

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk mata pencaharian, kebutuhan sandang, pangan, papan atau tempat tinggal dan kebutuhan lain yang bersifat religius. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Kepemilikan tanah di Indonesia menganut sistem fungsi sosial, artinya, kegunaan dari tanah itu lebih mengutamakan kepentingan umum dari kepentingan individu atau golongan. Sebagaimana termuat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa : “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ”. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa fungsi sosial, inilah yang kadang kala mengharuskan kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan guna kepentingan umum.¹

¹ Maria SW Sumardjono, 1998, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 27.

Adapun kendala yang dihadapi dalam melaksanakan fungsi sosial ini adalah, masyarakat awam yang menganggap kepemilikan dari tanah berlaku mutlak, artinya hak kepemilikannya tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun, termasuk Negara.² Padahal Negara mempunyai hak terhadap tanah yang disebut hak untuk menguasai, sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945), menyatakan bahwa : “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”.

Penjabaran dari Pasal tersebut, dijelaskan dalam UUPA yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak menguasai dari Negara 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.

Pasal 2 ayat (3) UUPA :

“ Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur ”.

² Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, hlm. 5.

Bahwa dalam pengertian hak menguasai dari negara berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas menurut Mudakir Iskandar Syah, bahwa Kekuasaan Negara terhadap tanah ini juga bukan merupakan kekuasaan yang mutlak, tetapi kekuasaan Negara ini sebatas menguasai dan dasar menguasai ini harus jelas yaitu untuk kepentingan rakyat atau kepentingan umum.³ Dalam prinsip “Negara Menguasai”, maka dalam hubungan antara negara dan masyarakat, masyarakat tidak dapat disub-ordinasikan kedudukannya di bawah negara, karena negara justru menerima kuasa dari masyarakat untuk mengatur tentang peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah serta hubungan dan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah. Dengan demikian maka segala perbuatan negara, dalam hal ini Pemerintah harus dapat mempertanggung-jawabkannya kepada masyarakat.

Pembangunan Nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Di lain pihak, tanah-tanah yang dibutuhkan tersebut, pada umumnya sudah dilekati sesuatu hak atas tanah. Dengan demikian upaya pengadaan tanah untuk keperluan tersebut, penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak yang sah atas tanah.

Mudakir Iskandar Syah menyatakan bahwa Pengadaan tanah merupakan suatu keharusan untuk menunjang terwujudnya sarana umum dan apabila ternyata pemerintah sendiri tidak mempunyai tanah untuk itu, maka satu-satunya jalan dengan pengadaan tanah dari tanah yang dihaki atau dimiliki oleh masyarakat baik secara individual maupun kelembagaan.⁴

³ *Ibid*, hlm. 6.

⁴ *Ibid*, hlm. 5.

Berkeaan dengan pengadaaaan tanah untuk kepentingan umum pemerintah dapat melakukan pencabutan terhadap hak tanah, hal ini berdasarkan 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 dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”

Menurut UUPA, pencabutan hak atas tanah adalah pengambilalihan tanah milik warga masyarakat/pemegang hak atas tanah oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum. Dengan demikian, pencabutan hak atas tanah menjadi jalan terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda lain (seperti tanaman yang ada di atasnya untuk kepentingan umum), setelah tidak berhasil melalui peristiwa hukum jual beli, tukar menukar, atau dengan cara lain berdasarkan kesepakatan sukarela para pihak dan setelah pula ditempuh upaya melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah namun tetap tidak berhasil.⁵

Walaupun dalam keadaan yang sangat mendesak dan pencabutan tanah terpaksa harus dilakukan, bukan berarti prosedural diabaikan, artinya : para pemilik tanah tetap diajak bermusyawarah sebagai proses pembebasan, Dalam pencabutan ini tetap diberikan ganti rugi, walaupun besarnya tidak seperti yang disampaikan dalam forum musyawarah pembebasan tanah terdahulu.⁶

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, hlm. 326

⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Op. Cit*, hlm. 7

Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012) dapat diberikan dalam bentuk :

- a. uang
- b. tanah pengganti
- c. permukiman kembali,
- d. kepemilikan saham atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Kesediaan masyarakat untuk mengorbankan tanahnya untuk kepentingan umum oleh pemerintah tentu perlu diberi ganti rugi yang layak, karena dengan pengadaan tanah tersebut pemilik tanah akan kehilangan tempat tinggal, lahan usaha, dan lain sebagainya sebagai penopang hidupnya, dan mereka berpikir apakah ditempat yang baru mereka bisa lebih baik kehidupannya atau malah tidak. Berbagai pandangan tentang ganti rugi yang layak terhadap adanya pembebasan tanah, diantaranya AP Parlindungan, menyatakan :⁷

Seharusnya jika sudah ada harga dasar yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan demikian pula sudah ada pedoman yang sebelumnya sudah diadakan, teoritis tidak ada kesalahan apa-apa mengenai pencabutan hak ini. Sungguhpun sering kali masalah ganti rugi merupakan masalah yang sangat kompleks penyelesaiannya. Harga ganti rugi itu seyogyanya harga yang sekiranya seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersil, sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai ancaman dan pemilik bersedia menerima harga tersebut.

Penentuan harga dalam ganti rugi yang dikatakan atas dasar jual beli artinya jual beli dalam kondisi wajar, dikatakan wajar dalam sudut pandangan ekonomi, kalau antara permintaan dan penawaran dalam kondisi yang seimbang. Harga dalam kondisi yang demikian bisa dijadikan acuan, walau tidak menjadi keharusan, dalam arti patokan harga yang dikuatkan dengan yuridis yang menyangkut pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah.⁸

⁷ A.P. Parlindungan, 1990, *Berakhirnya Hak-hak atas tanah menurut system UUPA*, Bandar Maju, Bandung , hlm. 42.

⁸ *Ibid*, hlm. 5.

Hampir setiap pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Indonesia menimbulkan masalah. Dalam realita empiris harus diakui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilapangan masih ada persoalan yang sering menganjal, yaitu sulitnya menentukan nilai ganti rugi. Alasannya, karena pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah meminta harga yang sangat tinggi melebihi harga pasaran. Persoalan lain yang timbul adalah pencairan anggaran pengadaan tanah yang dilakukan terlebih dahulu, sementara pembicaraan dengan pemilik tanah masih belum final. Ketika proses musyawarah dilakukan, ternyata pemilik tanah meminta harga tinggi sehingga dana yang sudah dicairkan tidak mencukupi untuk membayar ganti rugi. Akhirnya dilakukan “pemaksaan” kepada pemilik tanah agar menerima ganti rugi yang telah dipatok oleh panitia pengadaan. Tidak jarang juga pemilik tanah menuntut ganti rugi yang terlalu tinggi di luar harga kewajaran dengan memanfaatkan “aji mumpung”, yaitu adanya proyek pemerintah. Secara keperdataan permintaan tersebut memang sah untuk dilakukan, namun jika tanah yang bersangkutan benar-benar digunakan untuk kepentingan umum dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan (*non-profit*) maka tuntutan tersebut kurang atau tidak patut diajukan oleh pemilik tanah sebagai warga negara yang baik.⁹

Dalam hal tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya ganti rugi tanah, masyarakat pemilik tanah dapat mengajukan keberatannya kepada pengadilan sebagaimana ketentuan pasal 38 ayat (1) UU No. 2/2012 yang menyebutkan :

“ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).”

⁹ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang, hlm. 12

Mudakir Iskandar Syah menyatakan bahwa sebetulnya tuntutan masyarakat ini bisa dikatakan dalam batas manusiawi, karena semua orang pada umumnya menghendaki kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya atau paling tidak menyamai taraf kehidupan yang sebelumnya.¹⁰

Sementara dilain pihak, Pemerintah sebagai calon pengguna tanah menghendaki harga yang terjangkau dengan keuangan pemerintah, karena kebutuhan pemerintah sendiri tidak terhingga banyaknya dan harus diselesaikan dalam waktu singkat, termasuk kebutuhan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Selama ini pemerintah dalam menentukan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih berpatokan kepada “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), bahwa ketentuan NJOP didasarkan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Keputusan Menteri Keuangan (KMK) Nomor 523/KMK.04/1998 tentang pembagian klasifikasi NJOP hingga Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. 16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 tentang penetapan besaran NJOP.¹¹

NJOP merupakan patokan besar kecilnya pembayaran PBB bagi wajib pajak yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan bukan untuk patokan dalam pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah. Jika NJOP yang digunakan untuk penentuan besar kecilnya ganti rugi yang diberikan dalam hal pengadaan tanah, maka hal tersebut tidak relevan dengan kondisi yang ada.¹²

¹⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Op.Cit*, hlm. 26.

¹¹http://data-property.com/_dp/berita-ini-tujuan-njop-bakal-diganti-dengan-batas-atas-harga-tanah.html diakses 1 April 2015

¹²Mudakir Iskandar Syah, *Op.Cit*, hlm. 31.

Sejalan dengan peraturan tentang pengadaan tanah, mekanismenya pun mengalami perubahan yakni terdapat unsur lembaga penilai independen, baik yang diatur dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan perubahannya Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 11 yang menyebutkan “Penilai Pertanahan”, yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

Berdasarkan Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.”

Walaupun adanya tim penilai independen dan dijadikannya hasil penilainnya dalam musyawarah hanya sebagai pedoman, penetapan ganti kerugian tetap tidak menjamin tercapainya kesepakatan dalam besarnya ganti rugi karena adanya keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah itu sendiri dan maupun permintaan dari pemilik tanah yang minta ganti rugi jauh lebih tinggi dari harga pasaran.

Tentu saja persoalan-persoalan tersebut perlu dicari pemecahannya agar tidak menimbulkan gejolak dalam pratiknya. Sementara itu, perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodasi dua kepentingan yang berbeda tersebut. Akhirnya yang digunakan adalah cara-cara pemaksaan dan intimidasi sehingga kemudian menimbulkan gejolak dan keresahan dimasyarakat dalam setiap proses pengadaan tanah untuk pembangunan demi

kepentingan umum.¹³ Untuk mengatasi masalah tersebut di atas, perlu dibentuk suatu peraturan yang dapat menjadi titik temu diantara kedua kepentingan tersebut, misalnya peraturan yang mengatur tentang standar nilai harga tanah.

Walaupun harga tanah sampai saat ini belum ada standar resmi secara nasional, maupun regional, sedangkan harga pasaran sendiri sering terjadi kondisi yang wajar, karena akan ditentukan rumus ekonomi yaitu tergantung kepada permintaan dan penawaran atau adanya permainan harga dari *speculator*.¹⁴

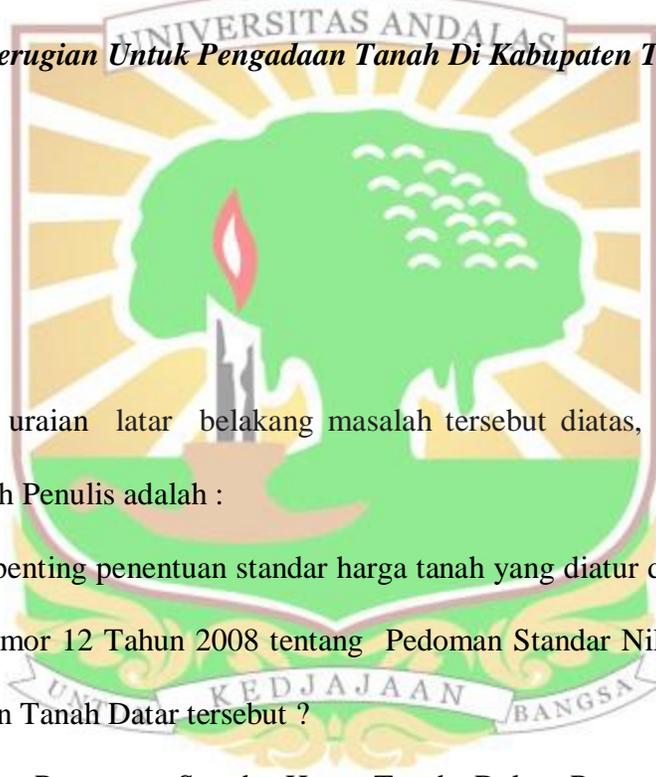
Sehubungan dengan uraian diatas banyaknya kendala yang dihadapi dalam masalah ganti rugi pengadaaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga kemudian pemerintah untuk memecahkan masalah tersebut dapat menetapkan suatu peraturan tentang standar nilai harga tanah yang disesuaikan dengan kondisi daerah yang bersangkutan. Salah satu daerah yang telah mempunyai Peraturan tentang Standar Nilai Harga Tanah di Propinsi Sumatera Barat adalah Kabupaten Tanah Datar yaitu Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai dasar Harga Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar (selanjutnya disebut Peraturan Bupati Tanah Datar No. 12 Tahun 2008). Dalam Peraturan Bupati Tanah Datar ini ditetapkan standar nilai harga tanah permeter perseginya untuk ganti rugi dalam hal pengalihan hak atas tanah atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum, yang mana tinggi rendahnya harga tanah tersebut ditentukan berdasarkan zona-zona wilayah (zona A s/d zona D) dan dari setiap zona-zona wilayah tersebut dibagi lagi dalam bentuk kawasan-kawasan,

¹³ Achmad Rubaie, *Op. Cit*, hlm. 12

¹⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Op. Cit*, hlm. 28

yang peruntukannya seperti, kawasan perdagangan, kawasan perumahan, kawasan pertanian dan kawasan industri.

Dengan adanya Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Dasar Harga Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut, timbul pertanyaan apakah peraturan tersebut bisa menyelesaikan persoalan ganti rugi tanah untuk kepentingan umum di Kab. Tanah Datar ? hal itulah yang akan Penulis kaji lebih dalam. Berdasarkan latar belakang tersebut, Penulis mengambil Judul Penelitian yaitu: “ ***Penentuan Nilai Tanah Dalam Pemberian Ganti Kerugian Untuk Pengadaan Tanah Di Kabupaten Tanah Datar***”.



B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, beberapa permasalahan yang akan dikaji oleh Penulis adalah :

1. Bagaimana arti penting penentuan standar harga tanah yang diatur dalam Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut ?
2. Bagaimana proses Penentuan Standar Harga Tanah Dalam Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut ?
3. Bagaimana kedudukan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut dalam penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?

4. Bagaimana Pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar Dalam Proses Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui arti penting penentuan standar harga tanah yang diatur dalam Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut.
2. Untuk mengetahui proses Penentuan Standar Harga Tanah Dalam Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut.
3. Untuk mengetahui kedudukan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut dalam penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
4. Untuk mengetahui Pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar Dalam Proses Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar tersebut.

5. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Akademis/Teoritis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum.
 - 2) Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan bagi Pembangunan Hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- b. Manfaat Praktis
- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada para pembuat kebijakan dalam membuat peraturan berkaitan dengan penetapan pembayaran ganti rugi tanah untuk pembangunan kepentingan umum, sehingga dapat memberi kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.
 - 2) Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya termasuk juga masyarakat, sehingga dapat mengatasi permasalahan yang timbul dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Kerangka Teori Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan.¹⁵ Rumusan tersebut mengandung tiga hal, *pertama*, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan. *Kedua*, teori menyusun antar hubungan seperangkat variabel dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variabel-variabel itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan

¹⁵ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.14.

fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variabel-variabel tertentu lainnya.¹⁶ Bagi suatu penelitian, teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau di uji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan defenisi-defenisi.
3. Teori bisasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.
5. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.¹⁷

Dalam penelitian ini landasan teori yang penulis gunakan adalah :

a. Teori Efektifitas Hukum

Pengertian Teori efektifitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto adalah inti dari penegakan hukum terletak pada kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabar di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejewantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹⁸ Penegakan hukum sebagai suatu proses pada hakekatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut pengambilan keputusan yang secara ketat tidak diatur oleh kaedah hukum, akan tetapi

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm.121.

¹⁸ Soerjono Soekamto, 2011, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 5

mempunyai unsure penilaian pribadi dan pada hakekatnya diskresi berada diantara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).¹⁹

Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan peraturan perundang-undangan walaupun kenyataan di Indonesia kecenderungannya adalah demikian sehingga pengertian *Law Enforcement* begitu populer. Berdasarkan hal tersebut, bahwa masalah pokok penegakan hukum sebenarnya terletak factor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Adapun factor-faktor tersebut adalah sebagai berikut :²⁰

- a. Faktor hukumnya sendiri yakni aturan yang mengatur.
- b. Faktor aparat penegak hukum yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

¹⁹ *Ibid*, hlm. 8

²⁰ *Ibid*.

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :²²

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²³

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

²² Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>., diakses pada 21 April 2014.

²³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁴

c. Teori Kebijakan Publik.

Definisi dari kebijakan publik yang paling awal dikemukakan oleh Harold Laswell dan Abraham Kaplan dalam Howlett dan Ramesh yang mendefinisikan kebijakan publik/*public policy* sebagai “suatu program yang diproyeksikan dengan tujuan-tujuan, nilai-nilai, dan praktik-praktik tertentu”. Senada dengan definisi ini, George C. Edwards III dan Ira Sharkansky dalam Suwitri mendefinisikan kebijakan publik sebagai “suatu tindakan pemerintah yang berupa program-program pemerintah untuk pencapaian sasaran atau tujuan”.²⁵ Lebih lanjut pengertian kebijakan publik menurut Samodra Wibawa adalah keputusan suatu sistem politik untuk/dalam/guna mengelola suatu masalah atau memenuhi suatu kepentingan, dimana pelaksanaan keputusan tersebut membutuhkan dikerahkannya sumber daya milik (semua warga) sistem politik tersebut. Bentuk-bentuk kebijakan public di Indonesia beraneka ragam, mulai dari UUD, Keppres, Permen, hingga Perdes (peraturan desa) ataupun peraturan RT (rukun tetangga).²⁶

Dalam penyelenggaraan pemerintah, kebijakan publik dan hukum mempunyai peranan yang penting. Pembahasan mengenai hukum dapat meliputi dua aspek :

1. Aspek keadilan menyangkut tentang kebutuhan masyarakat akan rasa adil di tengah sekian banyak dinamika dan konflik di tengah masyarakat dan
2. Aspek legalitas ini menyangkut apa yang disebut dengan hukum positif yaitu sebuah aturan yang ditetapkan oleh sebuah kekuasaan Negara yang sah dan dalam pemberlakuannya dapat dipaksakan atas nama hukum.²⁷

d. Teori Tentang Tanah

²⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

²⁵<http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved>, diakses tanggal 2 April 2015

²⁶ Samodra Wibawa, 2004, *Politik Perumusan Kebijakan Publik*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm.1

²⁷ <http://dinafadhillahs.blogspot.com/2013/04/kebijakan-pemerintah.html>, diakses tanggal 2 April 2015

Berdasarkan dari pengertian teori dan berangkat dari konsep bahwa setiap pemikiran tentang hubungan antara manusia dengan tanah, demikian pula perkembangannya, senantiasa berdasarkan kepada factor manusia dan faktot tanah. Faktor manusia, ada yang menitik beratkan kepada manusia sebagai makhluk sosial.²⁸

Peraturan hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hukum dan hubungan antara subjek hukum dengan subjek hukum sepanjang berkenaan dengan tanah, dapat pula disebut dengan hukum tanah. Hukum Tanah menurut Boedi Harsono adalah “ Keseluruhan peraturan-peraturan hukum yang mengatur Hak-hak penguasaan atas tanah yang berupa lembaga-lembaga hukum dan hubungan –hubungan hukum konkrit dengan tanah”.²⁹

Dalam masyarakat Indonesia, hukum tanah memegang peranan yang sangat penting dan berkaitan erat dengan sifat masyarakat “ jiwa rakyat dan tanahnya tidak dapat dipisahkan-pisahkan, setiap perubahan dalam jiwa rakyat, menghendaki juga perubahan dalam hukum tanah, demikian juga sebaliknya.”³⁰

e. Teori Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengaturan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA). Pada Pasal 2 ayat (2) menentukan bahwa hak menguasai dari negara dimaksud adalah memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam

²⁸ Notonegoro, *Politik Hukum dan Perkembangan Agraria di Indonesia*, Jakarta : PT. Bina Aksara, hlm. 17

²⁹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, hlm. 205

³⁰ B.F. Sihombing, 2005, *Evolusi Kebijakan Hukum Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta : Gunung Agung, hlm. 51

lainnya serta menentukan dan mengatur hubungan hukum, dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang terhadap sumberdaya alam tersebut.

Sehubungan dengan hak menguasai negara atas tanah, maka Boedi Harsono memberikan penjelasan sebagai berikut :³¹

- a. **Sebutan isinya**
Hak menguasai negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA. Dalam penjelasan umum II UUPA disebutkan bahwa UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Oleh karena itu dalam melaksanakan tugasnya tersebut negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat tertinggi, maka yang terlibat sebagai petugas bangsa tersebut bukan hanya penguasa legislatif dan eksekutif tetapi juga penguasa yudikatif.
- b. **Kekuasaan Legislatif**
Kekuasaan legislatif tercakup di dalamnya pengertian mengatur dan menentukan. Kekuasaan mengatur dan menentukan dilaksanakan oleh badan-badan legislatif pusat seperti MPR.
- c. **Kekuasaan eksekutif**
Kekuasaan eksekutif yang tercakup dalam pengertian menyelenggarakan dan menentukan dilaksanakan oleh Presiden dibantu oleh Menteri atau Pejabat tinggi yang bertugas di bidang pertanahan.
- d. **Kekuasaan yudikatif**
Kekuasaan yudikatif bertugas menyelesaikan sengketa-sengketa tanah baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah melalui badan peradilan umum.
- e. **Pemegang Haknya**
Subjek dari hak menguasai negara atas tanah adalah negara republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.
- f. **Tanah yang dihaki**
Hak menguasai negara meliputi semua tanah dalam wilayah RI baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan alas hak perorangan yang oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- g. **Terciptanya hak menguasai dari negara**
Hak menguasai dari negara merupakan tugas kewenangan bangsa Indonesia yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia pada waktu menyusun UUD 1945 dan membentuk negara Republik Indonesia.
- h. **Pembebanan hak menguasai negara**

³¹ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hlm.193

- Hak menguasai negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain akan tetapi tanah negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.
- i. Pelimpahan pelaksanaannya kepada pihak lain
Hak menguasai negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan ke Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hak itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.
 - j. Hak Menguasai Negara tidak akan dihapus
Hak menguasai negara sebagai pelimpahan hak bangsa tidak akan dihapus selama Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat.

2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual, dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan digunakan sebagai dasar penelitian hukum³².

Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

a. Pengertian Penentuan

Menurut Kamus Bahasa Indonesia (KBBI), penentuan adalah proses, cara, perbuatan menentukan; penetapan; pembatasan.

b. Pengertian Harga

Menurut Basu Swastha harga diartikan sebagai jumlah uang (kemungkinan ditambah barang) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya. Sedangkan harga menurut menurut Alex S Nitisemit harga diartikan sebagai nilai suatu barang atau jasa yang diukur dengan sejumlah uang dimana berdasarkan nilai tersebut seseorang atau perusahaan bersedia melepaskan barang atau jasa yang dimiliki kepada pihak lain.³³

c. Pengertian Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, Cetakan Ke-13.

³³ <http://ikokz14.blogspot.com/2013/10/makalah-penetapan-harga.html> diakses tanggal 2 April 2015

1. Pengertian Kepentingan Umum

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.³⁴ Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.³⁵ UUPA mengatakan kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

2. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengertian pengadaan tanah, antara lain menurut John Salidenho :³⁶

“Penyediaan dan pengadaan tanah dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan”. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 UU No.2 Tahun 2012

³⁴ Sitorus, Oloan, dkk. 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, hlm. 6

³⁵ John Salindeho, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 33

³⁶ *Ibid*, hlm. 40

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

7. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto : Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³⁷ Penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Secara epistemologis, ilmiah atau tidak suatu tesis adalah dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitian. Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

a. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, dalam hal ini direalisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum. Abdul Kadir Muhammad mengatakan bahwa: “Penelitian hukum normative (*applied law research*) adalah penelitian mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara

³⁷ Soerjono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.1

in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³⁸ Implementasi secara in action tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara in action diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap”.

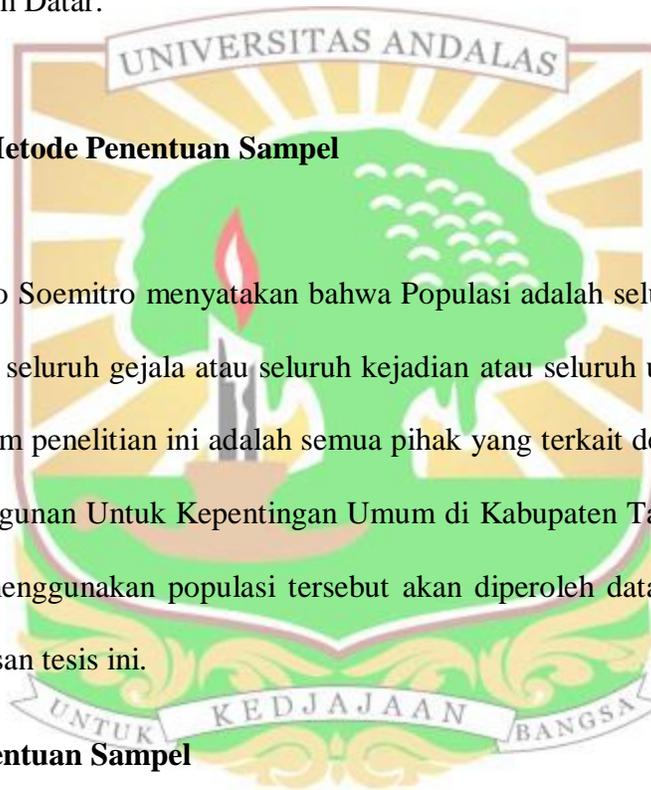
Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut Penulis melakukan dengan cara meneliti perundang-undangan, peraturan-peraturan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder yang kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lapangan, mempelajari permasalahan-permasalahan yang ditemui di lapangan, terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar dan implementasi Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai dasar Harga Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar khususnya mengenai penentuan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam hal penyelesaian masalah mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tanah Datar, tidak hanya dari segi bekerjanya hukum secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan pada kenyataannya ada di masyarakat, bukan pada peraturan perundang-undangan.

b. Spesifikasi Penelitian

³⁸ Abdul kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Bakti , Bandung, hlm. 34.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar.



c. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

1) Populasi

Rony Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

2) Metode Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling.

³⁹ Rony Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 44.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah *purposive sampling*. Maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka obyek penelitian adalah Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar, yang pengambilannya dilakukan secara *purposive*.

Berdasarkan obyek tersebut di atas maka sampel yang terpilih kemudian menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Panitia Pengadaan tanah untuk pembangunan Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar.
2. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tanah Datar
3. Bagian Pemerintahan Umum Setda Pemerintahan Kabupaten Tanah Datar
4. Bagian Hukum Dan HAM Setda Pemerintahan Kabupaten Tanah Datar
5. Masyarakat yang menerima ganti rugi dalam pengadaan tanah

d. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Data primer diperoleh dengan : Wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tanah Datar.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin. Menurut Soetrisno Hadi, wawancara bebas terpimpin artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁴⁰

2) Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri bersumber dari dokumen terutama berupa bahan hukum:

a) Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
6. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
7. Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah Dalam Kabupaten Tanah Datar.

⁴⁰ Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Reseach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 26.

b) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

1. Buku-buku yang membahas tentang hukum agraria dan masalah pengadaan tanah untuk pembangunan.
2. Buku-buku yang membahas tentang penyelesaian sengketa.
3. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang pengadaan atau pembebasan tanah.
4. Hasil penelitian tentang pengadaan/pembebasan tanah.

c) Bahan hukum tersier yaitu Kamus Hukum, Ensiklopedia dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

e. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Analisa data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Dalam hal ini, penulis melakukan analisa data secara kualitatif. Menurut Winarno Surachman, analisa data secara kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁴¹

Terhadap data primer yang didapat dari lapangan, terlebih dahulu diteliti kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklasifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis secara konsisten untuk memudahkan melakukan analisis. Data sekunder yang

⁴¹ Winarno Surachman, 1973, *Data dan Teknik Research: Pengertian Metodologi Ilmiah*, CV Tarsito, Bandung , hlm. 27.

didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka maupun lapangan dilakukan pembahasan secara deskriptif analitis. Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam usulan penelitian ini. Analitis artinya gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan analisis dengan cermat sehingga dapat diketahui tentang tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang usulan penelitian ini.

Tahap selanjutnya adalah pengolahan data yaitu analisis yang dilakukan dengan metode kualitatif yaitu penguraian hasil penelitian pustaka (data sekunder) sehingga dapat diketahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Tanah Datar serta implementasi Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 tahun 2008 tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah Dalam Kabupaten Tanah Datar khususnya dalam penentuan ganti rugi. Setelah dilakukan analisa data kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu metode menarik kesimpulan dari penulisan yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

F. Sistematika Penulisan

Dalam Penulisan Tesis yang berjudul “Penentuan Harga Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tanah Datar” sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, dalam hal ini akan diuraikan tentang Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pengertian Pengadaan Tanah, Jenis-jenis Pengadaan Tanah, Perkembangan Pengaturan Pengadaan Tanah, Pengertian Kepentingan Umum, Pengertian Ganti Kerugian, Bentuk dan Jenis Ganti Kerugian

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai gambaran umum daerah penelitian, geografis, isu-isu strategis mengenai rencana pembangunan jangka menengah Daerah Tanah Datar tahun 2010-2015, disamping itu juga terdapat uraian mengenai, arti penting dibentuknya Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar, Proses Penentuan Standar Harga Tanah Dalam Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar, Kedudukan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar dalam penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pedoman Standar Nilai Harga Dasar Tanah dalam Kabupaten Tanah Datar tersebut.

BAB IV PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Penentuan Harga Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tanah Datar.