

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Bernard Limbong, tanah pada dasarnya adalah kebutuhan yang sangat esensial dalam hidup setiap manusia. Mulai dari lahir sampai manusia meninggal, tanah senantiasa menjadi kebutuhan krusial terutama terkait dengan tempat hidup. Tanah menjadi tempat manusia tinggal, tempat manusia berasal, dan tempat manusia kembali. Tanah sendiri memiliki banyak dimensi mulai dari dimensi ekonomi, sosial, kultural dan juga politik. Demikian gambaran mengenai pentingnya fungsi tanah.

Jika dilihat dari ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah dalam ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah dalam artian di sini bukanlah mengatur tanah dari segi seluruh aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam arti yuridis. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:

“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.”

Berdasarkan hal ini, maka jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis ialah permukaan bumi seperti yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adapun hak atas tanah merupakan hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama.

Kasenda dalam penelitiannya menjelaskan bahwa terkait kepemilikan atas tanah, maka hal ini diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-undang ini dinyatakan dengan tegas mengenai adanya hak individu kepemilikan hak atas tanah. Akan tetapi, sekalipun hak individu kepemilikan hak atas tanah diakui, namun dalam Pasal 6 UUPA juga dijelaskan bahwa pemilik tanah tak dapat menggunakan haknya secara semena-mena tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Bahkan dalam hal pemerintah melakukan pengadaan tanah, hak milik seseorang atas tanah dapat dicabut disebabkan tanah memiliki fungsi sosial.¹

Dalam rangka melakukan pembangunan, seringkali pemerintah membutuhkan tanah sebagai tempat kegiatan proyek yang akan dibangun. Menurut Bernard Limbong, “kebutuhan pemerintah yang sangat tinggi akan tanah untuk pembangunan ini, terkadang mengharuskan pemerintah untuk mengambil tanah rakyat. Hal ini terpaksa dilakukan mengingat begitu tinggi dan begitu pentingnya kebutuhan akan pembangunan nasional.”²

¹ Dekie GG Kasenda, “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Jurnal Morallity, Volume 2, Nomor 2, (2015), Fakultas Hukum Universita PGRI, Palangkaraya, hlm. 23.

² Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 5.

Pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sebenarnya sudah memiliki sejarah yang panjang dalam pembangunan Indonesia semenjak zaman kolonial Belanda yang saat itu dikenal dengan istilah *onteiening*. Adapun dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum di antaranya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1976, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan ini, selanjutnya dicabut setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (6) disebutkan bahwa “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Berdasarkan aturan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka jelas bahwa dalam hal pemerintah melakukan pengadaan tanah dengan mengambil tanah pribadi rakyat, maka



pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Berdasarkan ~~macam-macam hak atas tanah~~ yang diatur dalam Pasal 16 UUPA ini, maka pada pengadaan tanah yang dilakukan dengan mengambil tanah milik pribadi/masyarakat, maka harus melalui prosedur pelepasan hak tanah. Pelepasan hak atas tanah sendiri adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.³ Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Dalam prosedurnya, terdapat beberapa tahapan dalam pelepasan hak atas tanah yang mesti dijalankan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Menurut Sistem Informasi Pelayanan Publik (SIPP) Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (KemenpanRB), beberapa prosedur tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:”

³ “Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” Pasal 1 ayat (6).

1. Melengkapi beberapa persyaratan seperti Keputusan Penetapan Lokasi, Bukti Kepemilikan Tanah, SPPT, KTP dan KK, keterangan kewarisan (opsional), keterangan Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, Peta Bidang dari Pertanahan, Tanda Lunas BPHTB dan kuitansi pembayaran.
2. Pemohon/pihak yang akan melepaskan dan yang menerima hak atas tanah menghadap camat disertai lurah/kepala desa dan dua orang saksi.
3. Petugas melakukan verifikasi terhadap berkas sesuai dengan persyaratan untuk diajukan kepada pimpinan.
4. Petugas pelayanan mengarahkan Pemohon untuk menghadap kepada camat untuk mendapatkan pengesahan/tanda tangan.
5. Camat menerbitkan dan menandatangani SPPHT.
6. Melakukan registrasi.
7. Penyerahan berkas.
8. Akta pelepasan hak atas tanah dibuat oleh notaris.”⁴

Berdasarkan beberapa prosedur yang mesti ditempuh di atas, maka jelas terdapat beberapa pejabat yang berwenang yang turut serta dalam proses penerbitan akta pelepasan hak atas tanah ini. Beberapa pejabat berwenang tersebut di antaranya adalah camat disertai kepala desa/lurah, notaris dan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun Akta Pelepasah Hak Atas Tanah yang terbit ini tergolong kepada akta oentik.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dikemukakan dalam Pasal 1 bahwa yang dimaksud dengan notaris adalah:

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Atas dasar definisi ini, maka dapat dipahami bahwa segala akta-akta yang dibuat oleh notaris tergolong kepada akta autentik.”

⁴ Prosedur Pelepasan Hak Atas Tanah <http://www.sipp.menpan.go.id> diakses pada 23 Agustus 2023 jam 17:00 Wib.

Menurut Pasal 1868 BW akta otentik adalah:

“suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”

Menurut Pasal 165 HIR jo. Pasal 285 RBg, yang dimaksud dengan akta otentik adalah:

“Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan pihak pada akta itu.”

Husni Tamrin menjelaskan bahwa akta otentik bisa diartikan sebagai akta yang pembuatannya dilakukan oleh orang-orang yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa berdasarkan ketentuan yang sudah ditetapkan, baik dengan bantuan ataupun tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat di hadapannya.⁵

Adapun terkait kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, maka Subekti menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan pembuktian yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan

⁵ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 11.

sebaliknya dari akta tersebut. Kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1886 KUHPerdata.⁶

Atas dasar ini, maka adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dalam sebuah Pelepasan hak atas tanah menjadi bukti yang sempurna bagi pihak yang memilikinya dan jika terjadi wanprestasi dalam proses pengadaan tanah, maka akta ini bisa dijadikan alat bukti oleh pemilik untuk mendapatkan kepastian hukum atas ganti rugi yang menjadi haknya.

Kepastian hukum sendiri merupakan aspek penting dalam kehidupan bermasyarakat untuk memastikan bahwa masyarakat terlindungi hak-hak hukumnya kala berhadapan dengan kepentingan penguasa. Kepastian hukum juga merupakan ciri utama dari negara hukum seperti Indonesia. Menurut Zainal Asikin, “kepastian hukum sendiri dapat diartikan sebagai sebuah jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik.”⁷

Lebih lanjut Zainal Asikin menjelaskan bahwa “kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.”⁸ Atas dasar ini, maka dalam setiap transaksi dan kepentingan, asas kepastian hukum



⁶ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010, hlm. 23.

⁷ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm.

⁸ *Ibid.*

mesti selalu ditegakan agar pihak-pihak yang bertransaksi dapat yakin bahwa semua hak-haknya dilindungi secara hukum.

Dari sekian banyak masalah yang terjadi dalam pelepasan hak atas tanah, salah satu konflik yang juga mengemuka terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini adalah apa yang terjadi antara Chairul sebagai pemilik hak atas tanah dengan PPLP (Pusat Pendidikan dan Latihan Olahraga Pelajar) Dispora Provinsi Sumatera Barat. Adapun duduk perkaranya adalah Chairul merupakan pemegang sertifikat tanah hak milik Nomor 4302/sisa seluas 1620 m² di Kawah, Sungai Sapih, Kuranji, Kota Padang, yang lokasi bidang tanahnya di lapangan PPLP Dispora Provinsi Sumatera Barat.

Berhubung karena bidang tanah sertifikat tersebut sebagiannya berada pada kawasan konsolidasi dan sebagian lagi ada pada lapangan PPLP, maka sebagai langkah awal penyelesaian penggantian tanah sertifikat tersebut, Chairul melakukan permohonan ke BPN Kota Padang untuk ceking batas pada bulan Juni 2014. Dari produk tersebut tampak luas bidang tanah pada kawasan konsolidasi adalah seluas 1610 m² dan sisanya 1620 m² ada di kawasan PPLP.

Bulan Juli 2014, Chairul mengajukan permohonan hak atas tanah konsolidasi terhadap tanahnya seluas 1610 m² yang berada di kawasan konsolidasi ke BPN Kota Padang. Selanjutnya BPN Kota Padang menerbitkan sertifikat tanah konsolidasi SHM 4321/Sungai Sapih seluas 1.129 m² sebagai pengganti tanahnya yang awalnya seluas 1610 m². Di bulan Agustus 2014,



dan sampai sekarang Sertipikat Induk Sisa Asli berada di tangan Chairul. Dan pada September 2014, pemerintah Kota Padang mengganti tanah sertipikat SHM 4321/Sungai Sapih dengan luas 1. 129 m2 tersebut dengan bentuk akta pelepasan hak, dikarenakan bidang tanah tersebut terkena kegiatan proyek banda lurus.

Adapun yang menjadi permasalahan adalah, bidang tanah yang lokasinya berada di kawasan PPLP Dispora Provinsi Sumatera Barat. Sebagai langkah lanjutan untuk penggantian tanah sertipikatnya yang berada di kawasan PPLP, Chairul selanjutnya mengajukan permohonan untuk penggantian tanah tersebut kepada Kepala Dispora Provinsi Sumatera Barat pada Desember 2014 dan sebagai realisasinya Chairul diminta untuk membuat surat pernyataan kesediaan melepas hak tanah tahun 2015 dan mendampingi tim penilai ke lokasi PPLP tahun 2016 Chairul juga menyatakan bahwa ia telah diperlihatkan anggaran yang disediakan untuk menampung penyelesaian masalah tanah ini, akan tetapi sampai dengan saat ini realisasi ganti rugi belum juga dilakukan sekalipun sudah diputuskan dalam rapat persamaan persepsi yang difasilitasi oleh DPRD Provinsi Sumbar bersama Pemprov Sumbar dan BPN Kota Padang tahun 2017. Chairul yang selama bertahun-tahun menunggu kejelasan hak atas tanahnya pun saat ini mulai menginjak usia senja, sehingga sangat miris melihat kenyataan bahwa PPLP Dispora seolah bersikap tidak mau tahu akan hak yang seharusnya Chairul dapatkan.⁹



⁹ Wawancara dengan Rizal Dt Batuah staf Dinas Perumahan Rakyat Kota Padang, pemegang kuasa atas Tanah Chairul pada 6 Maret 2023.

Atas dasar duduk perkara ini, maka jelas bahwa Chairul telah menempuh beberapa prosedur dalam pelepasan hak atas tanah di mana dalam hal ini Chairul telah mengurus pelepasan hak atas tanah miliknya dan telah menyelesaikan segala pengurusannya sesuai prosedur yang ada ke BPN Kota Padang.¹⁰ Oleh karenanya, sudah seharusnya ia segera mendapatkan ganti rugi atas tanah miliknya tersebut. Namun sampai dengan saat ini belum juga ada itikad baik dari PPLP dispora untuk mencairkan ganti rugi atas tanah tersebut. Kasus seperti yang dialami oleh Chairul ini bukanlah kasus satu-satunya, melainkan ada cukup banyak kasus yang sama terkait pelepasan hak atas tanah. Sehingga muncul pertanyaan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian akta pelepasan hak tanah yang dibuat di hadapan notaris jika dihadapkan pada permasalahan semacam ini.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti lebih lanjut mengenai bagaimana bentuk-bentuk kepastian hukum pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini. Penelitian ini akan penulis tuangkan dalam sebuah karya ilmiah berbentuk proposal penelitian tesis yang penulis beri judul, **“PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG.”**

B. Rumusan Masalah

¹⁰ Wawancara dengan Wawan staf Kantor BPN Kota Padang pada 15 Maret 2023 Jam 10.00 Wib di Kantor BPN Padang.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana proses pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat di hadapan notaris di Kota Padang?
2. Bagaimana proses pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah setelah pelepasan hak tanah selesai dilaksanakan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat di hadapan notaris di Kota Padang menurut hukum perjanjian.
2. Untuk mengetahui proses pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan
3. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah setelah pelepasan hak tanah selesai dilaksanakan.

D. Keaslian Penelitian

Guna menampakkan sisi orisinalitas dari penelitian yang akan penulis lakukan, maka akan penulis kemukakan beberapa penelitian terdahulu yang



relevan dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Beberapa hasil penelitian yang relevan tersebut di antaranya sebagai berikut:

Penelitian tesis yang ditulis oleh saudari Siti Rodhiyah Mahasiswi Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Riau dengan judul “Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 di Kabupaten Kepulauan Meranti. Adapun pokok penelitian ini mengkaji seputar bagaimana pelaksanaan konsinyasi ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Kepulauan Meranti serta apa saja hambatan-hambatan yang ditemui selama pelaksanaannya. Adapun hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan konsinyasi ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk pembangunan pelabuhan penumpang domestik/internasional di Dorak Kabupaten Kepulauan Meranti dilakukan dengan mengikuti ketentuan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Adapun hambatan yang ditemui adalah berupa faktor masyarakat, objek tanah yang masih diperkarakan dan faktor sarana atau fasilitas.¹¹

Penelitian tesis yang dilakukan oleh Rika Fitriani Mahasiswi S2 Hukum Ekonomi Syaiah UIN Raden Intan Lampung dengan judul “Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum UUPA (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatra di Wilayah Bekauheni Kabupaten Lampung

¹¹ Siti Rodhiyah, *Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 di Kabupaten Kepulauan Meranti*, Tesis, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Riau, 2021, hlm. 1-131.

Selatan)”. Adapun pokok permasalahan yang dikaji ialah bagaimana kewenangan pemerintah daerah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, bagaimana perlindungan hukum bagi warga masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Lampung Selatan serta bagaimana prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif hukum ekonomi Islam dan hukum UUPA. Adapun penelitian ini menyimpulkan bahwa adapun perilaku pemerintah dalam kasus pembebasan tanah ini tidak berpihak pada kepentingan rakyat dan dampak perilaku pemerintah ini tidak relevan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sementara dalam perspektif fiqh, pemerintah boleh mendesak/memaksa terjadinya pemindahan hak namun pembebasan ini harus selalu memperhatikan aspek kemashlahatan untuk para warga yang tanahnya diambil alih.¹²



Penelitian tesis oleh Amgasussari Anugrahi Sangalang, Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Universitas Andalas dengan judul “Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006”. Adapun pokok kajian dalam penelitian tesis ini adalah analisis terhadap ganti rugi atas tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 telah mewujudkan kepastian

¹² Rika Fitriani, *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum UUPA*, Tesis, Program Pascasarjana Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2018, hlm. 1-127.

hukum, perlindungan hukum dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Adapun kesimpulan dalam penelitian ini adalah ganti rugi atas tanah dalam pengadaan atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 belum sepenuhnya mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan rasa keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Hal tersebut terlihat dari banyaknya ketentuan-ketentuan mengenai ganti-rugi atas tanah yang masih menimbulkan multi tafsir serta bersifat represif.¹³

Penelitian tesis yang dilakukan oleh Arsyani, Mahasiswi Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin dengan judul “Analisis Ganti Kerugian Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Barru.” Adapun pokok penelitian ini adalah bagaimana mekanisme ganti rugi atas tanah pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang menolak ganti atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru. Adapun kesimpulan dalam penelitian ini adalah mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Barru dilakukan secara musyawarah. Namun dalam proses musyawarah ini tidak sesuai dengan pengertian musyawarah itu sendiri yang mana musyawarah merupakan kegiatan saling dengar pendapat namun yang terjadi hanya penyampaian besaran ganti rugi dalam amplop yang berisikan rincian taksiran harga tanah

¹³ Amgasussari Anugrahni Sangalang, *Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*, Tesis, Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atmajaya, 2012, hlm. 1-197.

yang dihitung oleh penilai. Adapun perlindungan hukum kepada masyarakat yang menolak ganti rugi merupakan jaminan untuk rakyat guna terciptanya tujuan hukum itu sendiri, namun ini tidak terjadi dikarenakan besaran ganti rugi yang dinilai oleh tim penilai tidak melibatkan langsung masyarakat dan seluruh pengampu kepentingan, sehingga dirasa merugikan masyarakat.¹⁴

Demikianlah beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi atau terkait dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Namun dari beberapa judul penelitian di atas, maka tampak bahwa penelitian-penelitian tersebut pada dasarnya sangat berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan, di mana penulis ingin melakukan penelitian terkait kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang akta pelepasan haknya dibuat di hadapan notaris. Oleh sebab itu, dapat penulis tegaskan bahwa penelitian-penelitian terdahulu pada dasarnya memang terkait, namun substansi pembahasannya berbeda dengan apa yang akan penulis teliti.



E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini berguna untuk mengembangkan kajian hukum terutama yang berkaitan dengan hukum pertanahan.
2. Penelitian ini berguna untuk memberikan paradigma baru bagi pembaharuan hukum pertanahan yang ada di Indonesia terutama terkait

¹⁴ Evayani, *Analisis Ganti Kerugian Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Barru*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, 2021, hlm. 1-86.

pemberian perlindungan hukum kepada masyarakat yang tanah hak miliknya terkena proyek pembangunan pemerintah.

3. Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Jurusan Magister Kenotariatan Universitas Andalas (UNAND) Padang.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Adapun teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah teori kekuatan pembuktian dan teori kepastian hukum. Dua teori ini dipakai untuk menganalisis bagaimana kekuatan akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris saat digunakan untuk mempertahankan hak-hak pemilik tanah yang tanahnya terkena proyek pengadaan tanah oleh pemerintah serta bagaimana bukti berupa akta pelepasan hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum terjaminnya hak-hak pemilik tanah.

a. Teori Kekuatan Pembuktian

Bahtiar Efendi berpendapat bahwa pembuktian merupakan penyajian alat-alat bukti yang sah berdasarkan hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, adapun tujuannya adalah guna memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh



dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.¹⁵ Subekti, mantan Ketua M.A RI dan guru besar hukum perdata pada Universitas Indonesia menyatakan bahwa, “pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan atau dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku.”¹⁶

Pada tahapan penyelesaian perkara di pengadilan, acara pembuktian merupakan tahap terpenting untuk membuktikan kebenaran terjadinya suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu, atau adanya suatu hak yang dijadikan dasar oleh penggugat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Pada tahap pembuktian juga, pihak tergugat dapat menggunakan haknya untuk menyangkal dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat. Melalui pembuktian dengan menggunakan alat-alat bukti inilah, hakim akan memperoleh dasar-dasar untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan suatu perkara.

Ada beberapa macam bukti yang dapat diajukan dalam acara pembuktian seperti bukti surat, bukti saksi, keterangan ahli dan lain sebagainya. Kekuatan pembuktian alat bukti surat dapat dibedakan antara yang berbentuk akta dengan bukan akta. Menurut Cristian Sasauw, surat yang berbentuk akta juga dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian suatu akta dapat dibedakan menjadi:

¹⁵ Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin dan A.Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 50.

¹⁶ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991, hlm. 7.

- 1) Kekuatan pembuktian luar, yaitu suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.
- 2) Kekuatan pembuktian formil, berdasarkan Pasal 1871 KUHPdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam Akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.
- 3) Kekuatan pembuktian materiil, mengenai kekuatan pembuktian materiil akta otentik menyangkut permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materiil adalah persoalan pokok akta otentik.”¹⁷

b. Teori Kepastian Hukum

Samudra Putra Indratanto, Dkk dalam penelitiannya menjelaskan bahwa aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi

¹⁷ Cristian Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, Jurnal Lex Privatum, Volume 3, Nomor 1, (2015), Fakultas Hukum Unsrat, hlm. 100-101.

masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) *“The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values”*.¹⁸



Kepastian hukum harus ada dalam sebuah negara hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah:

“Jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang

¹⁸ Samudra Putra Indratanto, Nurainun And Kristoforus Laga Kleden, “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 16, Nomor 1, (2020), Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Airlangga, hlm. 88-100.

dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.”¹⁹

Kepastian hukum tentunya memiliki fungsi krusial dalam penegakan hukum. Menurut Maxeiner kepastian mempunyai dua fungsi yaitu “menuntun masyarakat patuh pada hukum dan melindungi masyarakat terhadap perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang yang dapat menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan aturan hukum.”²⁰

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto sebagaimana dikutip Soeroso, didefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu.²¹

- 
- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
 - 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
 - 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
 - 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
 - 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.”

2. Kerangka Konseptual

a. Pelepasan Hak

23.

¹⁹ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm.

²⁰ Samudra Putra Indratanto, *Op.Cit*, hlm. 100.

²¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 13.

Pelepasan hak merupakan pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan, “Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.”²² Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besaran dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.



b. Hak atas tanah

Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa “hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.”²³ Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan,

²² *Ibid.*

²³ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm. 4

misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.” Selanjutnya, mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut kedalam 2 hal yakni sebagai berikut:”

- 1) Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- 2) Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dari/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan haknya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.”²⁴

c. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah sangat penting demi pembangunan terutama pembangunan untuk kepentingan umum. Adrian Sutedi menjelaskan terkait pengadaan tanah sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi, ada juga yang berpendapat bahwa pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

²⁴ *Ibid*, hlm. 45.

memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Berdasarkan pengertian ini, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara ia dengan tanah yang dikuasainya.”²⁵

Selanjutnya pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, didalam undang-undang ini istilah pengadaan tanah merupakan “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

Selanjutnya pada Perpres Nomor 30 Tahun 2015 Perubahan Ketiga atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pengadaan tanah berbunyi: “Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

d. Kepentingan Umum

²⁵Adrian Sutedi, *Impelementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 154.

Pelaksana Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Badan
Pemeriksaan Keuangan (JDIH BPK) Perwakilan Provinsi Jawa Tengah
dalam tulisannya menjelaskan bahwa:

“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. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.”²⁶

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam peraturan perundang-undangan memiliki definisi yang berbeda-beda, sebagai berikut:”

- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. Dalam peraturan ini tidak ada pengertian kepentingan umum secara tegas. Pada Konsideran pertimbangan disebutkan bahwa tanah dalam usaha-usaha pembangunan yang dilakukan oleh instansi pemerintah, dalam hal ini kepentingan umum adalah kepentingan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Selain tidak ada pengertian yang tegas mengenai kepentingan umum, juga tidak ada daftar-daftar kegiatan yang dikategorikan dalam kepentingan umum tersebut, sehingga dengan pengaburan arti dari kepentingan umum dengan hanya menyebut kepentingan pembangunan, maka dari pijakan inilah salah satu kemungkinan terdapat penyimpangan kegiatan pembebasan tanah tersebut, sehingga dapat saja dimanipulasi kepentingan swasta disebut juga “sebagai kepentingan pembangunan” hanya karena ada keterlibatan pejabat pemerintah dalam melakukan pembebasan tanah.

²⁶ BPK JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah. Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2020/02/TH-pengadaan-tanah.pdf> diakses pada 29 Agustus 2023.

- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini tidak disebutkan mengenai kriteria dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk masuk dalam kualifikasi kepentingan umum. Dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 di atas, pemerintah dan swasta dapat memaksa masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan mengatasmakan pembangunan. Peraturan ini tidak hanya mengatur perolehan tanah untuk kepentingan pemerintah, tetapi juga memberikan peluang yang longgar kepada swasta untuk memperoleh tanah sebagaimana perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan.
- 3) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Peraturan ini adalah yang pertama memberikan pengertian kepentingan umum. Pada Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden ini memberikan batasan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.
- 4) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dalam Perpres ini tidak memberikan batasan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Peraturan Presiden ini juga tidak memberikan batasan yang tegas terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah. Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, namun tidak ada klausul yang menyatakan “tidak untuk mencari keuntungan”.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilaksanakan adalah yuridis empiris. Abdul Kadir Muhammad mengungkapkan bahwa “penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi

ketentuan hukum normative secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.”²⁷ Adapun pendekatan yang dipakai ialah pendekatan kualitatif. Imam Gunawan berpendapat bahwa “penelitian kualitatif adalah penelitian untuk mengungkap sesuatu dilakukan dengan cara data dalam keadaan sewajarnya, menggunakan cara kerja yang sistematis, terarah dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga tidak kehilangan sifat ilmiahnya.”²⁸

Dengan teknik ini, maka data kualitatif yang diperoleh melalui observasi dan wawancara akan diolah, dilakukan pengelompokan yang sejenis, selanjutnya dianalisa isinya secara kritis untuk mendapatkan suatu kesimpulan mengenai pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat di hadapan notaris di Kota Padang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif deskriptif yaitu data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, gambar, bukan angka-angka.²⁹ Adapun maksud deskriptif dalam penelitian ini ialah sebuah bentuk penelitian yang ditujukan untuk



²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakthi, Bandung, 2004, hlm. 134.

²⁸ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktek*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 181.

²⁹ Sudawarman Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif Rancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Penelitian Pemula Bidang Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hlm. 51.

mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun rekayasa manusia.³⁰

Pendekatan kualitatif deskriptif ini dipakai guna mendeskripsikan bagaimana pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat di hadapan notaris di Kota Padang.

3. Informan Penelitian

Menurut Sugiono, “informan pada dasarnya adalah pihak-pihak yang dapat memberikan informasi/keterangan terkait situasi dan kondisi dari latar penelitian yang akan dilakukan.”³¹ Adapun informan dalam penelitian ini adalah informan kunci yang akan dimintai informasinya seputar penelitian yang akan penulis lakukan. Informan kunci merupakan pihak-pihak yang mengetahui informasi secara menyeluruh tentang permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Informan kunci dalam penelitian ini adalah bapak Ikhwan Safar Mujahid selaku Staff BPN Kota Padang yang menjabat sebagai Kasir Pengadaan dan Penataan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini di antaranya adalah melalui wawancara. Burhan Bungin berpendapat bahwa “wawancara pada dasarnya adalah teknik dalam mengumpulkan data dan mendapatkan keterangan-keterangan dari narasumber melalui percakapan

³⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000, hlm. 3.

³¹ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 85.

langsung dan berhadapan.”³² Adapun wawancara yang dilakukan pada penelitian ini adalah jenis wawancara terstruktur di mana penulis menyiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber saat sesi wawancara. Wawancara akan dilakukan dengan pihak BPN Kota Padang yakni dengan bapak Ikhwan Safar Mujahid selaku Kasi Pengadaan dan Penataan di BPN Kota Padang.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis yang bertitik tolak dari usaha penemuan asas dan informasi yang bersifat monografis atau kasus-kasus. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara bersamaan dengan proses pengumpulan data berlangsung, artinya kegiatan tersebut dilakukan juga selama dan sesudah pengumpulan data. Menurut Imam Gunawan, tahap dalam analisis data penelitian ini adalah:”

- a. Reduksi data (*data reduction*), merupakan kegiatan merangkul, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dan mencari tema dan polanya.
- b. Paparan data (*display data*), yaitu pendiskripsian sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.
- c. Penarikan kesimpulan dan verifikasi (*conclusion drawing/ verifying*), Merupakan hasil penelitian yang menjawab fokus penelitian berdasarkan hasil analisis data.”³³

Content analysis dipergunakan untuk mengelaborasi sejauh mungkin aspek isi dan menganalisa sudut kedalaman dan keluasan materi

³²Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial*, Airlangga University Press, Surabaya, 2001, hlm. 133.

³³ Imam Gunawan, *Op.Cit*, hlm. 211.

setiap aturan-aturan normative yang ada terkait permasalahan kemetrolagian legal. Menurut Imam Gunawan, langkah-langkah metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:”

- a. Merumuskan dengan tepat masalah yang akan diteliti dan semua tindakan didasarkan pada tujuan.
- b. Memilih unit analisis yang dikaji dan memilih objek penelitian yang menjadi sasaran analisis.
- c. Melakukan pengkodean terhadap istilah/penggunaan kata dan kalimat yang relevan.
- d. Melakukan klasifikasi terhadap pengkodean yang telah dilakukan dengan melihat sejauh mana satuan makna berhubungan dengan tujuan penelitian serta membangun kategori dari setiap klasifikasi.
- e. Menganalisis satuan makna dan kategori kemudian mencari hubungan satu dengan yang lainnya untuk menemukan arti dan isi tujuan.
- f. Mendeskripsikan hasil analisis dalam bentuk draft hasil penelitian.
- g. Menarik kesimpulan.”³⁴



³⁴ *Ibid*, hlm. 210-212.