

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata sebagaimana anggapan sementara orang, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis, bahkan juga mengandung aspek-aspek pertanian dan keamanan nasional (Hankamnas).<sup>1</sup>

Negara sebagai organisasi tertinggi yang mempunyai wewenang hak menguasai tanah, Hal tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan sebagai berikut:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pengertian yang telah disebutkan diatas yang intinya dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa dasar dikuasainya tanah oleh negara adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Atas dasar menguasai oleh negara sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka hak menguasai tanah oleh

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, Hlm. 7.

<sup>2</sup> Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Penerbit Universitas Islam Indonesia, Cetakan I, Yogyakarta, Hlm. 119.

negara bersifat mutlak. Tanpa penguasaan yang bersifat demikian maka kesejahteraan secara adil dan merata tidak akan tercapai.<sup>3</sup>

Mengingat ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengenai hak menguasai tanah oleh negara, maka selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 UUPA menentukan bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-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.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Sesuai dengan ketentuan di atas maksud dari “dikuasai” dalam pasal 2 UUPA bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi dalam hal menguasai UUPA memberikan wewenang kepada Negara menjadi organisasi kekuasaan

---

<sup>3</sup> *Ibid*, Hlm. 6.

seluruh rakyat pada tingkatan yang tertinggi berkaitan dengan hak menguasai tanah di Indonesia sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf a, b dan c UUPA untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera.

Hak menguasai Negara kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 UUPA yaitu:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari 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 dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yaitu kebijakan hukum yang menempatkan pembangunan hukum nasional sebagai salah satu strategi pembangunan nasional. Fungsi dan dan peranan hukum dalam pembangunan menjadi penentu arah kebijakan pembangunan di bidang hukum.<sup>4</sup>

Pembangunan di Indonesia saat ini berfokus pada pembangunan kepentingan umum, untuk membangun kepentingan umum dibutuhkan tanah sebagai tempat bangunan infrastruktur tersebut, dalam hal ini pemerintah yang hanya menguasai tanah yang luasnya terbatas sehingga

---

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Penerbit Margaretha Pustaka, Jakarta, Hlm. 28.

tanah-tanah yang dikuasai perorangan maupun masyarakat terkena dampak pembangunan, dengan mengingat Pasal 6 UUPA yang berbunyi bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang mempunyai arti bahwa hak milik atas tanah yang dikuasai oleh subyek hukum tidak semata-mata digunakan untuk keperluan pribadi melainkan harus berdayaguna dan bermanfaat juga kepada masyarakat luas yang berada disekitar tanah itu berada.

Mengingat Pasal 6 UUPA berarti hak milik atas tanah dapat beralih kepada pemerintah dengan cara melakukan kegiatan pengadaan tanah atau pembebasan tanah melalui proses musyawarah untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai sehingga tanah tersebut beralih kepada pemerintah dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang berhak.<sup>5</sup>

Pada azasnya, jika diperlukan tanah atau benda-benda lain kepunyaan orang lain untuk suatu keperluan haruslah lebih dahulu agar tanah itu dapat di peroleh dengan persetujuan empuhnya, tetapi apabila cara demikian tidak berhasil karena empunya tidak bersedia sama sekali melepaskan tanahnya, maka karena kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan perseorangan, dalam keadaan memaksa pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah<sup>6</sup> sebagaimana yang dimaksud Pasal 18 UUPA yang berbunyi yaitu:

---

<sup>5</sup> Abdurrahman, 1996, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 10.

<sup>6</sup> I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT Rineka Cipta, Jakarta, Hlm 12.

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.

Pasal 18 UUPA dinyatakan 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 dengan undang-undang. Berdasarkan atas kepentingan umum itulah yang memungkinkan pencabutan hak atas.<sup>7</sup> Beberapa pasal dalam UUPA ditegaskan pula bahwa hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan akan karena dicabut untuk kepentingan umum (pasal 27 sub. a bag. II, pasal 34 sub d dan pasal 40 sub d).<sup>8</sup> Pencabutan tanah sebagai upaya terakhir, dan harus didahulukan upaya musyawarah persoalan penyediaan tanah sampai mendapat persetujuan jual beli atau tukar-menukar sesuai amanat Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Mengenai pengadaan tanah selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai tata Cara Pembebasan Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

---

<sup>7</sup> Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, Hlm 193.

<sup>8</sup> A. P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, Hlm 5.

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum dapat memenuhi syarat hukum yang ideal dan belum bisa menyediakan tanah untuk pembangunan kepentingan umum secara optimal,<sup>9</sup> oleh karena itu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berlaku diharapkan dapat menyediakan tanah untuk pembangunan kepentingan umum secara optimal.

Pengadaan tanah untuk penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau lebih lanjut diatur dengan Pasal 10 huruf L Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya amanat pembangunan RTH diatur dalam Pasal 28 huruf a dan Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Selanjutnya amanat pembangunan RTH duatur dalam Pasal 35 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Semua aturan Perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk menyediakan dan memanfaatkan ruang terbuka hijau merupakan pedoman bagi pemerintah untuk melakukan perencanaan, penyediaan, dan pemanfaatan ruang terbuka hijau yang minimal harus dipenuhi 30% disetiap wilayah kabupaten/kota.

---

<sup>9</sup> Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta. Hlm 207.

Aturan pelaksanaan penyelenggaraan pengadaan tanah diatur dalam bentuk Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sudah diubah sebanyak 4 kali yaitu, diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kemudian di tahun 2014 diubah lagi menjadi Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya di ubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, alasan diubah yaitu untuk menunjang percepatan dan efektifitas pengadaan tanah di Indonesia.

Secara khusus untuk rencana penyediaan dan pemanfaatn ruang terbuka hijau diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan. Kegiatan tentang penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau tersebut adalah Program

Pengembangan Kota Hijau (P2KH) yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dengan merangkul peran masyarakat.

Persoalan pengadaan tanah, pembebasan tanah, pencabutan hak atas tanah atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “pemerintah” dan kepentingan “warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat yaitu “penguasa” dan “rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut.<sup>10</sup>

Implementasinya pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Luwuk Banggai tahun 2016 masih mengalami kendala-kendala dari masyarakat maupun dari Pemerintah Daerah Kabupaten Banggai sehingga berakibat pada pelaksanaan pengadaan tanah khususnya musyawarah bentuk dan nilai ganti rugi serta pemberian ganti rugi yang diterima oleh pihak yang berhak.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah ?
2. Apa faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam

---

<sup>10</sup> Abdurrahman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, Hlm 2.

pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau Publik di Kabupaten Banggai Provinsi, Sulawesi Tengah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau Publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan lingkungan hidup dan bermanfaat bagi Pemerintah Daerah khususnya Pejabat Kantor/Dinas Pemukiman, Perumahan Rakyat dan Pertanahan Kabupaten Banggai dan Kantor/Dinas Pekerjaan Umum dan Tata ruang Kabupaten Banggai mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam rangka Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik.

#### **2. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan

lingkungan hidup tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam rangka Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Ada beberapa penelitian yang terkait dengan masalah pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum tetapi penelitian yang secara khusus mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau Publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah belum ada. Apabila di kemudian hari diketahui adanya jenis penelitian yang sama mengenai topik yang dibahas dalam penelitian ini maka diharapkan keduanya dapat saling melengkapi demi kemajuan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pertanahan. Penelitian ini berbeda dengan tiga penelitian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum seperti diuraikan dibawah ini:

1. a. Judul skripsi : Pelaksanaan pengadaan tanah tahap ketiga dalam rangka perluasan Bandara Frans Seda di Kota Maumere, Kabupaten Sikka Flores Provinsi Nusa Tenggara Timur ?
- b. Identitas penulis : Octavia Barbara Sir, NPM :090510059  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2009.

c. Rumusan masalah :Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah tahap ketiga dalam rangka perluasan Bandara Frans Seda di Kota Maumere, Kabupaten Sikka Flores Provinsi Nusa Tenggara Timur ?

d. Tujuan penelitian : untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah tahap ketiga dalam rangka perluasan Bandara Frans Seda di Kota Maumere, Kabupaten Sikka Flores Provinsi Nusa Tenggara Timur.

e. Hasil penelitian : pelaksanaan pengadaan tanah tahap ketiga dalam rangka perluasan Bandara Frans Seda ada yang sesuai dan ada yang tidak sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan KBPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Hal yang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan KBPN RI Nomor 3 Tahun 2007 adalah tahap perencanaan, penetapan lokasi, penyuluhan, penunjukan lembaga/tim penilai

harga tanah, pada tahap identifikasi dan inventarisasi sesuai walaupun adanya kesulitan pada pencarian informasi dan domisili dari salah satu pemegang hak milik atas tanah, yang tidak berdomisili di lokasi tersebut. Dalam proses juga ada kesulitan pada pencarian informasi dan domisili dari salah satu pemegang hak milik atas tanah, yang tidak berdomisili di lokasi tersebut. Dalam proses juga ada kesulitan dari salah satu pemilik tanah dimana tanah yang akan dibebaskan telah dijaminkan di bank BNI.

f. Perbedaan penelitian: perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan berkaitan dengan lokasi penelitian dan obyek penelitian. Lokasi penelitian yang telah dijelaskan diatas berada di Kota Maumere, Kabupaten Sikka Flores Provinsi Nusa Tenggara Timur sedangkan penelitian ini dilakukan di Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah. Untuk obyek pengadaan tanah penelitian diatas obyeknya untuk perluasan bandara Frans Seda sedangkan obyek

pengadaan tanah penelitian ini adalah untuk pembangunan ruang terbuka hijau di kabupaten Luwuk Banggai.

2. a. Judul skripsi : Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Udara Dumatubun di Deasa Ibra Kabupaten Maluku Tenggara”.

b. Identitas penulis : Elyakin Snekubun, NPM :0805109974  
Program Kekhususa : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2008.

c. Rumusan masalah : Apakah Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Udara Dumatubun di Desa Ibra Kabupaten Maluku Tenggara sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ?

d. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Apakah Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Udara Dumatubun di Deasa Ibra

Kabupaten Maluku Tenggara sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

e. Hasil penelitian : Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Udara Dumatubun di Desa Ibra Kabupaten Maluku Tenggara sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan KBPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Pada tahap identifikasi dan inventarisasi masih terdapat (5orang/15,15%) pemegang hak milik atas tanah yang tidak terdaftar, sebaliknya terdapat nama yang tidak mempunyai hak milik atas tanah di lokasi Pembangunan Bandara Udara Ibra. Tidak ada Tim Penilai Harga Tanah sehingga penilaian harga tanah tidak sesuai dengan harga umum tanah dan tidak berdasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan. Proses

musyawarah tidak dihadiri oleh semua pemegang hak milik atas tanah tetapi hanya beberapa orang wakil yang ditentukan oleh pemerintah daerah. Pelepasan hak milik atas tanah tidak dihadiri oleh semua pemegang hak milik atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Pemberian ganti rugi tidak membawa dampak perkembangan kehidupan ekonomi tetapi malah merusak kehidupan sosial masyarakat bekas pemegang hak milik atas tanah karena pemberian ganti rugi menimbulkan berbagai masalah.

f. Perbedaan penelitian: perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan berkaitan dengan lokasi penelitian dan obyek penelitian. Lokasi penelitian yang telah dijelaskan di atas berada di Desa Ibra Kabupaten Maluku Tenggara sedangkan penelitian ini dilakukan di Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah. Untuk obyek pengadaan tanah penelitian di atas obyeknya untuk pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Udara

Dumatubun sedangkan obyek pengadaan tanah penelitian ini adalah untuk pembangunan ruang terbuka hijau di kabupaten Luwuk Banggai.

3. a. Judul skripsi : Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Kampus Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993”.

b. Identitas penulis : Anastasia C. Iswati Ningtyas, NPM :020507835 Program Kekhususa : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2008.

c. Rumusan masalah : Apakah pemberian ganti kerugian (tanah hak milik) dalam pengadaan tanah untuk perluasan Kampus Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta telah mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993?

d. Tujuan penelitian : untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Apakah Apakah pemberian ganti kerugian (tanah hak milik) dalam pengadaan tanah untuk perluasan Kampus Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta telah mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

e. Hasil penelitian : Pelaksanaan pemberian ganti kerugian (tanah hak milik) dalam kegiatan pengadaan tanah untuk perluasan Kampus Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta telah mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berupa uang yang diserahkan langsung kepada pemegang hak milik atas meskipun kenyataannya sampai 2008 masih terdapat dua orang pemegang hak milik atas tanah yang belum menerima ganti kerugian karena menurut responden Nilai Jual Obyek Pajak belum memuaskan. Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk perluasan kampus UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta telah sesuai berdasarkan Keppres

Nomor 55 Tahun 1993 karena pemberian ganti kerugian yang diberikan oleh pihak panitia pengadaan tanah bersama dengan pihak bagian rumah tangga UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta lebih besar dari Nilai Jual Obyek Pakal/harga umum setempat di Kelurahan Catur Tunggal, Kecamatan Depok.

f. Perbedaan penelitian: perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan berkaitan dengan lokasi penelitian dan obyek penelitian. Lokasi penelitian yang telah dijelaskan diatas berada di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta sedangkan penelitian ini dilakukan di Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah. Untuk obyek pengadaan tanah penelitian diatas obyeknya adalah pengadaan tanah untuk perluasan Kampus UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sedangkan obyek pengadaan tanah penelitian ini adalah untuk pembangunan ruang terbuka hijau di kabupaten Luwuk Banggai.

## **F. Batasan Konsep**

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

Pengertian Pengadaan Tanah ditentukan di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu dijelaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Penelitian ini penulis membatasi pengadaan tanah di daerah Kabupaten Luwuk Banggai, Kecamatan Luwuk selatan.

### **2. Pengertian Kepentingan Umum.**

Pengertian kepentingan umum dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penelitian ini penulis membatasi kepentingan umum yang dimaksud adalah kepentingan sebagian besar anggota masyarakat Kabupaten Luwuk Banggai untuk memperoleh fasilitas ruang terbuka hijau publik yang merupakan hasil dari pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum dengan dasar kepentingan umum.

### **3. Pengertian Ruang Terbuka Hijau**

Pengertian ruang terbuka hijau dalam Pasal 1 angka 31 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah area

memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Penelitian ini penulis membatasi ruang terbuka hijau di daerah Kabupaten Luwuk Banggai, Kecamatan Luwuk selatan.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian.**

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>11</sup> Penelitian ini berfokus pada fakta-fakta empiris/fakta-fakta sosial (*das sein*) dengan ketentuan - ketentuan teoritis normatif (*das sollen*) dengan mengkaji terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau oleh pemerintah daerah pada kegiatan program pengembangan kota hijau (P2KH) di Kabupaten Luwuk Banggai.

### **2. Lokasi Penelitian**

Penulis mengambil lokasi di Kabupaten Banggai, terdapat dua puluh tiga Kecamatan di Kabupaten Banggai, diambil dua kecamatan secara purposiv yaitu Kecamatan Luwuk dan Kecamatan Luwuk Selatan karena melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik. Kecamatan Luwuk terdiri dari delapan Kelurahan dan diambil satu Kelurahan secara purposiv karena

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta, hlm 51.

Kelurahan Simpong melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik, Kecamatan Luwuk Selatan terdiri dari delapan Kelurahan diambil satu kelurahan secara purposiv karena Kelurahan Jole yang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan ruang terbuka hijau.

### **3. Populasi dan Sampel**

#### **a. Populasi**

Populasi merupakan sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.<sup>12</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah 29 pemegang hak milik atas tanah, yaitu 20 pemegang hak milik atas tanah yang sudah melepaskan tanahnya maupun yang belum melepaskan tanahnya 9 pemegang hak milik atas tanah antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 dalam pelaksanaan pengadaan tanah di daerah aliran sungai simpong untuk pembangunan ruang terbuka hijau.

#### **b. Sampel**

Sampel adalah bagian dari populasi. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara *purposive* yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai unsur dari sampel yang akan ditarik.<sup>13</sup> Sampel dalam penelitian ini diambil 45% dari populasi yaitu bekas pemegang hak

---

<sup>12</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan 1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 171.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.117.

milik atas tanah maupun pemegang hak milik atas tanah yang masih ada dan dapat ditemui di lokasi Kabupaten Banggai Tanahnya dipergunakan untuk Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik.

#### **4. Responden dan narasumber**

##### **a. Responden**

Responden dalam penelitian ini berjumlah 14 orang pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk pembangunan ruang terbuka hijau serta masih dapat ditemui di Kecamatan Luwuk dan Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai yaitu Ruqaiyah (istri almarhum ridwan husain) umur 57 tahun, Putu Jati Arsana. S.Sos umur 48 tahun, Ismet umur 36 tahun, I Wayan Yasa, S.Pd umur 50 tahun, Sumini umur 35 tahun, Mastur umur 41 tahun, Arifin umur 53 tahun, Baharuddin Tjatjo.S.T umur 56 tahun, Rio Dayanun umur 40 tahun, Maqasau umur 54 tahun, Yeni umur 39 tahun, Binsar. S.T umur 46 tahun, Slamet umur 54 tahun, dan Abdul Fatah (salah satu ahli waris dari bapak Hamzah) umur 30 tahun.

##### **b. Narasumber**

- 1) Kepala Kantor/Dinas Pemukiman, Perumahan Rakyat dan Pertanahan Kabupaten Luwuk Banggai.
- 2) Kepala Kantor Tata Ruang Luwuk Banggai.
- 3) Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Pelaksanaan penelitian untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) jenis metode penelitian :

- a. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu penulis melakukan penelitian dalam rangka pengumpulan data di lapangan yaitu melakukan wawancara dengan Kepala Kantor/Dinas Pemukiman, Perumahan Rakyat dan Pertanahan Kabupaten Banggai selaku instansi terkait yang berwenang untuk melaksanakan pengadaan tanah, dan responden pemegang hak milik atas tanah.
- b. Penelitian Pustaka (*Library Research*) yaitu penulis melakukan penelitian dengan cara penelusuran dan pengkajian terhadap buku-buku literatur, jurnal ilmiah, karya tulis ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penulisan skripsi ini.

## 6. Jenis dan Sumber data

Data yang diperoleh dalam penelitian berdasarkan jenis adalah sebagai berikut :

### a. Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat melalui penelitian.<sup>14</sup> Data penelitian ini data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan para

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm 12.

narasumber yaitu data yang diperoleh wawancara dengan Kepala Kantor/Dinas Pemukiman, Perumahan Rakyat dan Pertanahan Kabupaten Banggai dan memberikan kuisisioner kepada para responden yaitu masyarakat bekas pemegang hak atas, Kecamatan Luwuk dan Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder terdiri atas bahan hukum utama dan bahan hukum pelengkap.<sup>15</sup> Bahan hukum utama dalam penulisan ini adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan topik skripsi ini. Bahan hukum pelengkap yaitu data yang diperoleh melalui penelitian pustaka (*Library Research*) dimana penulis menelusuri dan mengkaji bahan-bahan melalui Undang-Undang, buku-buku literatur, jurnal ilmiah, karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan topik skripsi ini.

### **7. Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>16</sup> Metode berpikir yang digunakan untuk menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu peristiwa yang bersifat umum dibandingkan dengan pengetahuan yang bersifat

---

<sup>15</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Op. Cit*, hlm. 157.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta, hlm 192.

khusus.<sup>17</sup> Perilaku atau fakta sosial yang diperoleh dari wawancara dengan responden dan narasumber dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan ruang terbuka di Kabupaten Banggai dianalisis sudah sesuai atau belum dengan aturan peraturan perundang-undang pengadaan tanah.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dianalisis dan disusun dengan sistematika 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.

##### **BAB II: PEMBAHASAN**

Bab ini terdiri dari tinjauan pengadaan tanah, tinjauan kepentingan umum, tinjauan ruang terbuka hijau, dan hasil Penelitian.

##### **BAB III: PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

---

<sup>17</sup> Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 36.