas 10.509,76 Ha. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel berikut :

**Tabel 5**

**Penggunaan Tanah Kecamatan Pracimantoro**

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
1	Tanah tegalan	10.509,76
2	Tanah pekarangan / untuk bangunan	1.896,65
3	Tanah sawah	961,45
4	Hutan Negara	396
5	Padang rumput	21,3
6	Lain-lain	429,1
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>14.214</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Pracimantoro, Tahun 2005

Berdasar tabel 3, 4 dan 5 di atas, dapat kita ketahui bahwa di Kecamatan Giritontro sebagian besar adalah berupa tanah kering, yaitu seluas 5604,84 Ha dan yang paling sedikit adalah berupa tanah hutan yaitu seluas 373 Ha. Begitu juga dengan Kecamatan Giriwoyo yang sebagian besar adalah berupa tanah kering yaitu seluas 7.723,7 Ha dan yang paling sedikit adalah berupa tanah tandus yaitu seluas 5 Ha. Sedangkan untuk Kecamatan Pracimantoro sebagian besar adalah berupa tanah tegalan yaitu seluas 10.509,76 Ha dan yang paling sedikit adalah berupa padang rumput yaitu seluas 21,3 Ha.

3. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk Kabupaten Wonogiri dari tahun 2000 sampai dengan 2004 adalah beragam. Dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Wonogiri, jumlah penduduk pada tahun 2000 adalah 1.117.115 jiwa. Dari jumlah tersebut, terdapat 557.542 laki-laki dan 559.573 perempuan. Untuk lebih jelasnya, dapat kita lihat pada tabel berikut :

**Tabel 6**

**Jumlah Penduduk Kabupaten Wonogiri Berdasarkan Jenis Kelamin**

No	Tahun	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	2000	548.325	652.872	1.111.197
2	2001	551.759	566.110	1.117.869
3	2002	551.987	554.431	1.106.418
4	2003	555.290	557.535	1.112.825
5	2004	557.542	559.573	1.117.115
6	2005	559.580	560.585	1.120.165

Sumber : Data Sekunder, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, Kabupaten Wonogiri, Tahun 2005

Dengan berdasar pada tabel 6 di atas, jumlah penduduk Kabupaten Wonogiri terbesar terjadi pada tahun 2005 yaitu sebanyak 1.120.165 jiwa, sedangkan jumlah penduduk paling sedikit terjadi pada tahun 2000 yaitu sebanyak 1.111.197 jiwa.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk Kecamatan Giritontro, Giriwoyo dan Pracimantoro dapat kita lihat dalam tabel-tabel di bawah ini :

**Tabel 7**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro Berdasarkan Usia**

**Keadaan Akhir Tahun 2005**

Umur (tahun)	Jumlah (jiwa)
0 s.d. 6	3.821
7 s.d. 12	2.198
13 s.d. 18	2.733
19 s.d. 24	3.418
25 s.d. 55	7.043
56 s.d. 79	3.855
80 ke atas	1.630
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>24.712</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giritontro, Tahun 2005

**Tabel 8**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo Berdasarkan Usia**

**Keadaan Akhir Tahun 2005**

Umur (tahun)	Jumlah (jiwa)
0 s.d. 6	9.584
7 s.d. 12	7.991
13 s.d. 18	6.142
19 s.d. 24	8.629
25 s.d. 55	5.149
56 s.d. 79	7.257
80 ke atas	1.933
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>46.685</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giriwoyo, Tahun 2005

**Tabel 9**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro Berdasarkan Usia**

**Keadaan Akhir Tahun 2005**

Umur (tahun)	Jumlah (jiwa)
0 s.d. 6	10.404
7 s.d. 12	8.252
13 s.d. 18	9.361
19 s.d. 24	9.904
25 s.d. 55	18.371
56 s.d. 79	9.351
80 ke atas	3.903
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>69.546</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Pracimantoro, Tahun 2005

Berdasar pada tabel 7, 8 dan 9 di atas, dapat kita ketahui bahwa berdasarkan usia, jumlah penduduk di Kecamatan Giritontro, Giriwoyo dan Pracimantoro sangat beragam. Di Kecamatan Giritontro, jumlah penduduk terbanyak adalah berkisar antara usia 25 tahun hingga 55 tahun yaitu sebanyak

7.048 jiwa dan jumlah penduduk paling sedikit adalah terjadi pada usia 80 tahun ke atas yaitu sebanyak 1.639 jiwa. Sedangkan di Kecamatan Giriwoyo, jumlah penduduk terbanyak adalah 9.584 jiwa yaitu berkisar antara usia 0 sampai dengan 6 tahun dan jumlah penduduk paling sedikit adalah 1.933 yaitu pada usia 80 (delapan puluh) tahun ke atas. Berbeda dengan Kecamatan Pracimantoro, jumlah penduduk terbanyak terjadi pada usia 25 tahun sampai dengan 55 tahun, yaitu sebanyak 18.371 jiwa. Sedangkan jumlah penduduk paling sedikit adalah pada usia 80 tahun ke atas, yaitu sebanyak 3.909 jiwa.

Di samping itu, untuk mengetahui jumlah penduduk Kecamatan Giritontro, Giriwoyo dan Pracimantoro berdasarkan tingkat pendidikan formal dapat dilihat pada tabel-tabel sebagai berikut :

**Tabel 10**  
**Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro**  
**Berdasarkan Tingkat Pendidikan Formal**

No	Tingkat Pendidikan Formal	Jumlah (jiwa)
1	Belum sekolah	5.289
2	Tidak tamat SD	3.461
3	Tamat SD / sederajat	5.756
4	Tamat SMP / sederajat	3.895
5	Tamat SMA / sederajat	2.990
6	Tamat Akademi / sederajat	327
7	Buta huruf	2.994
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>24.712</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giritontro, Tahun 2005

Berdasarkan tabel 10 di atas, memperlihatkan bahwa tingkat pendidikan formal terakhir penduduk di Kecamatan Giritontro adalah masih

rendah. Hal ini dibuktikan dengan adanya penduduk yang masih buta huruf, yaitu sebanyak 2.994 jiwa dan penduduk yang tidak tamat SD, yaitu sebanyak 3.461 jiwa. Kesadaran akan pentingnya pendidikan masih rendah disebabkan karena sebagian besar penduduk Kecamatan Giritontro hanya bekerja sebagai petani dengan pendapatan yang kurang mencukupi. Tanah yang digunakan hanya untuk usaha sebagian besar adalah berupa tanah kering, sehingga hasil yang diperoleh pun kurang maksimal.

**Tabel 11**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo**

**Berdasarkan Tingkat Pendidikan Formal**

No	Tingkat Pendidikan Formal	Jumlah (jiwa)
1	Belum sekolah	10.328
2	Tidak tamat SD	3.271
3	Tamat SD / sederajat	5.328
4	Tamat SMP / sederajat	8.945
5	Tamat SMA / sederajat	18.285
6	Tamat Akademi / sederajat	528
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>46.685</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giriwoyo, Tahun 2005

Berdasarkan tabel 11 di atas, memperlihatkan bahwa tingkat pendidikan formal penduduk di Kecamatan Giriwoyo adalah tamat SMA, yaitu sebanyak 18.285 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kesadaran penduduk akan pentingnya pendidikan cukup baik. Ditambah lagi, jumlah penduduk yang memiliki pendidikan terakhir tamat Akademi / sederajat adalah cukup tinggi, yaitu sebanyak 528 jiwa.

**Tabel 12**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro  
Berdasarkan Tingkat Pendidikan Formal**

No	Tingkat Pendidikan Formal	Jumlah (jiwa)
1	Belum sekolah	7.824
2	Tidak tamat SD	4.986
3	Tamat SD / sederajat	23.184
4	Tamat SMP / sederajat	13.139
5	Tamat SMA / sederajat	10.985
6	Tamat Akademi / sederajat	1.328
7	Buta huruf (tidak sekolah)	7.644
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>69.546</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Pracimantoro, Tahun 2005

Dengan berdasar pada tabel 12 di atas, dapat diketahui bahwa sebagian besar tingkat pendidikan formal penduduk di Kecamatan Pracimantoro adalah tamat SD, yaitu sebanyak 23.184 jiwa. Hal tersebut menunjukkan bahwa apabila ditinjau dari aspek pendidikan, kualitas penduduk di Kecamatan Pracimantoro masih rendah. Akibatnya, penduduk angkatan kerja di Kecamatan Pracimantoro tidak memiliki daya saing yang tinggi. Oleh karena sektor pertanian yang menjadi lapangan kerja utama, terbatas daya tampungnya, maka banyak angkatan kerja memilih pergi ke kota besar sebagai pekerja migran.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk di Kecamatan Giritontro, Giwiwoyo dan Pracimantoro berdasarkan mata pencaharian dapat kita ketahui pada tabel-tabel berikut ini :

**Tabel 13**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Giritontro Berdasarkan Mata Pencaharian**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)
1.	Petani	12.030
2.	Buruh tani	5.041
3.	Buruh bangunan	676
4.	Buruh pertambangan	564
5.	Pedagang	223
6.	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	278
7.	TNI / POLRI	12
8.	Pensiunan (PNS/TNI/POLRI)	136
9.	Usaha Kecil Menengah	153
10.	Belum bekerja	4.599
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>24.712</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giritontro, Tahun 2005

**Tabel 14**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Giriwoyo Berdasarkan Mata Pencaharian**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)
1.	Petani	16.889
2.	Pengusaha sedang/besar	161
3.	Pengrajin/industri kecil	1.020
4.	Buruh tani	5.104
5.	Buruh industri	1.000
6.	Buruh bangunan	1.350
7.	Pedagang	417
8.	Pengangkutan	1.594
9.	Pegawai Negeri Sipil	447
10.	TNI / POLRI	16
11.	Pensiunan (PNS/TNI/POLRI)	572
12.	Peternak	8.278
13.	Belum bekerja	9.837
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>46.685</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Giriwoyo, Tahun 2005

**Tabel 15**

**Jumlah Penduduk Kecamatan Pracimantoro  
Berdasarkan Mata Pencaharian**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)
1.	Petani	54.368
2.	Buruh tani	475
3.	Pengusaha sedang/besar	171
4.	Pengusaha kecil	303
5.	Buruh bangunan	1.148
6.	Buruh industri	3.395
7.	Pedagang	98
8.	Pengangkutan	198
9.	Pegawai Negeri Sipil	597
10.	TNI / POLRI	221
11.	Pensiunan	238
12.	Lain-lain	1.122
13.	Belum bekerja	7.212
	<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>69.546</b>

Sumber : Data Sekunder, Pemerintah Kecamatan Pracimantoro, Tahun 2005

Dengan berdasar pada tabel 13, 14 dan 15 di atas, dapat diketahui bahwa sebagian besar penduduk di Kecamatan Giritontro, Giriwoyo dan Pracimantoro adalah bermata pencaharian sebagai petani. Jenis pertanian yang dikembangkan adalah berupa pertanian lahan kering. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar tanah di Kecamatan Giritontro, Giriwoyo dan Pracimantoro adalah berupa tanah kering. Jenis tanaman yang banyak ditanam adalah berupa tanaman yang tidak memerlukan banyak air, seperti : jagung, ketela pohon dan kedelai. Selain itu, penduduk juga banyak memanfaatkan tanah tersebut untuk ditanami pohon jati.

#### 4. Gambaran Responden

Dalam penelitian ini, responden yang menjadi fokus adalah pemilik tanah pekarangan yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri. Jumlah keseluruhan responden adalah 30 (tiga puluh) orang. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 responden, terdapat 24 (dua puluh empat) orang pria dan 6 (enam) orang wanita. Semua responden sudah berstatus menikah.

Dilihat dari segi usia responden adalah beragam, yaitu berkisar antara 34 tahun sampai dengan 70 tahun, sebagaimana tampak pada tabel di bawah ini :

**Tabel 16**

**Kelompok Usia Responden**

Usia (tahun)	Jumlah (Orang)
34. s.d. 39	6
40. s.d. 44	4
45. s.d. 49	4
50. s.d. 54	5
55. s.d. 59	7
60. s.d. 64	3
65. s.d. 70	1
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Ditinjau dari tingkat pendidikan pun beragam, yaitu mulai dari yang tidak sekolah sampai dengan yang memiliki tingkat pendidikan terakhir Diploma III. Tingkat pendidikan terakhir terbanyak adalah tamat SD (Sekolah Dasar) yaitu ada 12 (dua belas) orang responden dan dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 17**

**Kelompok Tingkat Pendidikan Responden**

Tingkat pendidikan	Jumlah (orang)
Tidak sekolah	1
Tidak tamat SD	1
Tamat SD / sederajat	12
Tamat SMP / sederajat	4
Tamat SMA / sederajat	11
Diploma III / sederajat	1
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Ditinjau dari jenis pekerjaan responden sebagian besar adalah petani sebanyak 28 (dua puluh delapan) orang dan 2 (dua) orang sebagai pedagang, sebagaimana tampak pada tabel di bawah ini :

**Tabel 18**

**Jenis Pekerjaan Responden**

Jenis Pekerjaan	Jumlah (orang)
Petani	28
Pedagang	2
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Dilihat dari besarnya penghasilan responden sebelum terkena proyek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan sebagaimana pada tabel di bawah ini :

**Tabel 19**

**Besarnya Penghasilan Responden**

Besar Penghasilan	Jumlah (orang)
150.000 s.d. 200.000	5
250.000 s.d. 300.000	11
350.000 s.d. 400.000	6
450.000 s.d. 500.000	8
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Disamping itu, untuk mengetahui status kepemilikan tanah dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 20**

**Status Kepemilikan Tanah Responden**

Status Kepemilikan Tanah	Jumlah (orang)
Pemegang hak yang sah	30
Penggarap	-
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Berdasarkan tabel di atas, dari 30 orang responden yang diteliti sebanyak 30 orang (100%) berstatus sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya bukti hak atas tanah yaitu sertipikat atau *Letter C*.

Dilihat dari alat bukti kepemilikan, dari 30 orang responden terdapat 28 orang responden yang memiliki atas tanah yang sudah bersertipikat dan 2 orang responden masih berupa *Letter C*. Hal tersebut membawa konsekuensi terhadap harga (ganti kerugian) tanah, hak milik yang sudah bersertipikat 100% dan hak milik yang belum bersertipikat dinilai 90%, sebagaimana dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 21**

**Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden**

Alat Bukti Kepemilikan	Jumlah (orang)
Bersertipikat	28
Belum bersertipikat	2
<b>Jumlah keseluruhan</b>	<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

Luas tanah pekarangan milik 30 (orang) responden pun beragam yaitu mulai dari 100 m<sup>2</sup> (meter persegi) sampai dengan 4.000 m<sup>2</sup> (meter persegi), sebagaimana tampak pada tabel di bawah ini :

**Tabel 22**

**Luas Tanah Responden**

No	Luas Tanah (M <sup>2</sup> )	Jumlah (Orang)
1	100 – 500	14
2	500 – 1.000	9
3	1.000 – 2.000	4
4	2.000 – 3.000	2
5	3.000 – 4.000	1
6	≥ 5.000	-
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>30</b>

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2007

**B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri**

Proses pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri diawali dengan :

## 1. Ijin Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan

Permohonan Ijin Penetapan Lokasi ini diajukan oleh Kantor Pertanahan kepada Bupati Wonogiri. Permohonan tersebut dilengkapi dengan keterangan mengenai :

- a. Status tanahnya (jenis / macam haknya, luas dan letaknya).
- b. Gambar situasi tanah yang memuat semua keterangan yang diperlukan seperti tanda-tanda batas, jalan-jalan, saluran-saluran, air, kuburan, bangunan dan tanaman yang ada.
- c. Maksud dan tujuan pengadaan tanah dan penggunaan selanjutnya.
- d. Kesiapan untuk memberikan ganti kerugian atau fasilitas lain yang berhak atas tanah.

Selain melengkapi keterangan-keterangan yang disebutkan di atas, permohonan ijin meliputi kegiatan :

- a. Lokasi tanah yang diperlukan.
- b. Luas tanah dan gambar kasar yang diperlukan.
- c. Penggunaan tanah pada saat permohonan yaitu dipergunakan untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan.
- d. Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek pembiayaannya, lama pelaksanaan program.

Adanya kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri, maka Bupati mengeluarkan Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 414 Tahun 2004 tentang Penetapan Lokasi Pelebaran / Pembangunan Jaringan Jalan Lintas Selatan Pulau Jawa di Kabupaten Wonogiri. Setelah menerima

persetujuan penetapan lokasi pembangunan, Kantor Pertanahan mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut.

## 2. Susunan dan Tugas Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri

Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri terdiri dari 9 (sembilan) orang ditambah dengan Camat beserta Kepala Desa / Lurah setempat. Adapun susunan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 23**

### **Susunan Panitia Pengadaan Tanah**

No	Nama	Jabatan Dalam Dinas	Kedudukan Dalam Tim
1.	Begug Purnomosidi	Bupati Wonogiri	Penanggung jawab
2.	Drs. Mulyadi, MM	Sekretaris Daerah Kabupaten Wonogiri	Ketua merangkap anggota
3.	Drs. Dwi Putrosetyantama, MM	Asisten Pemerintahan dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Wonogiri	Wakil Ketua merangkap anggota
4.	Drs. Sukro Besari	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekretaris Daerah Kabupaten Wonogiri	Sekretaris I merangkap anggota
5.	Sutanto D.W, SH, MM	Kepala Bagian Hukum dan Organisasi Sekretaris Daerah Kabupaten Wonogiri	Sekretaris II merangkap anggota
6.	Drs. Budisena, MM	Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Wonogiri	Anggota

7.	Drs. Edy Sulistyanto, M.Si	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri	Anggota
8.	Ir. Guruh Santoso, MM	Kepala Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri	Anggota
9.	Ir. Suprpto, MM	Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Wonogiri	Anggota
10.	Camat terkait	Camat	Anggota
11.	Lurah / Kades terkait	Lurah/Kades	Anggota

Sumber : Data Sekunder, Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

Menurut Surat Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 370 Tahun 2004 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Wonogiri, tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut :

- 1) melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena pembebasan tanah;
- 2) melaksanakan inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang terkenan pembebasan;
- 3) mengumumkan hasil inventarisasi kepada masyarakat pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah;
- 4) melaksanakan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian pembebasan tanah;
- 5) menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian pembebasan tanah;
- 6) menaksir nilai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di lokasi pembebasan tanah;

- 7) menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya;
- 8) melaksanakan pelepasan hak dan penyerahan tanah dengan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah oleh pemegang hak atas tanah;
- 9) mengajukan permohonan hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat atas tanah; dan
- 10) melaporkan hasil pelaksanaan tugasnya kepada Bupati Wonogiri.

Berdasarkan Tugas Panitia Pengadaan tersebut, selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah bersama dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) memberikan penyuluhan mengenai maksud dan tujuan pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memahami dan menerima pembangunan yang akan dilaksanakan.

Penyuluhan tersebut dilaksanakan pada tanggal 23, 24 dan 25 Agustus 2004 bertempat di 15 (lima belas) desa / kelurahan yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri yang tersebar di 3 (tiga) kecamatan, yaitu : Kecamatan Pracimantoro, Giritontro dan Giriwoyo. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 24****Waktu Dilangsungkannya Penyuluhan**

No	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Tanggal Penyuluhan
1	Guwotirto	Giriwoyo	23 Agustus 2004
2	Platarejo	Giriwoyo	23 Agustus 2004
3	Girikikis	Giriwoyo	23 Agustus 2004
4	Sirnobojo	Giriwoyo	23 Agustus 2004
5	Giriwoyo	Giriwoyo	23 Agustus 2004
6	Sendangagung	Giriwoyo	23 Agustus 2004
7	Pucanganom	Giritontro	24 Agustus 2004
8	Giritontro Lor	Giritontro	24 Agustus 2004
9	Giritontro Kidul	Giritontro	24 Agustus 2004
10	Sukoroyom	Giritontro	24 Agustus 2004
11	Giritontro	Giritontro	24 Agustus 2004
12	Sambiroto	Pracimantoro	25 Agustus 2004
13	Suci	Pracimantoro	25 Agustus 2004
14	Gedong	Pracimantoro	25 Agustus 2004
15	Pracimantoro	Pracimantoro	25 Agustus 2004

Sumber : Data Sekunder, Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

Selain dihadiri oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, penyuluhan tersebut juga dihadiri oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi serta beberapa anggota DPRD yang tempat tinggalnya di kecamatan setempat.

Dengan adanya penyuluhan, pemegang hak atas tanah, bangunan dan/atau tanaman yang bersangkutan dapat memahami dan mendukung sepenuhnya pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri.<sup>60</sup>

Selanjutnya apabila dilihat dari jumlah pemegang hak atas tanah bangunan dan/atau tanaman yang telah menerima ganti kerugian maka secara otomatis

---

<sup>60</sup> Suyitno, Wawancara, Kasubsi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri (Wonogiri, 11 April 2007).

sebagian besar pemegang hak yang bersangkutan menerima dan memahami penyuluhan tersebut.<sup>61</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 orang responden diperoleh keterangan mengenai sikap mereka terhadap pengadaan tanah dimaksud bahwa secara umum adanya pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri diterima dengan baik. 30 orang (100%) responden dapat menerima dan memahami maksud pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut. Mereka mendukung pembangunan jalan tersebut dengan harapan bisa mendorong perekonomian di daerah mereka.

### 3. Inventarisasi Terhadap Obyek Pengadaan Tanah

Obyek pengadaan tanah meliputi bidang-bidang tanah termasuk bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Untuk melakukan inventarisasi, Panitia menugaskan petugas inventarisasi dari Instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan. Petugas Inventarisasi tersebut antara lain :

- a. 14 (empat belas) orang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang mendata tanah baik mengenai luas, status pemegang hak dan penggunaan tanah;
- b. 6 (enam) orang dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Wonogiri, yang melakukan pengukuran dan pendataan terhadap pemilik, jenis, luas, konstruksi serta kondisi bangunan;

---

<sup>61</sup> Sukro Besari, Wawancara, Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri (Wonogiri, 18 April 2007).

- c. 4 (empat) orang dari Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri, yang melakukan pendataan terhadap pemilik, jenis, umur dan kondisi tanaman;
- d. 6 (enam) dari gangguan instansi / unit kerja, yang mendata aset-aset Pemerintah dan lembaga lain yang terkena pembangunan yang bersangkutan;
- e. 6 (enam) orang Sekretariat Panitia, yang bertugas memfasilitasi demi kelancaran dalam pelaksanaan petugas-petugas di atas.

Inventarisasi terhadap bidang-bidang tanah termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah dilaksanakan pada tanggal 8 September 2004 hingga 10 November 2004. Hasil inventarisasi tersebut kemudian diumumkan di Kantor Desa / Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat serta Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Pengumuman hasil inventarisasi ditempel selama 30 (tiga puluh) hari. Dengan adanya pengumuman terhadap hasil inventarisasi ini, memberi kesempatan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mengajukan keberatan.

Berdasarkan keterangan dari para narasumber beserta penelitian yang telah penulis lakukan terhadap 30 orang responden diketahui bahwa para pemegang hak yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan terkait dengan hasil inventarisasi.

#### 4. Musyawarah antara Instansi Pemerintah yang Memerlukan Tanah dengan Pemegang Hak Atas Tanah

Pengadaan tanah untuk pelaksanaan Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah ini berdasarkan pasal 8 butir 1 Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

Musyawarah diawali dengan penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan / atau tanaman yang terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri. Musyawarah ini dilaksanakan untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Panitia mengundang Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) dan pemegang hak yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah.

Musyawarah antara dua belah pihak yang berkepentingan yang dipimpin oleh Wakil Ketua Panitia tersebut, dihadiri langsung oleh pemegang hak atas tanah. Berdasarkan keterangan dari para narasumber demikian pula 30 orang responden bahwa para pemilik tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah secara langsung mengikuti musyawarah dengan Instansi Pemerintah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah).

Musyawarah dilangsungkan di tempat yang telah ditentukan oleh Panitia. Dalam menentukan tempat dilangsungkannya musyawarah, Panitia memilih tempat yang mudah dijangkau oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>62</sup> Tempat dilangsungkannya musyawarah antara lain :

- a. Balai Desa Kelurahan;
- b. Kantor Kecamatan;
- c. Rumah Kepala Desa;
- d. Rumah Kepala Dusun;
- e. Rumah warga.

Musyawarah berlangsung pada 21 Oktober 2004 sampai 10 Oktober 2005, untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

---

<sup>62</sup> Ibid.

**Tabel 25**

**Waktu Dilangsungkannya Musyawarah**

No	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Tanggal Musyawarah
1	Guwotirto	Giriwoyo	21 dan 22 Oktober 2004
2	Platarejo	Giriwoyo	8 November 2004 1 Desember 2004 26 Januari 2005 8 Juni 2005 9 Juni 2005 11 Juni 2005 20 September 2005 10 Oktober 2005
3	Giritontro	Giritontro	14 Maret 2005
4	Pucanganom	Giritontro	4 Desember 2004
5	Sambiroto	Pracimantoro	29 Januari 2005
6	Suci	Pracimantoro	11 Desember 2004 28 Januari 2005

Sumber : Data Sekunder, Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat kita ketahui bahwa frekuensi / waktu dilangsungkannya musyawarah pada setiap desa / kelurahan yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri berbeda-beda. Musyawarah paling banyak dilakukan di Desa Platarejo yaitu sebanyak 8 (delapan) kali dan frekuensi paling sedikit di Desa Guwotirto, Kelurahan Giritontro, Desa Pucanganom dan Desa Sambiroto yaitu sebanyak satu kali.

Dalam musyawarah tersebut, Panitia memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam penerapan ganti kerugian, yang meliputi :

- a. untuk tanah nilainya didasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir;

b. 9 (sembilan) faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu :

- 1) lokasi tanah;
- 2) jenis hak atas tanah
- 3) status penguasaan tanah;
- 4) peruntukan tanah;
- 5) kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- 6) prasarana yang tersedia;
- 7) fasilitas dan utilitas;
- 8) lingkungan;
- 9) lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

c. nilai taksiran bangunan / tanaman

Hal-hal tersebut dijelaskan oleh Panitia kepada para pihak untuk dimusyawarahkan. Sedangkan bentuk dan besarnya ganti rugi adalah kehendak dan kewenangan dari para pihak yang bersangkutan untuk dimusyawarahkan.

Kedudukan para pihak yang bermusyawarah adalah sama / sejajar. Setiap pihak diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan usul / pendapat. Sehingga, musyawarah berlangsung secara kekeluargaan. Menurut keterangan dari narasumber bahwa pemegang hak diberi kesempatan secara bebas untuk mengemukakan pikiran dan pendapat berupa pertanyaan, usul dan saran mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>63</sup>

Para pemegang hak atas tanah mengusulkan agar bentuk ganti kerugian yang akan diberikan adalah berupa uang. Sedangkan dasar untuk menetapkan

---

<sup>63</sup> Ibid.

besarnya ganti kerugian adalah didasarkan pada harga pasaran umum setempat yaitu Rp 40.000,00 sampai dengan Rp 300.000,00/meter persegi (untuk tanah pekarangan) dan Rp 50.000,00 sampai dengan Rp 460.000,00 (untuk tanah yang dipergunakan sebagai usaha pertokoan).

Sebaliknya, pihak Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) memberikan tanggapan terhadap usul yang diajukan oleh para pemegang hak atas tanah tersebut. Tanggapan dari Pihak Instansi Pemerintah pada dasarnya mengenai ganti kerugian dengan pertimbangan atas kemampuan yang tersedia yaitu bahwa Pemerintah hanya mampu memberikan ganti kerugian untuk tanah berkisar antara Rp 25.000,00 sampai dengan Rp 75.000,00. Demikian juga arti pentingnya pembangunan Jalan Lintas Selatan Kabupaten Wonogiri bagi perekonomian masyarakat sekitar. Tetapi karena pemerintah terlampau tinggi maka dasar penetapan besarnya jumlah ganti kerugian didasarkan dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan serta pertimbangan terhadap dana yang tersedia.

Musyawarah dilakukan sampai tercapai kata sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Jika musyawarah telah menghasilkan kesepakatan maka Panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sebaliknya jika musyawarah telah diadakan berkali-kali dan kesepakatan belum juga tercapai maka terhadap pemegang hak atas tanah tersebut akan dilakukan pendekatan secara persuasif melalui tokoh masyarakat setempat.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Ibid.

Menurut keterangan dari Sri Lestari, responden dari Desa Platarejo, Kecamatan Giriwoyo mengatakan bahwa pemegang hak atas tanah memang diberi kesempatan untuk mengikuti musyawarah tetapi apabila pemegang hak yang bersangkutan tidak menyetujui usulan harga (tanah) yang diajukan oleh Panitia maka pemegang hak tersebut dipersilahkan untuk mengajukan keberatan kepada Bupati Wonogiri dalam jangka waktu 2 (dua) hari<sup>65</sup>. Sedangkan berdasarkan keterangan dari Marsiyem responden dari Desa Platarejo, Kecamatan Giriwoyo mengatakan bahwa tawaran harga (tanah) yang diusulkan oleh Panitia tidak bisa diganggu gugat atau dengan kata lain tidak bisa ditawar lagi. Sehingga, banyak pemegang hak yang langsung menyetujui usulan tersebut. Hal itu mereka lakukan karena ada kekhawatiran apabila pemegang hak menolak tawaran harga (tanah) yang diusulkan oleh Panitia maka tidak akan mendapatkan ganti kerugian apa-apa.<sup>66</sup>

Sebagian besar responden memiliki mata pencaharian sebagai petani sehingga untuk mengajukan keberatan terhadap usulan harga (tanah) yang ditawarkan oleh Panitia ke Bupati Wonogiri maupun Gubernur Jawa Tengah, pemegang hak tidak mengetahui bagaimana cara untuk mengurus hal tersebut. Akan tetapi, hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 orang responden menyatakan menerima dengan sukarela atas hasil musyawarah. Seluruh responden menyadari bahwa dengan adanya pembangunan jalan tersebut nantinya akan meningkatkan taraf hidup dan perekonomian bagi masyarakat sekitar.

---

<sup>65</sup> Sri Lestari, Wawancara, Warga Desa Platarejo (Wonogiri, 20 April 2007).

<sup>66</sup> Marsiyem, Wawancara, Warga Desa Platarejo (Wonogiri, 20 April 2007).

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yaitu Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Juncto Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut bisa dilihat dari penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan dengan musyawarah. Musyawarah ini berdasarkan pasal 8 butir 1 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Juncto Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Musyawarah merupakan hal yang utama dalam pelaksanaan pengadaan tanah, apabila musyawarah telah menghasilkan kesepakatan maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Jika belum terjadi kesepakatan maka diadakan musyawarah lagi hingga tercapai kesepakatan.

Hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 (tiga puluh) orang responden menyatakan menerima hasil musyawarah dengan sukarela. Dan mengenai besarnya ganti kerugian dirasakan cukup baik sesuai dengan letak dan kondisi setempat serta tidak merugikan para pemegang hak atas tanah. Pada prinsipnya pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dilaksanakan dengan :

- a. Musyawarah untuk mufakat.
- b. Memberi ganti rugi berdasarkan harga dasar tanah setempat.
- c. Pembayaran ganti rugi secara langsung dan tunai.

### **C. Bentuk dan Dasar Penghitungan Ganti Kerugian yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah**

#### **1. Bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan diperoleh keterangan bahwa bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri adalah berupa uang saja. Cara pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

Pemberian ganti kerugian dilakukan setelah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) membuat daftar nominatif. Daftar nominatif dibuat berdasarkan hasil inventarisasi yang telah dilakukan oleh petugas inventarisasi. Karena bentuk ganti kerugian adalah berupa uang, maka ganti kerugian tersebut dibayarkan secara langsung dan tunai kepada yang berhak, akan tetapi untuk menjaga keamanan dan kenyamanan para pemegang hak atas tanah maka pembayaran ganti kerugian dilakukan melalui transfer ke rekening masing-masing pemegang hak yang bersangkutan.<sup>67</sup>

Hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 orang responden menyatakan bahwa telah menerima pembayaran ganti kerugian dari pihak Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) dengan baik dan penuh, tanpa ada pemotongan.

---

<sup>67</sup> Sukro Besari, *Op.Cit.*

Jumlah ganti kerugian atas tanah, bangunan dan/atau tanaman yang diterima oleh 30 orang responden beragam yaitu mulai dari Rp 11.000.000,00 sampai dengan Rp 118.000.000,00. Sebagian besar ganti kerugian itu dimanfaatkan untuk memperbaiki rumah yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut. Sehingga rumah warga yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut tampak lebih baik dan bagus daripada rumah warga yang tidak terkena pembangunan jalan tersebut.

Pemberian ganti kerugian disaksikan pula oleh anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Wonogiri. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang kepada pemegang hak yang bersangkutan disertai dengan tanda penerimaan sebagai bukti.

Tanda penerimaan di atas kemudian disatukan dengan berita acara pembayaran ganti kerugian yang ditandatangani oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) dan pemegang hak yang bersangkutan serta diketahui dan ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Wonogiri.

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian tersebut dibuat juga surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri. Dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut pemegang hak atas tanah yang bersangkutan menyatakan melepaskan hak atas tanah, bangunan dan tanaman untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga

Propinsi Jawa Tengah). Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menyerahkan bukti-bukti haknya kepada Instansi Pemerintah tersebut.

Dengan pelepasan hak atas tanah maka tanah yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri tersebut menjadi tanah negara sehingga Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah) berhak memohonkan sesuatu hak sesuai dengan yang diatur oleh UUPA Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Pernyataan pelepasan hak atas tanah di atas selanjutnya ditandatangani oleh kedua belah pihak dan semua anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Wonogiri. Pada saat yang bersamaan, pemegang hak atas tanah menyerahkan sertifikat dan/atau asli surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Wonogiri.

## 2. Dasar Penghitungan Ganti Kerugian yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah

Dasar penetapan ganti kerugian adalah berdasarkan musyawarah. Cara penghitungan ganti kerugian terhadap tanah adalah didasarkan pada nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

Menurut keterangan dari narasumber bahwa besarnya NJOP untuk tanah yang bersangkutan ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setiap setahun sekali. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa NJOP per meter persegi (m<sup>2</sup>) tanah di lokasi pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri adalah Rp 7.500,00, Rp 12.000,00 dan Rp 17.500,00. Sedangkan nilai nyata untuk tanah yang bersangkutan adalah antara Rp 25.000,00 sampai dengan Rp 75.000,00.<sup>68</sup> Penetapan nilai nyata tersebut tidak dilakukan oleh suatu lembaga penilai tanah swasta tetapi oleh Panitia.

Selain itu harga tanah juga dipengaruhi oleh berbagai faktor, sebagaimana telah diuraikan di halaman 96.

Cara penghitungan ganti kerugian atas tanah dilakukan melalui musyawarah dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di atas. Selanjutnya hasil kesepakatan jumlah ganti kerugian per meter persegi tanah dapat dilihat pada tabel berikut :

---

<sup>68</sup> Suyitno, *Op.Cit.*

**Tabel 26**

**Hasil Kesepakatan Harga Satuan Permeter Persegi (m<sup>2</sup>) Tanah**

No.	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Pekarangan	Sawah	Tegalan
1	Guwotirto	Giriwoyo	Rp 40.000,00	-	Rp 30.000,00
2	Platarejo	Giriwoyo	Rp 50.000,00	Rp 40.000,00	Rp 30.000,00
3	Girintontro	Giritontro	Rp 55.000,00		Rp 35.000,00
4	Pucanganom	Giritontro	Rp 50.000,00		Rp 30.000,00
5	Suci	Pracimantoro	Rp 50.000,00		Rp 32.000,00
6	Sambiroto	Pracimantoro	Rp 50.000,00		Rp 30.000,00

Sumber : Data Sekunder, Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

Demikian cara penghitungannya adalah jumlah luas tanah dalam permeter persegi (m<sup>2</sup>) dikalikan dengan harga satuan permeter persegi tanah untuk tanah yang bersangkutan.

Bagi sebagian responden ternyata penghitungan ganti kerugian atas tanah tersebut di atas cukup baik sesuai dengan letak dan kondisi setempat serta tidak merugikan para pemegang hak atas tanah untuk pemukiman yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut.

Menurut keterangan dari Sri Lestari responden dari Desa Platarejo bahwa di Desa Platarejo harga tanah sudah mencapai Rp 100.000,00 permeter persegi sedangkan ganti kerugian atas tanah yang diberikan tiap meter persegi yaitu antara Rp 30.000,00, Rp 40.000,00 dan Rp 50.000,00. Sehingga penetapan nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tersebut dianggap jauh sekali dari harga pasar. Akan tetapi ganti kerugian atas bangunan dan/atau tanaman cukup tinggi sehingga bisa menutupi ganti kerugian atas tanah yang dinilai masih rendah tersebut.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Sri Lestari, *Op.Cit.*

Di Desa Guwotirto, ganti kerugian yang berkisar Rp 30.000,00 dan Rp 40.000,00 dinilai cukup tinggi karena harga permeter tanah apabila terjadi jual beli biasa hanya sekitar Rp 1.500,00 sampai dengan Rp 15.000,00.

Sedangkan bagi 2 (dua) responden yang memiliki tanah untuk usaha pertokoan, hasil kesepakatan mengenai harga satuan permeter persegi tanah di atas belum sebanding / sesuai dengan hilangnya sumber pendapatan akibat diambilnya tanah yang bersangkutan. 2 (dua) orang responden tersebut mengatakan bahwa harga satuan permeter persegi ( $m^2$ ) tanah untuk pemukiman maupun untuk usaha pertokoan dinilai sama, sehingga ganti kerugian tersebut dinilai belum sesuai / sebanding dengan hilangnya sumber pendapatan. Selain itu, Panitia tidak memperhitungkan biaya bongkar rumah dan biaya pindah sebagai salah satu faktor penentu besarnya ganti kerugian.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 2 orang pemegang hak atas tanah untuk usaha pertokoan diketahui bahwa selain berprofesi sebagai pedagang, 1 (satu) orang pemegang hak atas tanah untuk usaha pertokoan mempunyai pekerjaan sebagai petani dan 1 (satu) orang yang lainnya tidak memiliki pekerjaan lain selain sebagai pedagang. Sebagai jalan keluar keduanya kemudian mendirikan bangunan lagi yang juga dipergunakan untuk usaha pertokoan di lokasi yang berbeda. Meskipun begitu, keduanya menerima secara sukarela hasil kesepakatan tersebut karena menyadari bahwa tanah tersebut memang dipergunakan untuk kepentingan umum.

Sedangkan nilai jual bangunan ditaksir oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Wonogiri. Untuk mengetahui nilai jual bangunan harus

menetapkan klasifikasi bangunan terlebih dahulu. Karena nilai jual bangunan dipengaruhi oleh kondisi bangunan (umur dan keadaan) serta bahan bangunan yang dipergunakan.<sup>70</sup>

Klasifikasi bangunan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Permanen

Bangunan yang diklasifikasikan permanen mempunyai kriteria :

- 1) pondasi : pasangan batu belah;
- 2) dinding : pasangan batu bata, diplester dan dicat;
- 3) struktur : beton bertulang;
- 4) rangka atap : kayu kalimantan, atap genteng;
- 5) *plafond* : gipsum, eternit, tripleks, lambisiring (kayu);
- 6) lantai : keramik;
- 7) fasilitas : kamar mandi / WC, *septictank*, pagar depan, jalan masuk, listrik, air PDAM dan telepon.

Tipe permanen ini dibagi menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

- 1) permanen sederhana, harga satuan : Rp 400.000,00 sampai dengan Rp 450.000,00 per meter persegi (m<sup>2</sup>);
- 2) permanen menengah, harga satuan : Rp 450.000,00 sampai dengan Rp 600.000,00 per meter persegi (m<sup>2</sup>);
- 3) permanen menengah ke atas, harga satuan : Rp 600.000,00 sampai dengan Rp 780.000,00.

---

<sup>70</sup> Suyitno, *Op.Cit.*

b. Semi permanen

Harga satuan untuk bangunan semi permanen adalah Rp 156.000,00 sampai dengan Rp 208.000,00. Tipe ini mempunyai kriteria sebagai berikut :

- 1) pondasi : pasangan batu belah/umpak;
- 2) dinding : pas batu bata, diplester dan dicat tinggi 1 meter dan papan pas batu bata penuh belum diplester;
- 3) rangka atap : kayu kalimantan / kayu tahu, atap genteng lokal;
- 4) *plafond* : eternit, anyaman bambu;
- 5) lantai : ubin PC / plesteran;
- 6) fasilitas : kamar mandi / WC, *septictank*, pagar depan, jalan masuk, listrik dan PDAM.

c. Sederhana

Harga satuan untuk bangunan sederhana adalah Rp 106.000,00 permeter persegi ( $m^2$ ). Tipe sederhana mempunyai kriteria sebagai berikut :

- 1) pondasi : umpak;
- 2) dinding : papan / anyaman bambu;
- 3) struktur : kayu / bambu;
- 4) rangka atap : kayu tahun, atap genteng lokal;
- 5) *plafond* : anyaman bambu;
- 6) lantai : plesteran / tanah;
- 7) fasilitas : kamar mandi / WC, *septictank* dan listrik.

Akan tetapi apabila bangunan dimaksud adalah berupa pagar maka ganti kerugian tiap permeter persegi adalah sebagai berikut :

- a. pagar besi (tinggi maksimal 2 meter), harga satuan : Rp 245.000,00  
tetapi apabila pagar besi tersebut masih dapat dimanfaatkan kembali  
maka harga satuannya adalah  $50\% \times \text{Rp } 245.000,00/\text{m}^2$ ,
- b. pagar bata (tinggi maksimal 2 meter), harga satuan : Rp 208.000,00  
permeter persegi;
- c. gapura, harga satuan : Rp 208.000,00 permeter persegi;
- d. batu kosong, harga satuan : Rp 38.000,00.

Untuk bangunan yang berupa saluran pipa maka ganti kerugian tiap meter persegi adalah sebagai berikut :

- a.  $\varnothing$  20 cm : Rp 20.000,00/m<sup>2</sup>;
- b.  $\varnothing$  30 cm : Rp 25.000,00/m<sup>2</sup>;
- c.  $\varnothing$  50 cm : Rp 35.000,00/m<sup>2</sup>;
- d.  $\varnothing$  60 cm : Rp 55.000,00/m<sup>2</sup>;

Apabila bangunan dimaksud adalah berupa saluran air bersih / kotor maka ganti kerugian untuk tiap meter kedalaman saluran adalah sebagai berikut :

- a. sumur gali : Rp 250.000,00/m';
- b. sumur bor : Rp 250.000,00/m';
- c. *septictank* (biasa) : Rp 500.000,00/m';
- d. *septictank* (konstruksi teknis) : Rp 750.000,00/m';

Sedangkan jika di atas tanah dimaksud terdapat prasarana seperti di bawah ini maka ganti kerugiannya adalah sebagai berikut :

- a. rabat beton : Rp 20.000,00/m<sup>2</sup>;
- b. *paving block* : Rp 25.000,00/m<sup>2</sup>;
- c. batu tlasah : Rp 2.500,00/m<sup>2</sup>;

Demikian maka cara penghitungan ganti kerugian atas bangunan adalah jumlah luas bangunan dikalikan dengan harga satuan permeter atau permeter persegi untuk bangunan yang dimaksud.

30 (tiga puluh) orang responden menyatakan bahwa ganti kerugian atas bangunan dinilai oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Wonogiri. Ganti kerugian tersebut diberikan dengan melihat kondisi fisik bangunan serta bahan yang dipergunakan. Klasifikasi bangunan yang dimiliki oleh 30 orang responden adalah beragam, antara lain permanen, semi permanen dan sederhana. Ganti kerugian atas bangunan yang diperoleh pun juga beragam, yaitu berkisar antara Rp 500.000,00, Rp 3.000.000,00, Rp 5.000.000,00 sampai dengan Rp 500.000.000,00.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 28 orang responden menganggap bahwa penghitungan ganti kerugian atas bangunan tersebut di atas dirasakan cukup baik dan tidak merugikan para pemegang hak yang bersangkutan.

Sedangkan dari hasil penelitian terhadap 2 orang responden yang memiliki tanah pekarangan untuk usaha pertokoan menyatakan bahwa

penghitungan ganti kerugian di atas belum senilai dengan hilangnya sumber pendapatan. Hal ini disebabkan bangunan yang dimaksud adalah dipergunakan untuk usaha pertokoan. Apabila bangunan tersebut dibongkar maka secara otomatis toko tersebut juga harus pindah. Dalam penghitungan ganti kerugian di atas tidak memasukkan biaya bongkar dan biaya pindah sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya ganti kerugian.

Dasar penghitungan ganti kerugian terhadap tanaman ditetapkan oleh Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri. Untuk mengetahui nilai jual tanaman harus menetapkan jenis tanaman terlebih dahulu. Setiap jenis tanaman mempunyai nilai jual yang berbeda. Hal ini dipengaruhi oleh kondisi tanaman yang bersangkutan saat dilakukan penghitungan.<sup>71</sup>

Sebagian tanah pekarangan dari 30 responden ditanami tanaman. 1 (satu) m<sup>2</sup> tanah terdapat antara 3 (tiga) sampai dengan 13 (tiga belas) bibit tanaman sehingga ganti kerugian atas tanaman cukup tinggi.

Untuk mengetahui nilai jual setiap jenis tanaman dapat dilihat pada tabel berikut ini :

---

<sup>71</sup> Ibid.

**Tabel 27****Nilai Jual Tanaman Produktif**

No	Jenis Tanaman	Nilai Jual Bibit (Rp)	Nilai Jual Tanaman Belum Menghasilkan / Muda (Rp)	Nilai Jual Tanaman Menghasilkan / Tua (Rp)
1	Mangga	2.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	75.000,- s.d 100.000,-
2	Kelapa	2.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	75.000,- s.d 100.000,-
3	Bambu	1.000,- s.d 1.500,-	2.000,- s.d 2.500,-	3.000,- s.d 7.500,-
4	Pete	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
5	Rambutan	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
6	Mete	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
7	Melinjo	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
8	Nangka	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
9	Jambur Air	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
10	Belimbing	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
11	Kluwih / Sukun	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
12	Kapok / Randu	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
13	Sawo	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
14	Sirsat / Srikaya	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
15	Cengkeh / Kopi	1.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 75.000,-
16	Pisang	1.000,- s.d 1.500,-	2.000,- s.d 5.000,-	3.000,- s.d 10.000,-
17	Kelengkeng	2.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	75.000,- s.d 100.000,-
18	Anggur	2.500,- s.d 3.000,-	10.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 50.000,-

Sumber : Data Sekunder, Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

**Tabel 28****Nilai Jual Tanaman Kayu-Kayuan**

No	Jenis Tanaman	Ø 10 cm / Bibit (Rp)	Ø 11 s.d 20 cm (Rp)	Ø 21 s.d 30 cm (Rp)	Ø lebih dari 30 cm (Rp)
1	Jati	1.000,- s.d 1.500,-	9.000,- s.d 15.000,-	30.000,- s.d 50.000,-	100.000,- s.d 150.000,-
2	Mahoni dan Sonokeling	1.000,- s.d 1.500,-	5.000,- s.d 7.500,-	25.000,- s.d 40.000,-	50.000,- s.d 75.000,-
3	Sengon	1.000,- s.d 1.500,-	3.000,- s.d 5.000,-	10.000,- s.d 20.000,-	25.000,- s.d 50.000,-
4	Trembesi	1.000,- s.d 1.500,-	3.000,- s.d 5.000,-	10.000,- s.d 20.000,-	25.000,- s.d 50.000,-
5	Akasia	1.000,- s.d 1.500,-	3.000,- s.d 5.000,-	10.000,- s.d 20.000,-	25.000,- s.d 50.000,-
6	Johar	1.000,- s.d 1.500,-	3.000,- s.d 5.000,-	10.000,- s.d 20.000,-	25.000,- s.d 50.000,-
7	Turi	1.000,- s.d 1.500,-	3.000,- s.d 5.000,-	10.000,- s.d 20.000,-	25.000,- s.d 50.000,-
8	Jati Mas	7.500,- s.d 10.000,-			

Sumber : Data Sekunder, Dinas Pertanian Kabupaten Wonogiri, Tahun 2004

Cara penghitungan ganti kerugian atas tanaman adalah jumlah tanaman (batang) dikalikan dengan harga satuan untuk tanaman dimaksud.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 30 orang responden ternyata cara penghitungan ganti kerugian tersebut cukup baik dan tidak merugikan para pemegang hak yang bersangkutan.

Berdasarkan keterangan dari narasumber diketahui bahwa hingga 31 Desember 2005 jumlah keseluruhan ganti kerugian yang telah dibayarkan adalah Rp 31.047.733.449,70,00 dengan luas lahan yang telah dibebaskan mencapai 415.209,75 m<sup>2</sup> atau sebesar 92,90% dari luas lahan yang diperlukan untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri.<sup>72</sup>

Disamping untuk pembayaran ganti kerugian dana dimaksud juga dialokasikan untuk membiayai sertipikat tanah warga yang tersisa yaitu sebanyak 1.061 bidang dengan total biaya yang telah dibayarkan sebesar Rp 265.761.200,00 dengan perincian sebagai berikut :

- a) Sebanyak 946 bidang telah selesai prosesnya dan telah dibagikan kepada warga yang bersangkutan.
- b) Sebanyak 115 bidang masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten

---

<sup>72</sup> Sukro Besari, *Op.Cit.*

<sup>73</sup> Ibid.

Wonogiri ini secara umum telah dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena penetapan ganti kerugian tersebut berdasarkan musyawarah dan kesepakatan antara Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan warga pemilik hak atas tanah. Kedudukan para pihak yang bermusyawarah adalah sama / sejajar sehingga musyawarah berlangsung secara kekeluargaan. Hasil dari musyawarah tersebut, banyak pemegang hak yang langsung setuju atas tawaran harga (tanah) yang diusulkan oleh Panitia, ini menunjukkan bahwa pemberian ganti kerugian dirasakan cukup baik dan tidak merugikan para pemegang hak atas tanah.

#### **D. Hambatan-hambatan yang Dihadapi dalam Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri dan Cara Penyelesaiannya**

Hambatan yang sampai saat ini belum dapat diselesaikan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri antara lain :

- 1) Masih terdapat 15 (lima belas) orang warga di Kecamatan Giriwoyo yang hingga saat ini (waktu dilakukan penelitian) belum mencapai kesepakatan atas besarnya ganti kerugian dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga Propinsi Jawa Tengah). Dari 15 warga tersebut, 13 (tiga belas) orang diantaranya mengajukan permohonan ganti kerugian secara lisan melalui Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Wonogiri dengan jumlah total sebesar Rp 2.343.453.000,00.

- 2) Sampai saat ini (waktu dilakukan penelitian) belum dapat diperkirakan besarnya ganti kerugian untuk bongkar pasang fasilitas yang dimiliki oleh PT. PLN, PT. Telkom dan PDAM. Hal tersebut dikarenakan belum adanya kesepakatan mengenai indeks harga dan lokasi yang mendapatkan ganti kerugian / biaya bongkar pasang (apakah semua lokasi atau hanya yang di luar lokasi).

Cara menyelesaikan hambatan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut adalah :

1. Terus dilakukan pendekatan secara persuasif dan personal (orang per orang) dengan melibatkan tokoh masyarakat setempat kepada 15 (lima belas) orang warga yang belum setuju musyawarah.
2. Memberikan kesempatan yang lebih lama 1 (satu) tahun kepada 15 (lima belas) orang yang belum setuju musyawarah untuk menentukan sikap.
3. Perlunya fasilitasi penyelesaian oleh Pemerintah Tingkat Atas (Pusat atau Pemerintah Propinsi Jawa Tengah) untuk menentukan kesepakatan mengenai lokasi dan indeks harga bagi jaringan yang dimiliki oleh PT. PLN, PT. Telkom dan PDAM yang terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri.

#### **E. Dampak yang Terjadi Bagi Warga yang Tanahnya Terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri.**

Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri tersebut menimbulkan dampak bagi warga yang tanahnya terkena proyek tersebut. Dampak positif dari pembangunan jalan tersebut nantinya akan

meningkatkan taraf hidup dan perekonomian bagi warga sekitar dan karena ganti kerugian atas tanah, bangunan dan/atau tanaman adalah berupa uang, maka sebagian besar ganti kerugian itu dimanfaatkan untuk memperbaiki rumah yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut. Sehingga rumah warga yang terkena pembangunan Jalan Lintas Selatan tersebut tampak lebih baik dan bagus daripada rumah warga yang tidak terkena pembangunan jalan tersebut.

Selain dampak positif ada juga dampak negatif dari pembangunan jalan tersebut yaitu adanya warga yang memiliki tanah pekarangan untuk usaha pertokoan merasa dirugikan karena penghitungan ganti kerugian belum senilai dengan hilangnya sumber pendapatan, akibat diambilnya tanah yang bersangkutan. Apabila bangunan tersebut dibongkar maka secara otomatis toko tersebut juga harus pindah. Dan belum tentu mendapatkan tanah yang strategis untuk dibangun usaha pertokoan.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa dibandingkan dampak negatifnya, Pembangunan Jalan Lintas Selatan ini lebih banyak dampak positifnya. Hal ini bisa dilihat dari 30 (tiga puluh) orang responden hanya ada 2 (dua) orang yang merasa keberatan tentang besarnya ganti kerugian. Dan pada akhirnya mereka menerima secara sukarela besarnya ganti kerugian yang diberikan Panitia Pengadaan Tanah. Keberadaan Jalan Lintas Selatan tersebut memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga memicu perkembangan harga tanah yang tinggi dan sebagai jalur alternatif bertujuan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi di bidang pertanian, perikanan, perkebunan, pertambangan, industri, perdagangan serta pariwisata.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan permasalahan yang telah dikemukakan di atas serta setelah diadakan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Secara umum pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri sudah sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan musyawarah mufakat agar tercapai kesepakatan.
  - b. Penetapan ganti kerugian berdasarkan harga dasar tanah setempat.
  - c. Pembayaran ganti kerugian dibayarkan secara langsung dan tunai kepada yang berhak.
2. Penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan dengan musyawarah. Bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak

atas tanah yang terkena Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri adalah berupa uang saja karena dinilai lebih fleksibel. Dasar yang dipakai dalam penghitungan ganti kerugian terhadap tanah didasarkan pada nilai nyata / sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

3. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri hambatan-hambatan yang timbul adalah dalam penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian yaitu : harga tanah harus sama tidak ada perbedaan.
4. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Wonogiri memberikan dampak positif dan dampak negatif bagi warga yang tanahnya terkena pembangunan jalan tersebut. Dampak positifnya akan meningkatkan tarah hidup dan perekonomian bagi warga sekitar. Dampak negatifnya adalah adanya warga yang merasa dirugikan karena penghitungan ganti kerugian belum senilai dengan hilangnya sumber pendapatan.

## **B. Saran**

1. Bagi Panitia Pengadaan Tanah, sebaiknya dalam melaksanakan musyawarah dilakukan dengan sungguh-sungguh, karena musyawarah ini sangat menentukan pada tahap berikutnya yang harus diupayakan adalah tidak

menekankan pada aspek tercapainya tujuan menguasai tanah dengan cepat, tanpa prosedur yang rumit akan tetapi juga harus memikirkan hak-hak masyarakat yang harus dilindungi.

2. Setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah, jangan sampai pihak yang kehilangan hak atas tanah mengalami kemunduran sosial ekonominya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Bandung.
- Chatherine J. Lorns, 1993, Murdoch University Elektronik Journal of Law.
- Frans Magnis Suseno, 1987, *Etika Politik Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta.
- John Solindeho, 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Josef R. Tarigan dan Suparmono, 1995, *Metode Pengumpulan Data*, Edisi I, BPFE, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 1990, *Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah*, Artikel dalam Bhumi Bhakti Adiguna No. 2 Tahun 1.
- ....., 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- ....., 2006, *Perpres No. 65 / 2006, Apa yang Berubah?*, Kompas, Jakarta.
- ....., 2005, *Persandingan antara Keppres No. 55 Tahun 1993 dengan Perpres No. 36 / 2005, Bahan Diskusi Panel "Quo Vadis Perpres Nomor 36 Tahun 2005"*, Program Magister Hukum Bisnis dan Kenegaraan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Roni Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sjachwan Basah, 1983, *Permasalahan Arti Kepentingan Umum*, Projustica Majalah Fakultas Hukum UNPAR, Bandung.
- Soedargo Gautama, 1984, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung.

Soedikno Mertokusumo, 1988, *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta.

Soeryono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

..... dan Sri Hamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke V, Rajawali Press, Jakarta.

Soetrisno Hadi, 1993, *Metodologi Research*, Jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta.

Tri Wahyuningsih, 2005, *Perpres No. 36 / 05 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2 Nomor 2.

### **Peraturan Perundangan-Undangan**

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.