

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik untuk kehidupannya seperti tempat tinggal, tempat mencari penghasilan serta untuk pembangunan infrastruktur di negeri ini. Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi tanah beserta apa yang terkandung didalamnya ditujukan untuk mencapai kemakmuran rakyat Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa:

“bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, hendaknya Negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi dengan tujuan kemakmuran rakyat Indonesia”.

Dalam mencapai kemakmuran tersebut dilakukanlah perencanaan pembangunan suatu Negara. Pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum seperti pembangunan jalan, pembangunan jembatan, pemberian fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik lainnya.

Tetapi dalam mewujudkan pembangunan tersebut tidaklah mudah. Seiring dengan meningkatnya intensitas pembangunan terdapat keterbatasan dalam persediaan tanah yang ada. Dengan melonjaknya harga tanah setiap tahunnya dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak

teratur, terutama di daerah-daerah strategis. Hal tersebut membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk penyediaan prasarana dan kepentingan umum yang layak untuk masyarakat.

Pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas dalam melakukan pembangunan. Disisi lain pihak pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan. Untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat. Tujuan utama kebijakan pertanahan adalah penyediaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan dalam lokasi yang tepat, pada saat yang tepat dan dengan harga yang sesuai. Untuk mengendalikan harga tanah yang merupakan salah satu tugas dalam rangka pelaksanaan kebijakan pertanahan, pemerintah dapat melakukan intervensi melalui berbagai cara dan teknik, salah satunya dengan pengadaan tanah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan:

“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak”.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk

kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan tiga cara tersebut antara lain meliputi¹:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah)
2. Pencabutan hak atas tanah
3. Perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela).

Pada Asasnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan tersebut agar tercapai kesepakatan, salah satu kesepakatan yang ingin dicapai dalam musyawarah adalah masalah ganti rugi.

Ganti Kerugian menurut Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Masalah ganti rugi ini menjadi kendala yang paling sering terjadi dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi antara para pihak sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut. Karna pemegang hak atas tanah merasa ganti rugi yang

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hal. 14

diberikan tidaklah seimbang dengan luas tanah yang akan diberikan. Ketidaksepakatan antara para pihak tersebut jelas merugikan bagi proses pembangunan itu sendiri.

Pelepasan tanah itu dilakukan tidak semata-mata ingin merugikan pemilik hak atas tanah tersebut, melainkan untuk kepentingan umum. Dan juga pemilik hak atas tanah tersebut akan mendapat ganti rugi yang layak dan juga berbentuk dalam bentuk fasilitas umum lainnya.

Dalam hal meningkatkan kemudahan masyarakat dalam bermobilisasi, Pemerintah telah menyusun rencana untuk melakukan pembangunan Frontage Road dengan panjang 9,2 Km mulai dari Kecamatan Gedangan hingga Kecamatan Buduran di Kabupaten Sidoarjo. Dari data dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyebutkan total ada 219 bidang yang belum dibebaskan dan baru 18 bidang lahan milik warga yang sudah selesai dibebaskan. Pemkab Sidoarjo telah menyiapkan anggaran sebesar 84 Milyar untuk pembebasan lahan yang akan dipakai jalan Frontage Road tersebut. Namun hal ini masih terkendala karena belum ada kesepakatan ganti rugi antara Pemerintah dengan para pihak pemilik hak atas tanah daerah kecamatan gedangan².

Dengan uraian di atas peneliti tertarik untuk mengangkat judul **“Implementasi Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo”**.

² <http://www.sidoarjokab.go.id/index.php?p=read&id=1271> diakses pada hari Rabu tanggal 12 September 2018, pukul 09.45

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo?
2. Apa saja kendala yang muncul dalam pelaksanaan ganti rugi untuk pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pemberian ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo
2. Untuk mengetahui kendala yang muncul dalam pelaksanaan ganti rugi untuk pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi pengembangan dan pengkajian ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan pemberian ganti rugi atas pengadaan tanah dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo sesuai dengan peraturan yang ada. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian–penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Manfaat praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan, membantu, dan memberikan masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait langsung dengan penelitian ini.

1.5 Penguasaan Atas Tanah

1.5.1 Pengertian Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah³.

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diwakunya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang diwakunya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Namun dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Trisakti, 2008, hal. 24

1.5.2 Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum agraria nasional, khusus mengenai hukum tanah terdapat macam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut⁴:

1. Hak Bangsa Indonesia yang diatur dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.
2. Hak menguasai dari Negara yang diatur dalam Pasal 2.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih diatur dalam Pasal 3 UUPA
4. Hak-hak Individu atau hak-hak perorangan yang terdiri dari:
 - a. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.
 - b. Hak-hak atas air dan ruang angkasa yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (2).
 - c. Hak wakaf yang diatur dalam Pasal 4 UUPA
 - d. Hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 23, 33, 39,51

1.5.3 Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa adalah hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah nasional⁵. Pasal 1 ayat (2) menyebutkan:

“seluruh bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan

⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hal. 86

⁵ *Ibid*, hal. 88

Yang Maha Esa adalah bumi, air serta ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Selanjutnya didalam penjelasan umum:

“bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia”.

1.5.4 Hak Menguasai dari Negara

Kewenangan pemerintah secara normatif untuk mengatur bidang pertanahan berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“bumi, air, kekayaan alam, yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat”.

Dalam hal ini hak menguasai dari negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi wewenang untuk⁶:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

1.5.5 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat hukum adat tertetu atas suatu wilayah yang merupakan ulayatnya. Hak ulayat ini mempunyai kekuatan berlaku kedalam dan

⁶ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama, 2015, hal. 103

keluar. Kedalam berhubungan dengan para warganya, sedangkan keluar berhubungan dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut orang luar⁷.

Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama, yang diyakini sebagai karunia peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan kelompok tersebut.

Hak ulayat masyarakat pesekutuan hukum adat diatur dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang diatur dalam undang-undang”.

Objek hak ulayat adalah semua tanah yang terdapat dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Sedangkan yang menjadi subjeknya adalah semua anggota masyarakat hukum adat.

1.5.6 Hak-hak Individu atau Hak-Hak Perorangan

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan:

“atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan

⁷ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014 hal. 48

bumi, yang disebutkan tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum”.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.

1.6 Hak Atas Tanah

1.6.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Definisi hak atas tanah menurut Soedikno Mertokusumo adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya⁸. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan⁹.

1.6.2 Sifat Hak Atas Tanah

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua sifat, yakni¹⁰:

a) Hak-hak atas tanah bersifat primer

Hak-hak atas tanah bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat

⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 1998, hal. 120

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hal 84

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal 64

dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu:

1. Hak Milik atas tanah (HM)
 2. Hak Guna Usaha (HGU)
 3. Hak Guna Bangunan (HGB)
 4. Hak Pakai (HP)
 5. Hak Sewa
 6. Hak Membuka Tanah
 7. Hak Memungut Hasil Hutan
- b) Hak-hak atas tanah bersifat sekunder

Hak atas tanah bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas atau tertentu. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu :

1. Hak gadai
2. Hak usaha bagi hasil
3. Hak menumpang
4. Hak menyewa atas tanah pertanian

1.6.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah Diatur Dalam UUPA

Adapun macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, sebagai berikut¹¹:

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2012, hal 87-89

a) Hak Milik

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan yang dimaksud dengan hak milik adalah hak yang turun yang temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6. Pemberian sifat ini tidak berarti hak milik itu bersifat “mutlak”, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat. Karena sifat yang demikian itu terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak hak lainnya¹².

b) Hak Guna Usaha

Hak ini merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara. Tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian, perikanan, ataupun peternakan. Luas minimumnya 5 hektar, sedangkan luas maksimumnya 25 hektar untuk perorangan dan untuk badan usaha luas maksimumnya ditetapkan oleh menteri¹³.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dimana jangka waktunya selama 30 tahun dan dapat diperpanjang

¹² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hal. 97

¹³ Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1986, hal. 7-8

20 tahun dan perohonan perpanjangan harus diajukan selambatlambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut¹⁴.

d) Hak Pakai

Merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya¹⁵.

e) Hak Sewa

Dalam Pasal 44 UUPA menyatakan yang dimaksud dengan hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

f) Hak Membuka Tanah

Dalam Pasal 46 ayat (1) UUPA menyatakan yang dimaksud dengan hak membuka tanah adalah hak yang dipunyai oleh warga Negara Indonesia untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan.

g) Hak Memungut Hasil Hutan

Sesuai dengan Pasal 46 ayat (2) UUPA berbunyi sebagai berikut:

“dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu”.

¹⁴ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama, 2015, hal. 118

¹⁵ *Ibid*, hal.119

h) Hak Gadai

Hak gadai adalah penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberikan uang tebusan. Pemegang gadai dapat menggunakan tanah yang dipegangnya. Hak gadai akan berakhir saat uang yang dipinjam telah dikembalikan sesuai dengan kesepakatan¹⁶.

i) Hak Usaha Bagi Hasil

Merupakan suatu hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya¹⁷.

j) Hak Menumpang

Merupakan suatu hak yang diatur dalam hukum adat. Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik rumah. Dan hal ini memiliki hubungan hukum yang sangat lemah¹⁸.

k) Hak Menyewa Atas Tanah Pertanian

Merupakan suatu hak penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan

¹⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hal. 127

¹⁷ *Ibid*, hal 128

¹⁸ *Ibid*, hal. 129

perjanjian bahwa setelah menyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan diambil kembali oleh pemiliknya¹⁹.

1.6.4 Macam-Macam Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA tersebut sebagai berikut ²⁰:

a) Petok D

Sebelum tahun 1960 atau sebelum UUPA terbit, surat Petok D memiliki kekuatan yang setara dengan sertifikat kepemilikan tanah. Namun setelah UUPA berlaku pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. Kini, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah.

b) Letter C

Letter C yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial. Buku letter C ini diperoleh dari Kantor Desa dimana tanah itu berada, kutipan buku letter C aslinya berada di Kantor Desa / Kelurahan.

c) Tanah Girik

Tanah girik adalah istilah tanah populer dari tanah adat atau tanah-tanah yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah hak tertentu

¹⁹ *Ibid*

²⁰ <https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/> diakses pada hari Senin tanggal 2 Oktober 2018, pukul 09.45

dan belum di daftarkan atau di sertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Kemudian apabila tanah girik dimohon haknya sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria dapat diterbitkan sertifikat hak milik. Namun terlebih dahulu harus mengetahui riwayat tanah tersebut melalui Kantor Kelurahan. Namun seiring dengan berjalannya waktu, girik dikenal sebagai tanda pembayaran pajak²¹ .

d) Rincik

Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah.

e) Tanah Yasan

Milik yasan adalah tanah-tanah usaha bekas tanah pertikelir yang diberikan kepada penduduk yang mempunyai dengan hak milik²².

f) Hak Gogolan

Hak ini adalah hak seorang gogol (kuli) atas tanah komunal desa atau *Communal Bezit* yang dianggap sebagai tanah desa, hak ini diperoleh karena tanah tersebut telah diusahakan oleh orang-orang tertentu atau gogol.

²¹ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hal. 41

²² *Ibid*, hal. 42

g) Hak *Eigendom*

Hak *eigendom* adalah hak ciptaan Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat dan secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak orang lain.

h) Hak *Opstal*

Hak *opstal* adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman diatas sebidang tanah orang lain.

i) Hak *Gebruik*

Hak *gebruik* adalah sebuah hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.

1.7 Pengadaan Tanah

1.7.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah:

“kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Sedangkan menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk

mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu²³.

Menurut Iskandar, pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu²⁴ :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Adapun obyek pengadaan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau tanah yang dapat dinilai.

1.7.2 Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Permasalahan dalam bidang hukum pertanahan yang sering terjadi dari waktu ke waktu adalah permasalahan pengadaan tanah²⁵. Dalam pengadaan tanah tersebut hal yang sering terjadi adalah menentukan titik keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi di dalam pembangunan²⁶. Dimana kedua belah pihak harus sama-sama memperhatikan dan mentaati kaedah-kaedah hukum

²³ Imam Koeswahyono, “Melacak dasar konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum”, Jurnal Konstitusi, Universitas Brawijaya, Vol. 1 No. 1, 2008, hal. 4

²⁴ Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010, hal.2

²⁵ Umar Said, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Setara Press, 2015, hal. 26

²⁶ A.A. Oka, Mahendra, *Menguak Masalah Hukum demokrasi dan pertanahan*, Jakarta: Sinar Harapan, 1996, hal. 256

yang mengatur dampak dari pengadaan tanah tersebut. Berikut dasar hukum yang mengatur pengadaan tanah²⁷:

- a) Pasal 6 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:
“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
- b) Pasal 18 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:
“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.
- c) Undang-Undang No 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.
- d) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang di ubah dengan Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁷ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama, 2015, hal. 136

- f) Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1.7.3 Asas-Asas Pengadaan Tanah

Asas merupakan dasar atau fondasi dalam peraturan perundang-undangan, dengan demikian setiap norma hukum dalam peraturan perundang-undangan haruslah mengacu pada asas hukum. Implementasi dari asas-asas hukum tersebut, akan menjadi tolak ukur atau dasar pengujian bagi hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk menilai apakah dalam pelaksanaan pengadaan tanah sudah sesuai dengan peraturan²⁸.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan asas-asas sebagai berikut²⁹:

a) Asas Kemanusiaan

Asas kemanusiaan yang dimaksudkan dalam pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Perlindungan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat dilakukan secara proporsional dalam undang-undang. Artinya perlindungan terhadap hak asasi manusia tidak hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil oleh negara untuk kepentingan umum, akan

²⁸ Sudjito, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan, dan Pendayagunaan Tanah Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2012, hal. 58

²⁹ Muwahid, "Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Keislaman*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Vol. 6 No. 1, 2016, hal. 3

tetapi perlindungan juga diberikan kepada kepentingan masyarakat secara luas, yakni untuk kepentingan umum.

b) Asas Keadilan

Asas keadilan dalam pengadaan tanah adalah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga pihak tersebut mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Karena salah satu tujuan hukum adalah untuk merealisasikan keadilan, disamping untuk ketertiban, perdamaian, harmoni, predikibilitas, dan kepastian hukum³⁰.

c) Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan maksudnya adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Sehingga pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditentukan. Disamping itu pemilik tanah diberikan ganti kerugian yang layak atau diberikan tanah pengganti dan pemukiman kembali sehingga kehidupannya lebih baik dari sebelumnya³¹.

d) Asas Kepastian

Asas kepastian maksudnya adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk

³⁰ B. Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2007, hal. 37

³¹ Achmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Bayu Media, 2007, hal. 31

mendapatkan ganti kerugian yang layak. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi asas kepastian hukum, yakni dilakukan dengan cara yang diatur dalam perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing³².

e) Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Asas ini perlu dilakukan agar masyarakat memperoleh informasi mengenai rencana pengadaan, tujuan peruntukan tanah, besarnya ganti kerugian, tata cara pembayaran ganti kerugian, dan keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut, hal ini dimaksudkan untuk agar tidak ada kebohongan diantara para pihak.

f) Asas Kesepakatan

Asas kesepakatan maksudnya adalah proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Kesepakatan dilakukan atas dasar kesesuaian kehendak kedua belah pihak.

³² *Ibid*

g) Asas Keikutsertaan

Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pengadaan tanah akan menimbulkan rasa memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Para pemilik tanah dan masyarakat yang terkena dampak dilibatkan dalam tahap pengumpulan data, perencanaan pemukiman kembali (resettlement), dan dalam pelaksanaan proyek. Komunikasi dan konsultasi dengan pihak terkait dilakukan secara intensif dan berkesinambungan untuk saling memberi masukan.

h) Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas". Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak pembangunan.

i) Asas Keberlanjutan

Asas keberlanjutan maksudnya adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk

mencapai tujuan yang diharapkan”. Asas keberlanjutan dimaksudkan bahwa pengelolaan sumber daya alam dikelola untuk memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa menghilangkan fungsi dan kelestarian lingkungan hidup, sehingga dapat memenuhi kebutuhan generasi yang akan datang.

j) Asas Keselarasan

Asas Keselarasan adalah pengadaan tanah yang dilakukan untuk dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

1.7.4 Bentuk-Bentuk Pengadaan Tanah

a) Pembebasan Tanah

Menurut Salindeho, pembebasan hak atas tanah adalah “sesuatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melepaskan hubungan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah, dengan pembayaran harga atau ganti kerugian dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.³³ Dengan adanya definisi tersebut, dapat ditemukan dua hal pokok dalam pembebasan tanah yakni pelepasan hak seseorang atas tanah demi kepentingan umum dan pemberian ganti kerugian. Mengingat hal tersebut begitu fundamental maka pembebasan tanah harus dilakukan dengan cara yang seimbang, adil, dan layak.

³³ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama, 2015, hal. 174

b) Pencabutan Hak Atas Tanah

Istilah “Pencabutan Hak Atas Tanah” secara yuridis formal diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi:

“Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Dalam melakukan pencabutan hak ini harus memenuhi beberapa persyaratan, yakni³⁴:

1. Pencabutan hak tidak boleh dilakukan tanpa sebab yang dibenarkan, harus ada keadaan mendesak yang memaksa negara melakukan pencabutan hak yakni ada tuntutan dari tugas negara untuk mensejahterahkan rakyatnya melalui pemenuhan kebutuhan yang bersifat publik untuk kepentingan umum
2. Pencabutan hak harus diikuti dengan pemberian ganti kerugian yang layak kepada warga yang haknya dicabut
3. Pencabutan hak harus dilakukan menurut cara yang diatur dengan undang-undang dan tidak boleh dilakukan sewenang-wenang. Dipastikan lebih dahulu pencabutan hak ini sesungguhnya dilakukan dengan tata cara yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang.

³⁴ Muhammad yamin, *Pencabutan Hak Pembebasan Hak dan Pengadaan Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hal. 21-22

1.8 Ganti Rugi

1.8.1 Pengertian Tentang Ganti Rugi

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (wanprestasi), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggung jawaban kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, R Setiawan, S.H. pernah mengatakan bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi³⁵.

Sedangkan ganti kerugian menurut Pasal 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai penggantian yang wajar³⁶. Masalah ganti kerugian merupakan hal prinsip dalam setiap kegiatan pengambilan tanah, baik melalui proses pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah. Tidak boleh ada tindakan pengambilan tanah oleh negara tanpa memperhitungkan ganti rugi karena ini menyangkut kesejahteraan.

Dengan melihat definisi yang berbeda dari uraian diatas, dapat disimpulkan ganti rugi dimaksud dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbeda dengan pengertian ganti rugi sebagai akibat dari ingkar janji dan atau akibat suatu perbuatan melanggar hukum.

³⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hal 18

³⁶ Jarot Widya, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Litera, 2016, hal 66

1.8.2 Asas-Asas Ganti Rugi

Dalam peraturan perundang-undangan terkait ganti rugi tersirat beberapa asas demi terciptanya perlindungan hukum bagi korban pembebasan tanah. Asas-asas tersebut antara lain³⁷:

a) Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas yang harus dilandasi dengan itikad baik, keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak. Sehingga tidak ada yang di rugikan dalam proses pelaksanaannya.

b) Asas Keseimbangan

Merupakan sebuah asas yang mengkehendaki adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya.

c) Asas kepatutan

Merupakan suatu asas yang berdasar kepada nilai nyata dari tanah atau yang menjadi turutannya. Atau dalam singkatnya nilai ganti rugi yang diberikan harus layak dan patut.

d) Asas kepastian hukum

Merupakan suatu asas yang menjamin kepastian hukum bagi para pihaknya. Sebisa mungkin pihak pihak yang terkait didalamnya tetap pada aturan dan tidak menyalagunakan wewenang yang dimiliki.

³⁷ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama, 2015, hal. 196

e) Asas kesejahteraan

Merupakan suatu asas yang mengutamakan kesejahteraan umum dengan tidak merugikan yang lain.

1.8.3 Bentuk dan Objek yang Ganti Rugi

Bentuk-bentuk ganti rugi menurut Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2010 yaitu³⁸:

a) Uang

Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Ganti rugi tersebut diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksanaan pengadaan tanah. Pembayaran ganti rugi dapat diberikan secara tunai ataupun melalui jasa perbankan. Selanjutnya, pemberian ganti rugi tersebut dibuatkan berita acara pemberian ganti kerugian dan berita acara pelepasan hak.

b) Tanah pengganti

Ganti kerugian atas tanah pengganti dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis ketua pelaksana pengadaan tanah.

c) Permukiman kembali

Penggantian ganti rugi dengan permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah. Lokasi nya didasarkan pada

³⁸ Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2014, hal. 56-59

keepakatan antara para pihak dan nilai ganti ruginya sama dengan ganti kerugian dalam bentuk uang.

d) Kepemilikan saham

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan berdasar kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah.

e) Bentuk lain yang di setujui kedua belah pihak

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain artinya pemberian ganti kerugian gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian yang ada sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Objek-objek yang mendapat ganti rugi menurut Pasal 33 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu:

- a) Tanah
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c) Bangunan
- d) Tanaman
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah
- f) Kerugian yang dapat dinilai

1.9 Metode Penelitian

1.9.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian³⁹. Dalam hal ini penting sekali mengetahui dan menentukan jenis penelitian sebagai salah satu komponen dalam metode penelitian. Sebab ketetapan dalam metode penelitian akan sangat berpengaruh terhadap proses dan hasil dari suatu penelitian hukum.

Jenis yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris yang artinya menggunakan metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian nyata atau dapat dikatakan melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat⁴⁰. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat⁴¹.

Dengan demikian penelitian ini dapat diperjelas yaitu menggunakan metode hukum empiris dengan maksud untuk memperoleh gambaran yang sejelas-jelasnya tentang “Implementasi Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 57

⁴⁰ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Preradamedia Grup, Jakarta, 2016, hal. 150

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hal. 112

Frontage Road Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo”. Pembahasan ini dimaksudkan untuk mengetahui implementasi pemberian ganti rugi sesuai dengan aturan hukum yang ada. Serta memahami kendala apa saja yang terjadi saat pemberian ganti rugi berlangsung.

1.9.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Data primer adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancarai dan juga berasal dari jawaban responden terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu implementasi pemberian ganti rugi atas pengadaan tanah dalam pembangunan frontage road kecamatan gedangan kabupaten sidoarjo⁴².

Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan sebagainya⁴³. Data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum, sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan berhubungan dengan permasalahan yang terkait, sebagai berikut:

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

⁴² Nico Ngani, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Tim Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2012, hal. 180

⁴³ Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2016, hal. 181

2. Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang di ubah dengan Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 – 2029.
6. Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/ 472 /kpts/013/2014 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Frontage Road (jalan pendamping) Waru - Buduran Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur.
7. Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer seperti buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya⁴⁴.

1.9.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara⁴⁵:

a. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab antara peneliti dengan responden, untuk mendapat informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau tanya jawab secara langsung. Wawancara akan ditujukan kepada Kepala Sub. Bagian Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sidoarjo, Kepala Seksi Pembangunan Jalan dan Jembatan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Sidoarjo, dan Kepala Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's dan Rekan.

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2016, hal. 167-169

b. Angket atau kusioner

Angket atau kusioner merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan atau membagikan daftar pernyataan yang telah dibuat sebelumnya oleh peneliti kepada responden, narasumber atau informan. Angket bertujuan untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan tujuan penelitian memperoleh informasi sedetail dan seakurat mungkin. Angket atau kusioner ditujukan untuk masyarakat yang terkena proyek pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo.

c. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu catatan, seperti daftar check, daftar isian, daftar angket, daftar kelakuan dan lain-lain, yang harus dilakukan sendiri oleh peneliti. Observasi dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti rugi atas pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo beserta kendala yang muncul dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tersebut.

1.9.4. Metode Analisis Data

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, pengertian metode kualitatif adalah suatu cara analisis yang

menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh⁴⁶.

1.9.5 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan, peneliti akan mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Sidoarjo, dan Kantor Jasa Penilai Publik Pung's dan Rekan. Peneliti juga melakukan penelitian di daerah yang terkena permasalahan ganti rugi dalam pembangunan *Frontage Road* di Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo.

1.9.6 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah 6 (enam) bulan, dimulai dari bulan September 2018 sampai bulan Februari 2018. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan September pada minggu pertama, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke Instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

1.9.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN**

⁴⁶ Mukti Fajar ND, *Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 156

FRONTAGE ROAD KECAMATAN GEDANGAN KABUPATEN SIDOARJO”.

Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini,

Bab Pertama, adalah menjelaskan tentang latar belakang penulisan skripsi yang juga didalamnya menjelaskan tentang tujuan penelitian serta manfaat praktis dan manfaat teoritis, bab ini juga dibahas mengenai kajian pustaka dimana kajian pustaka berisi teori-teori dan peraturan mengenai pertanahan dan ganti rugi, metodologi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan bahan hukum primer, dan sekunder. Data-data diperoleh melalui literatur, referensi-referensi, wawancara, makalah, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya.

Bab Kedua membahas tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi atas pengadaan tanah dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Dalam penulisan ini menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Sub bab kedua, mengenai analisa pelaksanaan ganti kerugian tersebut dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo.

Bab ketiga membahas tentang kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Dalam penulisan ini menjadi dua sub, sub bab pertama membahas tentang kendala-kendala yang terjadi dalam pemberian ganti kerugian dalam pembangunan *Frontage Road* Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Sub bab kedua membahas tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam pemberian ganti kerugian tersebut.

Bab keempat merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam skripsi ini.