

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan yang dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa. Gagasan tanah untuk kesejahteraan bangsa telah diamanatkan dalam konstitusional sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 45') dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa :

Bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Di dalam ketentuan pasal tersebut dikandung makna bahwa pemberian kekuasaan pada negara untuk mengatur sumber daya yang terkandung di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia yang peruntukannya bagi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut menjadi dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA. Di dalam UUPA, Negara juga berhak mengatur segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikarenakan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara diberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum.

Negara sebagai organisasi tertinggi diberikan wewenang untuk menguasai seluruh kekayaan yang ada di dalam wilayah suatu Negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara juga diberi wewenang untuk mengatur hubungan hukum antara kekayaan Negara tersebut, orang-orang dan juga perbuatannya.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2, maka dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur bahwa:

Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama.

Maksud dari Pasal 4 adalah adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang ataupun badan hukum, macam-macam hak atas tanah tersebut terdapat di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah seperti yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) yang kemudian dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA mempunyai fungsi sosial, apalagi saat ini kebutuhan akan tanah sebagai capital asset semakin meningkat, terutama semakin intensifnya kegiatan pembangunan. Sebagaimana kita ketahui bahwa kegiatan pembangunan, terutama pembangunan di bidang fisik di kota maupun di desa tentu saja memerlukan tanah, namun di sisi lain manakala tanah tersebut diambil begitu saja dan diperlukan untuk kepentingan pembangunan, maka jelas hak asasi warga masyarakat dikorbankan, padahal kita menganut prinsip *rule of law* yang menjamin perlindungan hak asasi manusia. Sebaliknya manakala kita menjunjung prinsip *rule of law*, tentu saja usaha-usaha pembangunan akan terhambat. Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan agar pembangunan tetap berjalan, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Kebijakan pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah. Secara normatif sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hal tersebut dapat diartikan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari pada fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau

masyarakat itu sendiri, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri terutama pemegang hak milik, berdasarkan Pasal 20 ayat (1):

Hak milik adalah hak Turun-Temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Dalam hal ini pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Di satu sisi pihak pemerintah harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan, di sisi lain masyarakat sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut, karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan, apabila kedua belah pihak ini tidak memperhatikan dan tidak mentaati ketentuan yang berlaku, maka besar kemungkinan akan terjadi pertentangan yang mengakibatkan timbulnya sengketa atau permasalahan hukum, sehingga pihak penguasa pun dengan terpaksa akan menggunakan cara tersendiri agar dapat mendapatkan tanah tersebut, pemerintah mendasarkan bahwa untuk kepentingan umum, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti rugi yang layak, sedangkan pemegang hak atas tanah tersebut juga tidak menginginkan apa yang telah menjadi hak mereka diambil begitu saja.

Memang tidak dapat dipungkiri bahwa pengadaan tanah sangat rentan terhadap munculnya permasalahan, terutama dalam penanganannya.

Masalah pengadaan tanah tentu saja menyangkut hajat hidup orang banyak, bila dilihat dari sisi kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, satu-satunya jalan yang dapat ditempuh agar keperluan tanah akan terpenuhi adalah dengan jalan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat maupun hak-hak yang melekat di atasnya. Tanah juga merupakan hal yang sangat vital dalam kehidupan manusia mengingat sebagian besar kehidupan bergantung pada tanah. Sedemikian penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia, maka perlu adanya suatu landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada jaman ini berkembang pesat misalnya untuk pembangunan jalan tol, pembangunan sarana prasarana kesehatan, pemakaman, jalan raya, waduk dan lain sebagainya seperti yang tercantum dalam Pasal 18 UUPA 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 menurut cara yang diatur oleh Undang-Undang.

Hal tersebut merupakan jaminan bagi rakyat yang mengenai hak atas tanahnya dicabut oleh Negara yang kemudian diberi ganti kerugian yang layak, namun saat ini pemilik tanah yang dicabut hak atas tanahnya banyak tidak menerima uang ganti kerugian tersebut dengan berbagai alasan misalnya bahwa

tanah tersebut adalah tanah turun-temurun, tanah tersebut adalah harta satu-satunya milik mereka, tanah tersebut adalah tanah produktif atau ganti kerugian tidak ingin berupa uang tetapi berupa tanah pula. Hal tersebut merupakan masalah bagi pemerintah untuk membangun berbagai jenis kepentingan umum seperti yang tercantum dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kepentingan Umum :

Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk Pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal
5. Infrastrukturnya, minyak, gas dan panas bumi
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
9. Rumah sakit pemerintah / pemerintah daerah
10. Fasilitas keselamatan umum
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah / pemerintah daerah
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public
13. Cagar alam dan cagar budaya
14. Kantor pemerintah / pemerintah daerah/desa
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah / pemerintah daerah
17. Prasarana olahraga pemerintah / pemerintah daerah dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Dalam hal pembebasan hak atas tanah yang menjadi permasalahan dalam setiap pengadaan tanah karena menurut masyarakat, pemerintah/panitia pengadaan tanah mengganti kerugian mereka tidak sesuai dengan apa yang ada dalam musyawarah yang mereka lakukan maksudnya adalah pemerintah tidak

mengganti sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam musyawarah contohnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah ternyata uang ganti rugi yang diberikan oleh panitia *appraisal* belum sesuai dengan keinginan dan kesepakatan masyarakat warga Malang. Hal ini menyebabkan banyak lahan yang tidak dapat dibebaskan karena pemilik tanah tidak mau menerima uang ganti kerugian tersebut yang dinilai tidak sesuai, padahal mereka adalah para pemilik tanah yang sudah bersertipikat. Hal tersebut mengakibatkan seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut enggan membebaskan hak atas tanah tersebut karena dinilai tidak sesuai dengan yang semestinya, lalu bagaimana seseorang mendapatkan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut jika pemberian uang ganti kerugiannya tidak sesuai dengan yang seharusnya didapatkan oleh seseorang tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar Belakang Masalah yang telah di uraikan, maka Rumusan masalahnya adalah

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan bebas hambatan (TOL) Malang-Pandaan telah mewujudkan perlindungan hukum bagi masyarakat Kota Malang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ?
2. Hambatan – hambatan apakah yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tol Malang-Pandaan dalam mewujudkan perlindungan hukum ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada , maka tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tol dalam mewujudkan perlindungan hukum di kota Malang bedasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Untuk mengetahui hambatan – hambatan yang timbul dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol dalam mewujudkan perlindungan hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan tol.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan pelaksanaan pengadaan tanah terutama untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pengadaan tanah terutama dalam mewujudkan perlindungan hukum di kota Malang.

E. Keaslian Penelitian

Ada beberapa penelitian yang terkait dengan masalah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dan kepentingan umum lainnya dalam mewujudkan perlindungan hukum tetapi penelitian secara khusus mengenai pembangunan jalan tol di kabupaten malang demi kepentingan umum belum ada karena pembangunan jalan tol sendiri masih berjalan diakibatkan masih ada beberapa lahan yang belum dibebaskan hak atas tanahnya. Apabila di kemudian hari diketahui adanya jenis penelitian yang sama mengenai masalah yang dibahas dalam penelitian ini maka diharapkan dapat saling melengkapi demi perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pertanahan dan lingkungan hidup. Penelitian ini berbeda dengan penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam mewujudkan perlindungan hukum seperti diuraikan di bawah ini :

- 1 Judul Tesis : Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Proyek Jalan Tol Semarang Solo di Kabupaten Semarang

Identitas : Sonny Djoko Marlijanto, Mahasiswa Fakultas Hukum

Penulis Universitas Diponegoro Semarang, NPM : B4B 008 258,
Tahun 2010

Rumusan Masalah : Bagaimana mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek jalan tol Semarang-Solo di Kabupaten Semarang? Hambatan-

hambatan apa yang timbul dalam mekanisme ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek jalan tol Semarang – solo di kabupaten Semarang ? Bagaimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan proyek jalan tol Semarang-solo di kabupaten Semarang serta pengaruhnya terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena proyek tersebut?

Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek jalan tol Semarang-Solo di kabupaten Semarang, untuk mengetahui hambatan-hambatan apa yang timbul dalam mekanisme ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang – Solo di kabupaten Semarang, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka Pembangunan Proyek jalan tol Semarang-Solo di kabupaten Semarang serta pengaruhnya terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena proyek tersebut.

Hasil Penelitian : Mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan Proyek jalan tol Semarang-Solo di kabupaten Semarang disebabkan tidak

adanya titik temu, sehingga proses di pengadilanlah yang bisa menyelesaikan. Tentunya biaya yang akan dititipkan ke pengadilan adalah harga yang sesuai dengan perhitungan tim appraisal, karena harga yang disodorkan itu sudah yang tertinggi. Kalau masih ada tawaran yang masih tinggi, terus terang kami tidak bisa memenuhi, maka konsinyasi adalah jalan pemecahannya. Sepanjang lembaga konsinyasi tersebut dilaksanakan dalam pelepasan atau penyerahan hak yang telah diperoleh kesepakatannya antara pihak yang membutuhkan tanah dan para pemegang hak atas tanah (termasuk pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah) yang dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang dan satu atau beberapa orang diantara mereka tidak diketahui keberadaannya, maka ganti rugi kepada orang-orang tidak diketahui inilah yang dapat dikonsinyasikan di pengadilan negeri setempat, hal ini dapat dibenarkan. Hambatan yang timbul adalah ketidaksepakatan tentang besaran ganti rugi karena keterbatasan dana pemerintah sehingga bentuk dan besaran ganti rugi karena keterbatasan dana dari pemerintah sehingga bentuk dan besaran ganti rugi penetapannya tidak sesuai dengan harga pasar setempat,

hal tersebut dinilai rendah atau tidak wajar.

2 Judul Tesis : Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Rugi Dan Asas Kesepakatan Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Keadilan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Identitas : Dian Natalia Sutanto, Mahasiswi Fakultas Hukum
Penulis Universitas Atmajaya Yogyakarta, NPM
115201716/PS/MIH , tahun 2013

Rumusan Masalah : Bagaimana pengaturan lembaga hukum Konsinyasi ganti rugi asas – asas kesepakatan dalam pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ? Apakah pengaturan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi dan asas kesepakatan dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah mewujudkan keadilan bagi pemegang hak atas tanah ? bagaimana upaya untuk menyesuaikan asas kesepakatan dengan ketentuan musyawarah terhadap ganti rugi apabila tidak tercapai kata sepakat dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?

Tujuan : Untuk mengetahui pengaturan lembaga hukum Konsinyasi
Penelitian ganti rugi dan asas – asas kesepakatan dalam pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, untuk mengetahui pengaturan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi dan asas kesepakatan dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah mewujudkan keadilan bagi pemegang hak atas tanah, untuk mengetahui upaya untuk menyesuaikan asas kesepakatan dengan ketentuan musyawarah terhadap ganti rugi apabila tidak tercapai kata sepakat dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

Hasil Asas kesepakatan dalam peraturan pengadaan tanah
Penelitian diwujudkan melalui pelaksanaan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai pelepasan hak atas tanah dan menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti rugi. Dalam hal musyawarah tidak dapat dicapai kesepakatan maka jalan keluar yang ditempuh adalah dengan cara memberlakukan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi. Selain itu lembaga hukum konsinyasi ganti rugi juga diberlakukan dalam hal ganti kerugian tidak dapat diserahkan kepada pihak yang berhak, yaitu apabila pihak

yang berhak atas ganti rugi tidak diketahuikeberadaannya, objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara, dipersengketakan kepemilikannya, disita atau dijaminkan.

Pengadaan tanah pada hakikatnya merupakan upaya untuk memperoleh tanah bagi kepentingan umum secara kekeluargaan berdasarkan kesepakatan dan kesukarelaan.

Perwujudan asas kesepakatan dalam kegiatan musyawarah ditujukan untuk menjamin keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Musyawarah menempatkan kedudukan pemegang hak atas tanah dan pelaksana pengadaan tanah dalam kedudukan yang setara untuk menyepakati pelepasan hak dan ganti kerugian. Pelepasan hak dan ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak ini akan menjamin keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Namun, jaminan keadilan dalam musyawarah pengadaan tanah ini justru dinegasikan dengan diberlakukannya lembaga hukum konsinyasi ganti rugi. Pemberlakuan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi dalam hal kesepakatan tidak tercapai merupakan suatu ketidakadilan bagi pemegang hak atas tanah. Ganti rugi dikonsinyasikan berdasarkan penetapan pelaksana pengadaan tanah tanpa adanya persetujuan

pemegang hak atas tanah. Pemberlakuan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi dalam hal musyawarah tidak dapat dilaksanakan karena pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya atau karena objek tanah sedang dipersengketakan, disita atau dijaminkan juga tidak menjamin keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Akibat hukum dari ganti rugi yang telah dikonsinyasikan berupa hapusnya hak atas tanah dan dapat langsung dikuasai oleh pelaksana pengadaan tanah merupakan suatu ketidakadilan bagi para pemegang hak. Konsinyasi ganti rugi yang demikian tidak lain adalah sama dengan pemaksaan yang dilakukan dalam pencabutan hak atas tanah tanpa mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

Upaya untuk menyesuaikan asas kesepakatan dengan ketentuan musyawarah terhadap ganti rugi apabila tidak tercapai kata sepakat dalam peraturan pengadaan tanah adalah menempuh prosedur pencabutan hak sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Sistem hukum tanah nasional telah menyediakan dua lembaga yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah bagi kepentingan umum. Lembaga yang pertama adalah pengadaan tanah yang merupakan kegiatan untuk memperoleh tanah bagi kepentingan umum secara

kekeluargaan berdasarkan kata kesepakatan dan kesukarelaan pemegang hak atas tanah. Apabila upaya demikian tidak tercapai, lembaga yang harus ditempuh adalah pencabutan hak. Peraturan pengadaan tanah yang berlaku saat ini telah menabrak prinsip sistem hukum tersebut karena tidak merujuk kepada pemberlakuan lembaga pencabutan hak ketika kesepakatan tidak tercapai. Peraturan pengadaan tanah justru menyerahkan penyelesaian ketidaksepakatan kepada pengadilan negeri dan konsinyasi ganti rugi.

F. Batasan Konsep

Untuk mempermudah pemahaman dalam penulisan hukum ini, maka berikut disampaikan batasan konsep atau pengertian istilah yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Berikut batasan- batasan konsep dalam penelitian ini :

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 1 butir 2 Undang- Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara mengganti Kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2. Pengertian Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ganti Kerugian adalah

penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

3. Pengertian Panitia Appraisal

Menurut Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Panitia Appraisal atau disebut penilai pertanahan adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapatkan izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan Lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai /harga objek pengadaan tanah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berfokus pada perilaku-perilaku serta fakta-fakta di dalam masyarakat yang berfungsi untuk melihat bagaimana hukum bekerja ditengah masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada masyarakat sebagai responden untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Sumber Data

- 1) Bahan hukum Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden di sekitar daerah Kabupaten Malang yang dijadikan

tempat untuk pembangunan jalan tol Malang dan juga Undang-undang yang bersangkutan

- a) Undang- Undang Dasar tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)
- b) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria terutama Pasal 2, 4,6, 16, 18
- c) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- d) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum
- e) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- f) Perpres Nomor 40 Tahun 2014 Perubahan Pertama atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- g) Perpres Nomor 99 Tahun 2014 atas Perubahan kedua atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h) Perpres Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

i) Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Terdiri atas pendapat hukum yang diperoleh melalui buku, internet, jurnal, hasil penelitian, surat kabar, dan majalah ilmiah, dokumen, putusan pengadilan, doktrin, beserta narasumber.

b. Cara Pengumpulan Data

1) Kuesioner

Suatu teknik pengumpulan informasi yang memungkinkan analis mempelajari sikap-sikap, keyakinan, perilaku, dan karakteristik beberapa orang utama di dalam organisasi yang bisa terpengaruh oleh sistem yang diajukan atau oleh sistem yang sudah ada¹.

2) Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung kepada narasumber yaitu Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Kanwil BPN Kabupaten Malang dengan mengajukan pertanyaan yang telah disusun tentang Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah

¹ Altside.wordpress.com, 12 Juni 2016, 22:14

Bagi Pembangunan dan bagaimana pelaksanaan yang dilakukan oleh BPN terhadap hak atas tanah yang sulit untuk dibebaskan.

Kemudian wawancara dengan para pemilik lahan / pemilik hak atas tanah yang menolak besaran ganti kerugian oleh pemerintah.

1) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan digunakan untuk mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan terkait kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan. Bahan hukum sekunder terkait pendapat-pendapat hukum oleh para ahli, buku-buku yang terkait pengadaan tanah, internet, jurnal, dan seterusnya.

2) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah di Kecamatan Kedungkandang Kelurahan Madyopuro Kota Malang yang diambil secara *purposive*, di kelurahan ini ada sekitar 77 KK yaitu pemilik tanah yang belum memperoleh ganti kerugian.

3) Populasi

Keseluruhan Objek dengan ciri yang sama. Dalam hal ini populasi yang dapat diambil untuk penelitian adalah di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang

Kabupaten Malang sebanyak 212 bidang tanah atau kurang lebih 77 KK untuk di teliti sebagai sampel .

4) Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi dengan menggunakan metode *purposive*. Sampel yang diambil Kecamatan Kedungkandang Kelurahan Madyopuro Kota Malang adalah 40 bidang tanah. Dari 40 bidang tanah tersebut diambil secara random sampling

5) Responden

Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sampel yang representatif. Sesuai dengan judul penelitian yang akan dibahas maka responden yang akan dijadikan sampel adalah pemegang hak atas tanah yang Kecamatan Kedungkandang Kelurahan Madyopuro Kota Malang. Responden diambil kurang lebih 20 % dari 77 KK tersebut

6) Narasumber

Narasumber adalah subyek atau seseorang yang berkapasitas sebagai ahli, professional atau pejabat yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedman wawancara yang berupa pendapat hukum terkait dengan rumusan masalah Hukum dan tujuan penelitian. Pada Penelitian ini yang menjadi Narasumber adalah Kepala Seksi

Pengaturan Tanah Pemerintah Kanwil BPN Kota Malang dan Ketua Panitia Appraisal Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol.

7) Analisis Data

- a. Untuk metode penelitian empiris data primer yang didapat dari responden adalah kuantitatif kemudian dianalisis secara kualitatif oleh peneliti. Analisis yang dapat digunakan adalah analisis tabel, prosentase, jumlah, grafik dan seterusnya.
- b. Data sekunder sebagai data pendukung untuk metode penelitian empiris adalah dengan tahap analisis penelitian normatif yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait sebagaimana tercantum dalam Bahan hukum primer diatas serta bahan hukum sekunder seperti halnya yang telah tercantum dalam penjelasan di atas.
- c. Kemudian data primer yang diperoleh diperbandingkan dengan data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan dari kedua data sehingga dapat diketahui kesenjangan antara data primer dengan data sekunder.

H. Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi

Sistematika penulisan hukum/ skripsi merupakan rencana isi penulisan hukum/skripsi :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batas konsep, metode penelitian dan sistematik penulisan hukum/skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi konsep / variable pertama, konsep / variable kedua, dan hasil penelitian yaitu berisi Tinjauan mengenai Konsinyasi, Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas tanah.

BAB III : KESIMPULAN DAN SARAN