

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas masyarakat Indonesia dan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. Pembangunan nasional mencakup seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara sebagaimana dinyatakan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini menjadi landasan bagi pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan nasional, termasuk pembangunan infrastruktur jalan tol yang memerlukan tanah dalam skala luas.

Pengaturan mengenai tanah di Indonesia secara komprehensif pertama kali dibentuk melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan landasan utama dalam penyelenggaraan pertanahan di Indonesia dan mengatur berbagai aspek terkait hak atas tanah, termasuk hak milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh

¹ Suryadi, 2008, Pembangunan Nasional, Jurnal Pendidikan dan Kebudayaan, http://file.upi.edu/Direktori/FIP/JUR._PEND._LUAR_SEKOLAH/195207251978031-ACE_SURYADI/Risalah_16022006171006.pdf diakses 7 Agustus 2024.

yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan 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. Ketentuan ini memberikan pemahaman bahwa pengaturan pertanahan di Indonesia bersifat dinamis dan dapat mengalami perkembangan sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan nasional.

Seiring dengan perkembangan kebutuhan pembangunan nasional, pengaturan mengenai pengadaan tanah mengalami perubahan signifikan dari waktu ke waktu. Istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses pengambilan tanah untuk kepentingan pembangunan pun mengalami evolusi, mulai dari "pencabutan tanah," kemudian berubah menjadi "pembebasan tanah," hingga saat ini dikenal dengan istilah "pengadaan tanah." Perubahan terminologi ini mencerminkan pergeseran paradigma dalam pendekatan pemerintah terhadap masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan, dari pendekatan yang bersifat unilateral dan berorientasi pada pembangunan semata menuju pendekatan yang lebih mengutamakan musyawarah dan pemberian ganti rugi yang layak dan adil.

Pada era awal pembangunan nasional, pengadaan tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Undang-undang ini menggunakan istilah "pencabutan" yang memberikan kesan bahwa negara

memiliki kewenangan absolut untuk mengambil hak atas tanah masyarakat tanpa mempertimbangkan aspek keadilan dan kesejahteraan masyarakat secara memadai. Pendekatan ini cenderung bersifat unilateral dan berorientasi pada kepentingan pembangunan tanpa memberikan perlindungan yang cukup bagi pemilik tanah. Meskipun undang-undang ini telah memberikan ketentuan mengenai ganti rugi, namun mekanisme dan standar penghitungan ganti rugi belum diatur secara rinci dan memadai.

Pada perkembangannya, pendekatan tersebut dinilai kurang tepat karena tidak mencerminkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Pembebasan Tanah, istilah "pencabutan" diubah menjadi "pembebasan tanah." Perubahan terminologi ini menunjukkan adanya upaya pemerintah untuk memberikan kesan yang lebih manusiawi dalam proses pengambilan tanah untuk pembangunan. Namun demikian, dalam praktiknya, pendekatan "pembebasan tanah" ini masih memiliki kelemahan karena proses musyawarah sering tidak berjalan efektif dan ganti rugi yang diberikan belum sepenuhnya memadai. Peraturan Menteri Dalam Negeri ini juga belum dapat memberikan kepastian hukum yang cukup bagi masyarakat karena mekanisme pembebasan tanah masih bersifat fragmentaris dan belum terintegrasi dalam satu regulasi yang komprehensif.

Pada tahun 1993, melalui Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan, istilah "pembebasan tanah" mulai digeser menjadi "pengadaan tanah." Meskipun demikian,

Keputusan Presiden ini belum sepenuhnya mengubah paradigma pengadaan tanah yang berorientasi pada pembangunan semata. Pengaturan mengenai ganti rugi dan perlindungan terhadap masyarakat masih belum memadai, serta mekanisme penyelesaian sengketa belum diatur secara jelas. Pada tahun 2005, melalui Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan, terjadi perubahan signifikan dalam mekanisme pengadaan tanah dengan lebih menekankan pada prinsip-prinsip musyawarah dan pemberian ganti rugi yang layak dan adil. Peraturan ini kemudian diperbarui melalui Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yang memberikan penguatan terhadap aspek-aspek perlindungan masyarakat dan prosedur pengadaan tanah yang lebih terstruktur.

Perkembangan regulasi pengadaan tanah mencapai puncaknya dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini membawa paradigma baru dalam pengadaan tanah dengan menekankan pada prinsip-prinsip keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Undang-undang ini secara eksplisit menggunakan istilah "pengadaan tanah" yang mencerminkan pendekatan yang lebih seimbang antara kepentingan pembangunan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanahnya. Undang-undang ini juga mengatur secara rinci mengenai mekanisme penetapan lokasi, penilaian ganti rugi, musyawarah, pemberian ganti rugi, dan penyelesaian sengketa,

sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah.

Salah satu aspek pembangunan nasional yang sangat diperhatikan oleh pemerintah saat ini adalah pembangunan infrastruktur yang dapat memudahkan transportasi dan akses antardaerah di Indonesia. Pembangunan infrastruktur yang banyak dilakukan adalah pembangunan jalan tol, yang salah satunya yaitu pembangunan jalan tol Bogor, Ciawi, Sukabumi (Bocimi). Tol Bocimi adalah jalan tol yang membentang di dua kabupaten di Pulau Jawa, yaitu Kabupaten Bogor dan Kabupaten Sukabumi, dengan panjang 54 km dan direncanakan akan dibangun dalam empat seksi. Proyek ini merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN)². Saat ini pembangunan tol ini sudah memasuki seksi 3. Tujuan pembangunan jalan Tol Bocimi tahap 3 adalah meningkatkan konektivitas dan mengurangi kemacetan di jalan utama dari Bogor ke Sukabumi. Selain itu, Tol Bocimi ini diharapkan dapat menjadi jalur alternatif logistik yang efektif, mengurangi kepadatan di jalan utama, dan mempercepat waktu tempuh perjalanan.

Tol Bocimi menghubungkan Cibadak dan Sukabumi Barat dengan panjang 13,7 km untuk seksi 3. Pada tahun 2022, Kepala Seksi Penataan Hak Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi, Jumalianto, menjelaskan bahwa proses pembebasan lahan untuk seksi 3 sudah berlangsung, dan ganti rugi sebesar Rp 731 miliar telah

² Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2021, *Dokumen Perencanaan Pembangunan Jalan Tol Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi)*, Kementerian PUPR, Jakarta, hlm. 5.

sepenuhnya disalurkan kepada masyarakat³. Kepala Seksi Tanah dan Pengembangan di Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Sukabumi, Sugama Putra, juga mengungkapkan kepada Radar Sukabumi bahwa proses pembebasan lahan untuk Tol Bocimi seksi 3 yang dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) sudah mencapai 80,69 persen, mencakup tanah milik masyarakat perorangan dan badan hukum swasta.⁴

Pembangunan Tol Bocimi membutuhkan pengadaan tanah. Pengadaan tanah dalam hal ini merupakan proses penyediaan lahan dengan memberikan kompensasi yang wajar dan adil kepada pihak yang berhak⁵. Secara prinsip, pengadaan tanah dilakukan melalui musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak atas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan.⁶ Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur tentang pentingnya pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum⁷.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang kemudian dirinci dengan

³ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi, 2022, *Laporan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bocimi Seksi 3*, BPN Kabupaten Sukabumi, Sukabumi, hlm. 15.

⁴ *Ibid.*, hlm. 16.

⁵ Koeswahyono, I., 2021, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Setara Press, Malang, hlm. 45.

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Pasal 27.

⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum⁸, secara substansial memberikan lebih banyak perhatian kepada masyarakat terhadap pengadaan tanah karena hadirnya payung hukum yang disusun secara sistematis dan mengedepankan sistem terpusat (unifikasi) sehingga dapat dilaksanakan secara cepat dan tanggap demi mendukung proyek strategis nasional, termasuk pada pembangunan jalan tol. Berdasar pada peraturan tersebut di atas, seluruh Fasilitas pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Oleh karenanya, dalam hal pembangunan Jalan Tol Bocimi Seksi 3 ini, dilakukan oleh pemerintah pusat dengan tetap melibatkan ATR/BPN di setiap tahapan, mulai dari studi kelayakan, penyusunan dokumen, hingga penyerahan hasil untuk mempermudah dan mempercepat urusan tanah.

Tol Bocimi seksi 3 direncanakan selesai pada Lebaran 2025 dan akan siap digunakan sebagai jalur mudik namun saat ini terdapat kendala yang menyebabkan penundaan pengerjaan tol Bocimi seksi 3, yaitu karena masa penetapan lokasi (penlok) telah berakhir sejak 7 Oktober 2023⁹. Hingga sekarang, proses pengerjaan belum dapat dilanjutkan karena pembaruan penetapan lokasi belum diserahkan. Hal yang perlu diperhatikan adalah penundaan pembayaran ganti rugi untuk beberapa bidang tanah di Kecamatan Cisaat, yang terjadi karena penghentian total proyek akibat habisnya masa penetapan lokasi.

⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁹ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi, 2022, Op. Cit., hlm. 30.

Terdapat sekitar 5,1 hektar tanah yang terkena pembangunan (sebelumnya disebut 23 hektar) di Desa Cibolang Kaler, Kecamatan Cisaat¹⁰. Secara lebih rinci 5,1 hektar tersebut meliputi 70 bidang tanah di Kedusunan Cimahi yang terdiri dari 30 bidang tanah kosong dan 40 unit rumah, 21 bidang tanah di Kedusunan Tipar yang terdiri dari 16 bidang tanah kosong dan 5 unit rumah, 33 bidang tanah di Kedusunan Cibolang yang terdiri dari 20 bidang tanah kosong dan 13 unit rumah, serta 31 bidang tanah di Kedusunan Cirenged yang terdiri dari 26 bidang tanah kosong dan 5 unit rumah.

Kepala Desa Cibolang Kaler, Asep Fadilah, menyatakan bahwa dari sekian banyak bidang tanah yang terkena pembangunan, masih ada sekitar 20 bidang tanah yang belum dibayar. Dari semua bidang tanah di wilayah desa itu, ada sekitar 20 bidang lagi dari beberapa pemilik yang belum mendapatkan uang ganti rugi. Diantaranya adalah 11 bidang tanah milik pabrik kandang ayam dan sisanya lahan warga yang masih belum dibayarkan. Beberapa bidang tanah yang belum menerima ganti rugi tersebut sudah mulai dikerjakan untuk pembangunan pintu keluar Tol Bocimi seksi 3 sejak sepekan terakhir. Berdasarkan informasi, saat ini proses *cut and fill* telah dilakukan di seberang jalur lingkar selatan untuk pembangunan pintu keluar tol tersebut. Selain itu, sejumlah alat berat seperti ekskavator sudah berada di lokasi proyek untuk proses perataan tanah di area pintu keluar Tol Bocimi seksi 3.¹¹

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 18.

¹¹ Asep Awaludin, Ini Penyebab 20 Bidang Tanah di Cisaat Belum Dibayar Proyek Tol Bocimi Seksi 3, <https://www.sukabumiupdate.com/sukabumi/140712/ini-penyebab-20-bidang-tanah-di-cisaat-belum-dibayar-proyek-tol-bocimi-seksi-3> diakses 8 Agustus 2024.

Pengadaan lahan untuk pembangunan tol memerlukan proses yang kompleks dan membutuhkan koordinasi yang baik antara pemerintah, masyarakat, dan berbagai pihak terkait. Pelaksanaan pengadaan tanah tidak hanya melibatkan aspek hukum dan administratif, tetapi juga memerlukan sumber daya manusia yang kompeten dan insentif yang cukup untuk memotivasi pelaksana¹². Berdasarkan data-data yang sudah dipaparkan sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi seksi 3 menghadapi beberapa permasalahan yang signifikan, yaitu:

1. Izin Penetapan Lokasi (Penlok) Habis: Pembebasan tanah Tol Bocimi seksi 3 telah dihentikan karena izin penlok (izin penggunaan lahan) telah habis. Hal ini menyebabkan proses pembebasan lahan terganggu dan belum dapat dilanjutkan.
2. Lahan Wakaf dan Aset Pemerintah: Sebagian besar lahan yang belum dibebaskan adalah tanah wakaf dan aset milik pemerintah setempat. Pembebasan lahan ini memerlukan izin dari Kementerian yang berwenang, sehingga menjadi hambatan dalam prosesnya.
3. Ketergantungan Keuangan PUPR: Pembebasan lahan Tol Bocimi seksi 3 tergantung pada keuangan PUPR (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat). Karena target pembayaran belum tercapai, proses pembebasan lahan belum mencapai 100%.

¹² Prasetyo, D. E., dan Hidayat, A., 2021, "Pelaksanaan Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur di Indonesia", *Jurnal Kebijakan Publik*, Vol. 12, No. 2, hlm. 95.

4. Pulau Rumah Penduduk: Pembangunan Tol Bocimi seksi 3 telah memasuki tahap pembersihan lahan dan telah mempengaruhi puluhan rumah penduduk di Desa Cibolang Kaler. Total luas lahan yang akan terdampak adalah 5,1 hektare, dengan 63 rumah yang harus dirobohkan.
5. Keterlambatan Pengerjaan: Pengerjaan *exit* Tol Bocimi Seksi 3 masih terlambat karena proses pembebasan lahan yang belum selesai. Alat berat seperti excavator dan gorong-gorong sudah berada di lokasi, tetapi pengerjaan masih dalam tahap awal.

Permasalahan-permasalahan ini menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi seksi 3 menghadapi tantangan yang kompleks, termasuk hambatan administratif, keuangan, dan sosial¹³. Dalam konteks pembangunan Tol Bocimi seksi 3, pelaksanaan pengadaan tanah dihadapkan pada beberapa tantangan, seperti perbedaan persepsi antara pemerintah dan masyarakat tentang nilai lahan, ketidakpastian hukum yang berlaku, dan keterbatasan sumber daya manusia¹⁴. Selain itu, proses komunikasi yang efektif antara pemerintah dan masyarakat juga menjadi kunci dalam memastikan kepatuhan dan respons yang positif terhadap pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah¹⁵.

¹³ Nugroho, S. S., 2020, "Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, hlm. 575.

¹⁴ Wardhani, R. K., 2022, "Konflik Agraria dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur", *Arena Hukum*, Vol. 15, No. 2, hlm. 240.

¹⁵ Wicaksono, A. P., 2021, "Mekanisme Musyawarah dalam Pengadaan Tanah: Antara Idealitas dan Realitas", *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol. 10, No. 3, hlm. 460.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis:

Secara teoritis penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai Hukum Pertanahan.

2. Manfaat praktis:

- a. Bagi Pemerintah:

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi lembaga pemerintah terkait sebagai upaya terlaksananya pelaksanaan pengadaan tanah yang sesuai untuk pembangunan jalan tol, sehingga tidak terjadi

lagi permasalahan yang serupa untuk pembangunan kepentingan umum di Provinsi Jawa Barat. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi instansi terkait dalam meningkatkan koordinasi dan komunikasi dengan masyarakat, serta mengoptimalkan proses administrasi pertanahan agar tidak terjadi keterlambatan akibat habisnya masa berlaku Penetapan Lokasi.

b. Bagi Pemilik Tanah:

Bagi pemilik tanah yang lahannya terdampak pengadaan tanah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi upaya untuk mendorong percepatan penyelesaian pembayaran ganti rugi yang belum diterima, terutama bagi pemilik tanah yang lahannya sudah mulai dikerjakan namun pembayarannya belum cair. Penelitian ini juga dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah untuk memberikan pendampingan dan fasilitasi kepada pemilik tanah yang menghadapi kendala administratif dalam proses pengadaan tanah, sehingga hak-hak mereka dapat terpenuhi secara tepat waktu dan tepat sasaran.

E. Keaslian Penelitian

1. Disusun oleh : Firqoh Widyati

NIM : 30301900140

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Tahun : 2023

a. Judul Skripsi:

Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung¹⁶.

b. Rumusan Masalah:

- 1) Bagaimana Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung?
- 2) Bagaimana Kendala dan Solusi Selama Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Berlangsung di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung?

c. Hasil Penelitian:

Mekanisme pembayaran ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung, telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah¹⁷. Proses pembayaran ganti rugi untuk pelepasan tanah di Desa Sidogemah juga dilakukan berdasarkan asas-asas pengadaan tanah. Namun, pelaksanaan pembayaran ganti rugi baru

¹⁶ Widyati, F., 2023, *Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 65.

dimulai setelah pengadaan tanah berlangsung. Idealnya, pembayaran ganti rugi dan pengadaan tanah seharusnya berjalan seiringan, karena keduanya merupakan bagian dari tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Demak di Desa Sidogemah, terdapat beberapa hambatan, seperti kurangnya kerja sama dari masyarakat dalam melepaskan hak kepemilikan tanah. Banyak warga yang menolak menerima ganti rugi, serta adanya tanah yang rusak, yang menyebabkan tim panitia pengadaan tanah kesulitan menentukan jumlah kompensasi yang tepat. Masalah sulitnya warga melepaskan hak atas tanah telah dapat diselesaikan, namun permasalahan tanah yang rusak masih dalam proses penanganan.

d. Perbedaan Penelitian:

Firqoh Widyati menuliskan topik tentang Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung. Sedangkan penulis menuliskan topik tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) Seksi 3.

2. Disusun oleh : Hamsariadi

NIM : 160802089

Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Pemerintahan

Universitas : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Tahun : 2023

a. Judul Skripsi:

Pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Lahan Dalam Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli¹⁸.

b. Rumusan Masalah:

- 1) Bagaimana Pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Lahan dalam Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli?
- 2) Hambatan dalam Pelaksanaan Pembebasan Lahan untuk Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli?

c. Hasil Penelitian:

Pemerintah telah melaksanakan kebijakan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pemerintah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Provinsi bekerja sama dalam proses pengadaan tanah yang diperlukan, mencakup tahapan perencanaan, pelaksanaan, pelaksanaan, dan pendanaan. Namun, dalam penelitian ini penulis menemukan beberapa hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli. Hambatan-hambatan tersebut meliputi masalah sosialisasi, musyawarah terkait ganti rugi, inventarisasi, dan pelaksanaan. Selain itu, perselisihan mengenai besarnya nilai ganti rugi juga menyebabkan kesulitan dalam mencapai kesepakatan antara masyarakat dan pemerintah.

¹⁸ Hamsariadi, 2023, *Pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Lahan dalam Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli*, Skripsi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

d. Perbedaan Penelitian:

Hamsariadi menuliskan topik tentang Pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Lahan Dalam Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli. Sedangkan penulis menuliskan topik tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) Seksi 3.

3. Disusun oleh : Machrus Basri

NIM : 15220138

Fakultas : Fakultas Syariah

Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim:Malang

Tahun : 2019

a. Judul Skripsi:

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*¹⁹.

b. Rumusan Masalah:

- 1) Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
- 2) Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Malang-Pandaan di wilayah Kecamatan Pakis ditinjau dari Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*?

¹⁹ Basri, M., 2019, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah*, Skripsi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

c. Hasil Penelitian:

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Proses ini dilakukan berdasarkan tahapan-tahapan yang diatur dalam peraturan tersebut, yaitu berlandaskan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan²⁰. Pengadaan tanah ini melalui beberapa tahap, seperti perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Masyarakat yang terdampak pun telah menyepakati nilai ganti rugi yang diberikan. Proses pemberian ganti rugi untuk pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan di Kecamatan Pakis telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam *Al-Maslahah Al-Ammah*, dimana baik pemerintah sebagai panitia pengadaan tanah maupun warga pemilik tanah tidak merasa dirugikan dengan jumlah ganti rugi tersebut. Prinsip yang dijadikan pedoman adalah bahwa kepentingan umum lebih diutamakan daripada kepentingan pribadi demi kemaslahatan bersama. Masyarakat juga merasakan manfaat dari pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan tersebut.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 58.

d. Perbedaan Penelitian:

Machrus Basri menuliskan topik tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif *Al-Maslahah Al-Ammah*. Sedangkan penulis menuliskan topik tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) Seksi 3.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik

Pengertian hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 undang-undang tersebut. Hak milik atas tanah memiliki sifat yang membedakannya dari hak-hak lainnya. Hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, namun bukan berarti mutlak atau tak terbatas. Turun-temurun berarti hak tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat menunjukkan bahwa hak ini bisa dibebani hak lain, seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, namun tetap memiliki kekuatan yang lebih dibandingkan hak-hak tersebut. Sementara terpenuh berarti pemilik memiliki wewenang yang luas atas penggunaan tanahnya, termasuk untuk membangun dan memelihara sesuatu yang ada di atasnya, serta menyewakan atau memindahkan hak tersebut kepada pihak lain.

2. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak atas tanah tersebut.²¹ Pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang meliputi kemanusiaan yang didasarkan pada nilai-nilai humaniora yang menjamin martabat manusia dan memberikan perlindungan terhadap masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah; keadilan yang menjamin bahwa setiap masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah memperoleh kesempatan yang sama untuk mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil; kemanfaatan yang memastikan bahwa pengadaan tanah memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi pembangunan dan kesejahteraan masyarakat; kepastian yang memberikan jaminan kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah; keterbukaan yang menjamin bahwa proses pengadaan tanah dilaksanakan secara terbuka dan dapat diketahui oleh masyarakat; kesepakatan yang mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam proses pengadaan tanah; partisipasi yang memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berperan serta dalam proses pengadaan tanah; kesejahteraan yang memastikan bahwa pengadaan tanah memberikan kesejahteraan kepada masyarakat dengan cara yang adil dan merata; keberlanjutan yang menjamin bahwa pengadaan tanah

²¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Op. Cit., Pasal 1 angka 2.

memperhatikan dan menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; serta keselarasan yang menjamin bahwa pengadaan tanah dilaksanakan secara selaras dengan pembangunan nasional.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan mencari sumber yang terjadi pada fakta sosial²². Penelitian hukum ini dilakukan secara langsung terhadap responden dan narasumber untuk memperoleh data yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden dan narasumber mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan Tol Bocimi di Desa Cibolang Kaler. Data primer juga dapat diperoleh melalui pengisian kuesioner oleh responden yang merupakan pemilik tanah yang lahannya terdampak pengadaan tanah.

²² Santoso, U., 2015, *Hukum agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 15.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Buku-buku yang berkaitan dengan topik penelitian yang digunakan sebagai informasi pelengkap.

1) Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang secara langsung berkaitan dengan objek penelitian, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 18 dan Pasal 20 ayat (1);
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder meliputi literatur dan referensi yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi:

- a) Buku-buku yang berkaitan dengan topik penelitian, seperti buku tentang hukum agraria, hukum pertanahan, dan kebijakan pengadaan tanah;
- b) Jurnal-jurnal ilmiah dan hasil penelitian yang membahas tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- c) Skripsi, tesis, dan disertasi yang relevan dengan topik penelitian;
- d) Artikel dan publikasi dari media massa atau media elektronik yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.

3. Cara Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data dilakukan dengan cara:

a. Kuesioner

Kuesioner atau angket merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan daftar pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawab. Kuesioner dalam penelitian ini disebarkan kepada pemilik tanah yang lahannya terdampak pengadaan tanah untuk proyek Tol Bocimi Seksi 3 di Desa Cibolang Kaler, Kecamatan Cisaat, Kabupaten Sukabumi. Pertanyaan-pertanyaan dalam kuesioner meliputi identitas responden, status tanah yang terdampak, proses pengadaan tanah yang dialami, penilaian ganti rugi, status

pembayaran, serta dampak yang dirasakan. Kuesioner disusun dengan menggunakan pertanyaan tertutup dan terbuka untuk mendapatkan data yang komprehensif.

b. Wawancara

Data diperoleh dengan cara mewawancarai langsung terhadap narasumber yang nantinya akan memperoleh data untuk menyusun penelitian ini. Wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu Kepala Desa Cibolang Kaler dan para pemilik tanah di Desa Cibolang Kaler.

c. Studi Kepustakaan

Peneliti memperoleh data sekunder dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Sukabumi secara geografi wilayahnya berbatasan langsung dengan Kabupaten Bogor di sebelah utara, Kabupaten Cianjur di sebelah timur, Samudra Hindia di sebelah selatan, serta Kabupaten Lebak, Provinsi Banten di sebelah barat. Secara otonomi, Kabupaten Sukabumi terdiri atas 47 kecamatan, 5 kelurahan, dan 381 desa.

47 kecamatan tersebut diantaranya adalah Kecamatan Bantargadung, Kecamatan Bojonggenteng, Kecamatan Caringin, Kecamatan Ciambar, Kecamatan Cibadak, Kecamatan Cibitung,

Kecamatan Cicantayan, Kecamatan Cicurug, Kecamatan Cidadap, Kecamatan Cidahu, Kecamatan Cidolog, Kecamatan Ciemas, Kecamatan Cikakak, Kecamatan Cikembar, Kecamatan Cikidang, Kecamatan Cimanggu, Kecamatan Ciracap, Kecamatan Cireunghas, Kecamatan Cisaat, Kecamatan Cisolok, Kecamatan Curugkembar, Kecamatan Gegerbitung, Kecamatan Gunungguruh, Kecamatan Jampang Kulon, Kecamatan Jampang Tengah, Kecamatan Kabandungan, Kecamatan Kadudampit, Kecamatan Kalapanunggal, Kecamatan Kalibunder, Kecamatan Kebonpedes, Kecamatan Lengkong, Kecamatan Nagrak, Kecamatan Nyalindung, Kecamatan Pabuaran, Kecamatan Palabuhanratu, Kecamatan Parakansalak, Kecamatan Parungkuda, Kecamatan Purabaya, Kecamatan Sagaranten, Kecamatan Simpenan, Kecamatan Sukabumi, Kecamatan Sukalarang, Kecamatan Sukaraja, Kecamatan Surade, Kecamatan Tegalbuleud, Kecamatan Waluran, Kecamatan Warung Kiara.

Terhadap 47 Kecamatan di Kabupaten Sukabumi tersebut, setidaknya terdapat 3 Kecamatan terdampak dalam pembangunan tol Bocimi seksi 3, yaitu Kecamatan Cibadak, Kecamatan Cisaat dan Kecamatan Parung Kuda. Akan tetapi, untuk memfokuskan dan menjadikan penelitian ini lebih mendalam, objek penelitian secara khusus dilakukan di Desa Cibolang Kaler, Kecamatan Cisaat, Kabupaten Sukabumi. Kecamatan Cisaat secara administratif terdiri dari beberapa desa, meliputi Desa Cibolang Kaler, Desa Cisaat, Desa Hegarmanah, Desa Jambu Luwuk, Desa Kadunung, Desa Karangtengah, Desa Langensari, Desa Leuwikujang, Desa

Palasari Girang, Desa Pasirhalang, Desa Sampora, Desa Sukaluyu, Desa Sukamantri, dan Desa Tenjoayu. Dari desa-desa tersebut, penelitian difokuskan pada Desa Cibolang Kaler yang merupakan salah satu desa yang dilintasi oleh proyek pembangunan Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) Seksi 3. Dari Desa Cibolang Kaler, penelitian dilakukan pada 4 kedesunan yang terdiri dari Kedesunan Cimahi, Kedesunan Tipar, Kedesunan Cibolang, dan Kedesunan Cirenged.

5. Populasi

Populasi adalah objek penelitian sebagai sasaran untuk mendapatkan dan mengumpulkan data. Populasi dapat berupa sekelompok orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama.²³ Populasi dalam penelitian ini berjumlah 155 orang pemilik tanah yaitu:

- a. 70 Pemilik tanah dari Kedesunan Cimahi, yang terdiri dari 30 bidang tanah kosong dan 40 unit rumah;
- b. 21 Pemilik tanah dari Kedesunan Tipar, yang terdiri dari 16 bidang tanah kosong dan 5 unit rumah;
- c. 33 Pemilik tanah dari Kedesunan Cibolang, yang terdiri dari 20 bidang tanah kosong dan 13 unit rumah;
- d. 31 Pemilik tanah dari Kedesunan Cirenged, yang terdiri dari 26 bidang tanah kosong dan 5 unit rumah.

²³ Sugono, Bambang, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 118.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang diambil dalam penelitian Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3 adalah 10% dari populasi secara *random sampling* yaitu berjumlah 15 orang.

7. Responden

Responden adalah subjek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti. Peneliti akan memperoleh data dengan menanyakan langsung kepada responden. Dalam penelitian ini responden adalah para pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah di Desa Cibolang Kaler yang berjumlah 15 orang yang mewakili 4 kedesunan yakni:

- a. 7 Pemilik tanah dari Kedesunan Cimahi;
- b. 2 Pemilik tanah dari Kedesunan Tipar;
- c. 3 Pemilik tanah dari Kedesunan Cibolang;
- d. 3 Pemilik tanah dari Kedesunan Cirenged.

8. Narasumber

Narasumber adalah orang yang karena jabatannya, profesi, atau ahli untuk memberikan jawaban atas pertanyaan guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber dalam penelitian ini adalah Koordinator Substansi Bagian Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Sukabumi yaitu Bapak Gesan Kamil dan Sekretaris Desa Cibolang Kaler yaitu Ibu Astri Sri Agustini.

9. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif yang didapatkan dari pendapat baik para responden maupun dari narasumber yang akan dipaparkan oleh peneliti. Berdasarkan analisis data tersebut kemudian dapat ditarik kesimpulan melalui metode berpikir induktif yaitu menganalisis fakta atau data pelaksanaan pengadaan tanah di lokasi penelitian.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Penulisan hukum ini ditulis dengan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pengadaan tanah, dan Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.