

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masalah pembebasan tanah, berbeda dengan masalah pencabutan hak atas tanah. Kalau pencabutan hak atas tanah telah secara tegas diatur dalam UUPA, akan tetapi mengenai pembebasan tanah, yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan, semula dikenal adanya pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah dan pembebasan tanah untuk keperluan swasta, yang pada dasarnya sama-sama harus didasarkan musyawarah dan pengawasan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Daerah (Bupati/Walikota/madya).¹

Ketentuan-ketentuan tentang pengadaan tanah diatur Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diperbarui dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan direvisi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tersebut.

¹ Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, 2005, hal. 153.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan pemerintah dengan cara peralihan hak yaitu melalui cara jual beli dengan mekanisme musyawarah antara yang pemilik tanah dengan yang membutuhkan tanah. Prosedur seperti ini tentunya tidak menimbulkan masalah, jika para pihak telah sepakat untuk melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan jual beli. Masalah akan muncul apabila masyarakat pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya, sedangkan pemerintah sangat membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan umum dan harus dilakukan dengan segera. Misalnya, untuk mengatasi bencana alam, atau proyek yang strategis untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum yang sangat mendesak. Kebutuhan akan tanah ini dapat dilakukan oleh pemerintah dengan cara pencabutan hak atau pembebasan hak dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada masyarakat pemilik tanah.

Pencabutan hak atau pembebasan hak ini akan menimbulkan konflik antara pemerintah atau yang membutuhkan tanah dengan masyarakat pemilik tanah disebabkan karena pelaksanaan ganti rugi yang dilakukan dengan musyawarah yang semu dan cenderung manipulatif karena kondisi pada saat terjadinya musyawarah, masyarakat tidak mempunyai posisi runding (*bargaining position*) yang seimbang, secara psikologis masyarakat berada di bawah tekanan pihak penguasa. Penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi dianggap oleh masyarakat tidak layak, dalam arti bahwa ganti rugi itu tidak dapat digunakan untuk mempertahankan tingkat kesejahteraan sosial ekonominya, bahkan tingkat kesejahteraan sosial ekonominya menjadi

lebih buruk jika dibandingkan keadaan sebelum tanahnya dicabut atau dibebaskan haknya.

Bahkan menurut Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH, MLI, lingkup pengadaan tanah untuk pembangunan tidak cukup hanya berhenti sampai pada proses pemberian ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Sebagai pedoman, peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus memperhatikan kepentingan warga masyarakat yang terkena dampak atas pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Untuk itu lingkup kegiatan pengadaan tanah harus meliputi pula pada proses dimana mereka yang terkena proyek pembangunan tersebut tetap terpelihara kesejahteraan hidupnya seperti semula, bahkan menjadi lebih baik lagi daripada sebelum dilakukan proyek tersebut.²

Berkenaan dengan kenyataan tersebut, maka kebijakan dan tindakan pemerintah yang bermaksud untuk mewujudkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang konsekuensinya akan mengurangi atau meniadakan hak atas tanah dan hak-hak lain yang ada di atasnya dari warga masyarakat atau kelompok tertentu dalam masyarakat akan mempengaruhi hak-hak asasi dan hak-hak keperdataan masyarakat khususnya yang haknya dicabut atau dibebaskan. Oleh karena itu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pencabutan atau pembebasan hak atas tanah harus

² Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, 2005, hal. 155.

mengakomodasi perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dan hak-hak keperdataannya.

Kebijakan pertanahan yang berlaku selama ini, adalah sangat sentralistik dan pelaksanaan pencabutan, pembebasan hak atas tanah cenderung otoriter dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan tidak mengakomodasi kepentingan warga masyarakat dan hak-hak asasinya.

Pasca reformasi, seharusnya politik pertanahan yang sentralistik ini di arahkan ke politik pertanahan yang desentralistik dan responsif, dengan nuansa demokratis. Pelaksanaan ketentuan perundang-undangan tidak hanya bersandar kepada "hukum apa adanya" (*the law that is*), tetapi harus merespon keadaan sosial atau "hukum yang seharusnya" (*the law that ought to be*). Hukum itu tidak hanya berkembang dengan logika tertutup, tetapi harus dapat mengambil nilai-nilai baru dari masyarakat dan dengan memperbarui peraturan sedemikian rupa hingga sesuai dengan keadaan dewasa ini.³

Perubahan kebijakan mengenai pencabutan pembebasan tanah, harus segera dilakukan dengan paradigma politik pertanahan yang desentralistik, responsif dan demokratis. Adanya ketegasan dalam peraturan perundang-undangan untuk melibatkan masyarakat, baik yang terkena dampak, maupun kelompok kepentingan dalam tahap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan, dan mengakomodasi tentang perlindungan hak dan kepentingan masyarakat, termasuk hak

³ George Whitecross Paton, *A Text-Book of Jurisprudence*, London: Oxford at The Clarendon Press, 1951, hal. 8.

untuk mendapat jaminan untuk kesejahteraan agar tidak menjadi lebih miskin dari sebelum tanahnya dibebaskan. Berkaitan latar belakang ini, penulis tertarik untuk membahas lebih jauh lagi dalam sebuah penelitian berjudul *Studi Komparatif Hukum Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah pengertian dari pencabutan hak dikaitkan dengan hak menguasai negara tersebut telah sesuai dengan cita-cita yang diamanatkan undang-undang?
2. Bagaimanakah aspek hukum pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum ditinjau dari pendekatan komparatif?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian

- a. Mengetahui pengertian dari pencabutan hak atas tanah dikaitkan dengan hak menguasai negara tersebut telah sesuai dengan cita-cita yang diamanatkan undang-undang dan tidak bertentangan dengan hak seluruh masyarakat.
- b. Mengetahui aspek hukum pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum ditinjau dari pendekatan komparasi hukum.

Kegunaan penelitian

- a. Memberikan pemahaman tentang aspek hukum pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan hukum khususnya di bidang pertanahan.

- c. Sebagai masukan bagi pemerintah untuk mengevaluasi atas pelaksanaan peraturan perundang-undangan sehingga pelaksanaannya sesuai dengan mekanisme yang ditetapkan dan tidak melanggar hak-hak masyarakat.
- d. Sebagai bahan referensi bagi penelitian berikutnya yang berkaitan dengan masalah perlindungan hukum bagi nasabah terutama di bidang pertanahan.

D. Kerangka Teori

Tanah merupakan hajat hidup orang banyak, yang tidak boleh tidak merupakan konsekuensi dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria), serta mencakup atas bumi, air, dan ruang angkasa dengan hukum adat sebagai landasan pokok, di mana di dalam hukum barat dikenal adanya hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *erfpacht*.

Di dalam pemberian hak baru atas tanah ini, setiap orang atau badan hukum pemilik hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah dan masih memerlukan tanah dapat mengajukan hak baru. Tentunya harus dipenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan. Hal utama di dalam pemberian hak-hak baru ini adalah lebih diutamakan kepada pemilik hak secara fisik. Artinya, pemegang hak memang benar-benar menguasai secara fisik dan memang pemilik secara fisik lah yang diutamakan dalam pemberian hak baru ini. Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai konversi hak barat yang dikuasai langsung oleh negara jelas tidak dapat diberikan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak pada saat mulai berlakunya Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah. Sedangkan apabila di atas tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai terdapat bangunan milik pemegang hak, maka pemohon baru tersebut wajib menyelesaikan bangunan itu dengan pemegang hak bersangkutan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berkaitan dengan pembebasan tanah, kalau dikaji secara mendalam tidak satu pasal pun persoalan pembebasan tanah dijumpai dalam peraturan yang secara tegas mengatur masalah pembebasan tanah. Dalam Undang-undang Pokok Agraria Nasional hanya menegaskan bahwa hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karenanya penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya.⁴ Sedangkan hapusnya hak-hak tertentu disebutkan bahwa hak-hak tersebut hapus karena:⁵

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

⁴ Pasal 27 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁵ *Ibid*, Pasal 34.

- c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Sedangkan dalam pasal 40 membahas tentang hapusnya hak guna bangunan yang mempunyai sebab-sebab sama dengan ketentuan pasal 34, hanya saja pada bagian huruf g merujuk ketentuan dalam pasal 36 ayat (2). Pasal 30 ayat (2) tersebut berbunyi:

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 36 ayat (2) berbunyi:

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan,

jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan kata lain, bahwa di dalam UUPA mengenai hapusnya hak atas tanah itu adalah mengenai hak guna usaha dan hak guna bangunan, secara tegas disebutkan karena dicabut haknya atau dilepaskan haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

Sepanjang mengenai pembebasan tanah ini, terutama diatur dalam di dalam Peraturan Pemerintah maupun di dalam Peraturan Menteri seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah; Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi pembebasan tanah swasta; Surat Edaran Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor BTU.2/568/2-76 dan banyak lagi dalam bentuk surat edaran maupun keputusan Gubernur mengenai pembebasan tanah tersebut.

Untuk keperluan pemerintah, pembebasan tanah haruslah dilaksanakan oleh Panitia Pembebasan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur atau Kuasa Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, oleh Bupati

atau Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya terdiri dari berbagai unsur.⁶

Untuk kepentingan swasta yang pada dasarnya adalah sejajar dengan kepentingan anggota-anggota masyarakat pada pembebasan tanah untuk kepentingan swasta, pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi yang besarnya ditentukan secara musyawarah. Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan maupun garis-garis kebijaksanaan pemerintah mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah, diwajibkan kepada pemerintah daerah untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh pihak swasta.

Masalah tanah adalah masalah yang menyentuh hak rakyat paling dasar. Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial. Karena fungsi sosial inilah terkadang kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan, guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah dengan mendapat ganti

⁶ Unsur-unsur tersebut adalah Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai ketua merangkap anggota; Seorang Pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota; Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; Kepala Dinas Pekerjaan Umum Tingkat II atau Pejabat yang ditunjuknya, apabila mengenai tanah bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian/perkebunan sebagai anggota; Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota; Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota; Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota; Seorang pejabat dari kantor dari Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/kotamadya yang bersangkutan sebagai sekretaris bukan anggota; dan Apabila di dalam pembebasan tanah tersebut diperlukan seorang ahli, maka Gubernur dapat menambah panitia pembebasan tanah

rugi yang tidak berupa uang semata, tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lainnya seperti tanah pengganti atau pemukiman pengganti.

Di negeri ini, masalah pertanahan selalu banyak mendapat sorotan dari berbagai mass media, terutama masalah perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tanahnya dibebaskan untuk kepentingan umum. Dalam Tajuk Kompas tanggal 20 Agustus 1982, yang dikutip Soedharyo Soimin dalam bukunya mengemukakan bahwa falsafah dasarnya, tanah sejak asalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seseorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, tetapi yang benar adalah dia hanya menjual jasa pemeliharaan dan menjaga tanah yang selama ini dikuasainya.⁷

Paradigma baru tentang pemulihan sosial ekonomi warga masyarakat yang terkena proyek pembebasan, yaitu perlu adanya upaya untuk memulihkan kegiatan ekonomi mereka dengan memperhitungkan kerugian yang dialami oleh warga yang terkena dampak pembebasan tanahnya, bagi warga masyarakat yang sebelumnya tanah adalah merupakan aset yang berharga, sebagai tempat usaha atau tempat tinggal terpaksa kehilangan aset ini, karena mereka dipindahkan ke tempat permukiman yang baru. Pemulihan lokasi permukiman yang baru bagi warga masyarakat, seharusnya direncanakan pembangunan infrastruktur yang mendukung kegiatan dalam upaya pemulihan kehidupan sosial ekonomi warga masyarakat, sehingga kehidupan sosial ekonomi warga masyarakat dapat kembali

⁷ Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi II, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hal. 78.

pulih di tempat yang baru. Setidak-tidaknya masyarakat tidak akan menjadi lebih miskin dari sebelum tanah dibebaskan.

Untuk itu, perlu adanya pemikiran tentang lokasi tempat permukiman yang baru, harus ditata sesuai dengan rencana tata ruang daerah yang matang, dengan diikuti oleh proyek konsolidasi tanah. Konsekuensi dari pemikiran ini diharapkan agar adanya pembebasan tanah ini, sekaligus akan terjadi pengembangan wilayah baru yang tertib dan membangun sentral-sentral ekonomi baru bagi masyarakat.

Di samping itu, pelaksanaan konsolidasi tanah dimaksudkan untuk mensinkronisasikan ruang-ruang yang tersedia atas tanah yang dibebaskan tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari lahirnya dis-harmonisasi wilayah.⁸ Kebijakan rencana tata ruang kota selama ini cenderung tidak bertolak dari akar permasalahan yang harus diselesaikan, yakni masalah kemiskinan dan kerusakan lingkungan. Perencanaan tata kota yang tidak adil dan mengabaikan hak hidup orang miskin akan memunculkan efek-efek negatif seperti konflik dan kriminalitas berkelanjutan yang akan mengancam proses pembangunan kota itu sendiri.

E. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dari orang atau perilaku yang

⁸ *Dis-harmonisasi* wilayah akan muncul jika tidak ada sinkronisasi penataan ruang yang matang dan tanpa mengindahkan aspek pengelolaan secara terpadu berbagai sumber daya, fungsi dan estetika lingkungan, serta kualitas ruang itu sendiri.

diamati,⁹ khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan asas pemisahan horizontal. Dalam tipe penelitian hukum normatif, bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara normatif dengan menggunakan pendekatan komparatif, peraturan perundang-undangan dan konseptual, masing-masing dipergunakan sesuai dengan kebutuhannya. Dikaitkan dengan disiplin ilmu hukum, penelitian ini termasuk penelitian juridis normatif. Dengan demikian penelitian ini selalu mengacu kepada asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, jurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang menitikberatkan pada penelitian kepustakaan di bidang hukum dengan menggunakan bahan yang ada.

Langkah awal dalam penelitian ini adalah menginventarisasi hukum positif yang berlaku. Hukum positif yang telah diinventarisasi kemudian dipilih menurut norma-normanya untuk menentukan mana yang merupakan norma hukum dan mana yang bukan merupakan norma non hukum. Hasil norma-norma yang telah dipilih tersebut ditelaah untuk melihat kesesuaiannya atau sinkronisasi, pencerminan asas-asas dan hirarkhi tata urutan perundang-undangan.

Sifat penelitian yang akan dilakukan yaitu deskriptif. Disebut deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejalanya, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan asas pemisahan horisontal. Maksudnya adalah terutama untuk menegaskan hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam kerangka menyusun teori-

⁹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 2003, hal. 12. bandingkan dengan Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya: Bandung, 2000, hal. 3.

teori baru.¹⁰ Selain itu, juga agar diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai masalah yang diteliti, melalui pemaparan data.¹¹

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, sesuai dengan jenis dan sumber datanya. Sumber data yang kemudian disebut bahan penelitian ini diperoleh lewat penelitian kepustakaan akan diinventarisasi dan dianalisis. Sedangkan melalui penelitian lapangan hanya sebagai pelengkap.

Bahan-bahan hukum yang diperoleh lewat penelitian kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tersier. Bahan hukum yang diperlukan, diinventarisasi kemudian terhadap bahan hukum yang berkenaan dengan pokok masalah atau tema sentral diidentifikasi untuk digunakan sebagai bahan analisis. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;
- 3) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986, hal. 10.

¹¹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Edisi I, Jakarta: Granit, 2004, hal 129.

- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
 - 5) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - 7) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Perpres No 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Perpres No 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- b. Bahan Hukum Sekunder, terdiri dari:
- 1) Karya ilmiah di bidang ilmu hukum;
 - 2) Hasil-hasil penelitian berupa laporan;
 - 3) Journal, Artikel dan Makalah;
- c. Data Hukum Tersier, terdiri dari berbagai kamus hukum dan ensiklopedi hukum.

Teknik Analisis Data

Di dalam penelitian hukum normatif, analisa terhadap asas-asas hukum dilakukan terhadap kaidah-kaidah hukum yang merupakan patokan-patokan berperilaku atau bersikap tidak pantas.¹² Analisa tersebut dilakukan didasarkan atas pola berpikir secara runtun dan runtut (terutama) terhadap bahan hukum primer dan sekunder, sepanjang bahan-bahan itu mengandung kaidah-kaidah hukum untuk memperoleh jawaban atas masalah-masalah yang diteliti.

Analisis data secara juridis kualitatif untuk membahas bahan penelitian yang datanya mengarah pada kajian yang bersifat teoretis mengenai asas-asas, kaidah-kaidah dan pengertian-pengertian hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan asas pemisahan horizontal. Penelitian ini mencari premis-premis atau kategori-kategori dalam hal ini tentang konsep-konsep hukum yang ada dalam peraturan dan dianalisis berdasarkan teori tentang perlindungan hukum yang digunakan, kemudian hasilnya disusun secara sistematis dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif analitik.

Bahan hukum yang diperoleh dari penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam praktek lapangan, kemudian dibandingkan dengan bahan yang diperoleh dari kepustakaan.

¹² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, oleh Surjono Sukanto dan Sri Mamudji, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 62.

Selanjutnya, proses hasil analisis tersebut dituangkan dalam uraian pembahasan secara sistematis.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam tesis ini dibuat untuk memudahkan penelitian, disusun sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam Bab ini diuraikan secara singkat keseluruhan dari tesis guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh. Secara sistematis, pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Dalam bab ini diuraikan mengenai teori tentang pengadaan tanah dan kepentingan umum, yang meliputi pengadaan hak atas tanah, asas-asas hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pembebasan tanah dan aspek pembangunan.

BAB III : Dalam bab ini akan membahas materi dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang meliputi prinsip penghormatan hak atas tanah, musyawarah, dasar perhitungan ganti rugi dan kepentingan umum.

BAB IV : Bab ini akan menguraikan mengenai analisis permasalahan.

BAB V : Dalam bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini serta dikemukakan pula saran-saran sebagai rekomendasi akademik dari keseluruhan Bab I, II, III dan IV dengan menarik kesimpulan dan saran.

