

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara berkembang, adapun ciri negara berkembang adalah adanya Pembangunan, sedang Pembangunan adalah suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara, dan pemerintah menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa.¹

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasil tidaknya pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Indonesia sebagai Negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab Nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

¹ Ibid. hal. 41. Lihat Pembangunan, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hal. 2

“ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.”

Satu persoalan hukum pertanahan yang kelihatannya tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji oleh orang adalah persoalan pengambilan tanah kepunyaan penduduk atau masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa dikenal dengan sebutan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah. Hal ini memang menyangkut persoalan yang kontraversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak persediaan tanah sudah mulai terasa sulit. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambung akan tetapi juga telah menciptakan suasana di mana tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah dimaksud.²

Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan goncangan dalam masyarakat, tanah pula yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Makin berkembang perekonomian suatu negara, makin menipislah rasa ikatan dengan tanah di bagian – bagian tertentu dari masyarakat, tetapi fakta tetap

²

membuktikan pada hakikatnya karya manusia tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya tanah. Begitu pula dengan pemerintah, tanpa tersedianya tanah sebagai dasar dari pembangunan maka program dari pemerintah tidak akan terlaksana.

Kenyataan menunjukkan bahwa persoalan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali. Oleh karena sebagian besar dari masyarakat dalam kehidupannya adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan. Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.³

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945.

Indonesia sebagai negara berkembang yang sedang giat melakukan pembangunan sangat membutuhkan tanah sebagai sumberdaya dan ruang pembangunan. Kebutuhan tersebut antara lain yaitu meliputi pembangunan

³ *Ibid.* hal. 1.

perumahan, industri, jalan dan jembatan, serta pembangunan fasilitas lain yang berkaitan dengan kehidupan manusia baik sebagai individu maupun dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Pembangunan perumahan, jalan dan jembatan serta pembangunan fasilitas lain yang dilakukan oleh pemerintah dan juga oleh pihak swasta memang membutuhkan tanah yang tidak sedikit dan harus pada tempat yang sudah ditentukan, walaupun berada pada pemukiman penduduk ataupun areal persawahan milik penduduk. Masyarakat justru sering terbohongi oleh instansi pemerintah atau pihak swasta (investor) yang menangani suatu proyek pembangunan dengan menjadikan tanah – tanah penduduk sebagai obyek pembangunan.

Warga masyarakat seringkali menjadi pihak yang dirugikan dalam masalah pengadaan tanah, seperti kurang besarnya nilai jual tanah, fasilitas yang akan dibangun kurang menguntungkan bahkan merugikan masyarakat pemilik tanah terdahulu dan lain sebagainya. Karena mengingat bahwa pelaksanaan pembangunan selain harus mengingat tentang penataan wilayah juga harus mengingat kesejahteraan masyarakat sekitar, jadi pembangunan yang akan dilaksanakan harus dapat menguntungkan semua pihak.

Salah satu program pemerintah dalam pembangunan adalah perumahan Griya Wates Asri bagi PNS dan TNI/Polri yang dilaksanakan oleh dua pihak yaitu Pemerintah Kabupaten Kulon Progo (Pemkab Kulon Progo) dengan bekerjasama dengan investor pembangunan atau pihak pengembang dari Yogyakarta yaitu

PT.Duta Griya Perkasa dalam hal pendanaanya. Pembangunan perumahan Griya Wates Asri bagi PNS dan TNI/Polri itu merupakan salah satu agenda pembangunan sarana dan prasarana fisik yang sudah dipersiapkan oleh Pemerintah Kabupaten Kulon Progo.

Sebagai bagian dari program pembangunan nasional di lingkungan Pemerintah Kabupaten Kulon Progo untuk membangun perumahan Griya Wates Asri guna memberikan kemudahan bagi PNS dan TNI/Polri yang belum memiliki tempat tinggal, nampaknya akan segera terealisasikan dan akan segera terwujud.⁴ Hal ini ditandai dengan telah ditandatanganinya kesepakatan Memorandum of Understanding (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dengan PT.Duta Griya Perkasa guna mewujudkan program Pemerintah tersebut. Penandatanganan dilakukan di gedung joglo kompleks kantor pemkab tersebut. Dimana dari pihak Pemkab dilakukan oleh Bupati H.Toyo S Dipo dan pihak pengembang / investor PT.Duta Griya Perkasa oleh Ir.Alif Ardi Rahman pada awal bulan Agustus tahun 2004. Adanya kerjasama ini karena sebelumnya telah ada kesepakatan bahwa pembangunan perumahan tersebut akan menggunakan produk – produk lokal yang ada di wilayah Kulon Progo. Dengan menggunakan produk lokal tentunya akan memberikan dampak berkembangnya industri yang telah ada dan akan memacu berkembangnya industri lokal yang lain. Adapun industri lokal yang akan digunakan dalam pembangunan nantinya adalah batu

⁴ www.kulon-progo.go.id, *Kulon Progo Segera Realisasikan Program Sejuta Rumah*, Tanggal 1 Agustus 2004.

bata dan genting. Banyak industri lokal di Kulon Progo yang sebenarnya memiliki kualitas yang bagus dan tidak kalah dengan produk yang telah mempunyai pasaran namun belum bisa berkembang secara optimal. Seperti halnya produksi batu bata dan genting. Masyarakat Kulon Progo mempunyai minat yang cukup tinggi untuk membangun perumahan. Sehingga adanya program pemerintah dengan program pembangunan perumahan adalah hal yang baik untuk segera direalisasikan. Dalam hal ini pengembang bisa membantu dengan pembuatan perumahan yang letaknya tetap berada di lokasi yang diinginkan. Hal ini akan lebih mudah dilaksanakan karena mungkin beban pemikiran akan dikurangi seperti masalah fasilitas umumnya maupun pembebasan tanah, yang kadang harus berjalan dengan pembicaraan yang alot. Kesepakatan tersebut merupakan kerjasama yang diantaranya adalah mengenai pembiayaan awal pembangunan perumahan tersebut. Dimana biaya akan ditanggung PT.Duta Griya Perkasa dari Yogyakarta dan Pemkab berkewajiban untuk mendata PNS dan TNI/Polri yang akan menggunakan fasilitas tersebut. Sedangkan kesepakatan awal mengenai pembiayaan hal ini telah dibuktikan dengan adanya pembebasan tanah seluas 6553 m² di Gunung Gempal, Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo oleh pihak pengembang/investor. Sesuai kesepakatan yang tertuang dalam MoU tersebut, diantaranya berisi bahwa pengembang bertanggungjawab dalam pembiayaan awal pembangunan perumahan atau 30 persen dari nilai proyek. Sedangkan pengembangannya menurut rencana, pada tahap awal perumahan yang akan dibangun sejumlah 67 unit perumahan. Perumahan yang akan dibangun

adalah type sederhana dengan ketentuan luas bangunan 84 m², type 27/60 dan 36/90 dengan harga per unit Rp.42 juta dan 72 juta. Para PNS dan TNI/Polri sendiri akan mendapatkan keringanan harga karena akan dibantu oleh fasilitas yang diberikan pemerintah melalui dana Bapetarum untuk para PNS dan dana Asabri untuk para TNI/Polri dan juga fasilitas lainnya yang dananya didanai dari perolehan dana bantuan dari pihak lain oleh pemerintah. Adapun pembayarannya dengan dana Bapetarum sebagai bantuan uang muka Rp.9.750.000 untuk para PNS sedangkan pembayaran angsuran per bulannya diambil/dikurangi berdasarkan dari penghasilan jenis golongan kerja masing-masing, dan dana Asabri sebagai bantuan uang muka Rp.12.500.000 untuk para TNI/Polri sedangkan pembayaran angsuran per bulannya diambil/dikurangi berdasarkan dari penghasilan masa aktif kerja masing-masing dan juga dana perumahan bersubsidi yang akan disalurkan melalui BPD DIY Cabang Wates dan BTN DIY. Kerjasama itu tidak hanya menguntungkan dua pihak saja Pemkab dan pengembang tetapi juga masyarakat luas.⁵

Berdasarkan uraian diatas sangat menarik untuk kemudian diteliti mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan, guna mengetahui jalannya proses pengadaan tanah baik untuk kepentingan pemerintah ataupun untuk kepentingan pihak swasta atau investor. Pengadaan tanah tersebut yang dimaksudkan adalah sebagai suatu kegiatan untuk mendapatkan tanah

⁵ "MOR" Dan

dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum. Dasar hukum dalam pengadaan tanah tersebut termuat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan revisi dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penelitian ini akan diarahkan kepada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek perumahan oleh Pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta.

Kabupaten Kulon Progo pada sekarang ini tengah giat dalam melakukan pembangunan fisik dan berbagai fasilitas umum, serta tidak ketinggalan pembangunan perumahan – perumahan yang sekarang sudah banyak sekali tampak di Kabupaten Kulon Progo. Pembangunan tersebut juga tidak terlepas dari peran serta swasta dalam hal ini pengelola pembangunan perumahan dalam memberikan modalnya untuk ditanamkan di Kabupaten Kulon Progo.

Penelitian mengenai pengadaan tanah untuk perumahan sangat penting dilakukan, mengingat kebutuhan masyarakat akan perumahan semakin meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk. Terkait dengan permasalahan

tersebut, hal ini menjadi dasar penulis bermaksud untuk mengadakan penelitian dengan mengambil judul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN PNS DAN TNI/POLRI GRIYA WATES ASRI DI KABUPATEN KULON PROGO (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri di Gunung Gempal Desa Giripeni Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo)“.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri oleh PT.Duta Griya Perkasa di Kabupaten Kulon Progo?
2. Apa faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri di Kabupaten Kulon Progo?
3. Bagaimana dampak dari pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri terhadap masyarakat di sekitar perumahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut maka dapat memunculkan

tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri oleh PT.Duta Griya Perkasa di Kabupaten Kulon Progo.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri di Kabupaten Kulon Progo
3. Untuk mengetahui dampak dari pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri terhadap masyarakat di sekitar perumahan

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini kiranya dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Praktis

Diharapkan untuk memberikan sumbang pemikiran dan masukan bagi pemerintah khususnya aparat pemerintah atau instansi yang terkait dengan kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri di Kabupaten Kulon Progo

2. Teoritis

Diharapkan dapat menambah pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari dan meneliti lebih mendalam mengenai masalah ini dan dapat memberikan sumbang pemikiran dan tambahan bagi perkembangan ilmu

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria sebagai penjabaran ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar – besarnya kemakmuran rakyat”. Didalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2) menyebutkan mengenai hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk:

- (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Dengan demikian Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum berlaku bagi pengadaan tanah proyek Pemerintah maupun proyek Swasta asal pembangunan tersebut untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 18 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria menyebutkan 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.

Aturan mengenai Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan juga ayat (3) menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela.

Dalam Pengadaan Tanah selain untuk kepentingan umum, demikian pula pengadaan tanah untuk keperluan swasta dilaksanakan langsung sesuai ketentuan yang berlaku.

Usaha penataan kembali pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka tataguna tanah mengalami tantangan, oleh karena pertumbuhan kota dan penyempitan desa berlangsung secara tidak terencana lebih dahulu. Kota tumbuh terlebih dahulu dari rencana yang ditetapkan bahkan rencana yang telah

ditetapkanpun akhirnya banyak yang dilanggar karena motif ekonomi menaikkan pendapatan daerah.⁶

Banyak penanaman modal yang menginginkan tanah untuk tempat usahanya, bahkan tanah yang mereka butuhkan tidak sedikit. Sebagai contoh, sebuah perusahaan pengembang perumahan tidak mungkin hanya membutuhkan tanah yang kecil untuk menjalankan proyeknya. Pembangunan pabrik juga akan membutuhkan tanah yang begitu besar, hal tersebut sangat terkait dengan tata ruang, karena pembangunan akan lebih terarah, sehingga tidak ada lagi pembangunan yang menggunakan lahan – lahan pertanian yang masih subur.

Pengadaan tanah untuk penataan modal oleh swasta terdapat keharusan memperhatikan Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang bagi pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Pemerintah juga mempunyai rencana tata ruang yang harus dipatuhi oleh para pihak yang akan melakukan pembangunan di wilayah tertentu.

Rencana penataan ruang termuat dalam Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang bagi maksud pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan dalam Pasal 7 Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang tersebut dinyatakan bahwa untuk mencapai tujuan penataan ruang dilaksanakan berdasarkan tiga pendekatan, yaitu :

⁶Achmad Sodiki, *Prinsip – prinsip Performa Agraria, Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*,

1. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan, meliputi kawasan lindung dan kawasan budaya.
2. Penataan ruang berdasarkan aspek administratif, meliputi ruang wilayah nasional, wilayah propinsi, dan wilayah kabupaten/kotamadya.
3. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan pedesaan, perkotaan, dan kawasan tertentu.

Menurut Pasal 31 Undang – Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman juga disebutkan tentang pembangunan yang harus sesuai dengan tata ruang, yang menyebutkan :

“Pembangunan perumahan dan pemukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan pemukiman”.

Pembangunan yang dilakukan bukan oleh pemerintah, maka proses peralihan haknya dengan menggunakan proses jual beli, tukar menukar, atau dengan cara yang telah disepakati oleh pihak – pihak yang bersangkutan, sekalipun kelihatannya persoalan ini hanya bersifat keperdataan dan diselesaikan dengan kebebasan para pihak yang masih ada persoalan yang perlu diperhatikan, bilamana pihak yang ingin mendapatkan tanah adalah pihak yang tidak boleh

... hak milik, sedang tanah yang disalurkan berstatus hak milik maka

penyelesaiannya tentu tidak dapat ditempuh melalui suatu peralihan hak biasa seperti jual beli.⁷

Pengadaan tanah untuk kepentingan pihak swasta dalam hal ini investor perumahan, selain berhubungan dengan tanah warga masyarakat sebagai obyek pembangunan juga, memperhatikan masalah penataan wilayah yang hal tersebut berkaitan dengan perizinan yaitu izin lokasi.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, dalam Pasal 3 dinyatakan:

“Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya”.

Sebagaimana diatur pula dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-98 tanggal 9-01-1996 tentang Larangan Pembebasan Tanah bagi Perusahaan – Perusahaan yang tidak Berdasarkan Izin Lokasi yang menyatakan:

- (1) Melarang perusahaan – perusahaan yang tidak memiliki izin lokasi dengan cara dan bentuk apapun melakukan kegiatan perolehan/penguasaan tanah.
- (2) Melakukan upaya pemberantasan dan pencegahan praktek calo dan spekulasi tanah yang merugikan para pemilik tanah dan menyulitkan perolehan tanah bagi pengusaha yang memiliki izin lokasi.

⁷ Ibid, hal.75

Penataan ruang perlu dilakukan guna rencana pembangunan kedepan yang masih sangat panjang. Pemetaan wilayah untuk pembangunan juga harus dilaksanakan untuk mengantisipasi penggunaan lahan persawahan yang masih produktif untuk pembangunan perumahan atau pemukiman.

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan pemukiman.

Menurut Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan mengenai tujuan penataan perumahan dan pemukiman yang akan dibangun, Pasal 4 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan :

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.
2. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
3. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
4. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosoal, budaya, dan bidang – bidang lain.

Pembebasan tanah untuk kepentingan pihak swasta, pemerintah daerah

... Pasal 11, PMDN Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan

Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah berkewajiban mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi. Pada azasnya pembebasan untuk kepentingan swasta ini dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada azas musyawarah. Untuk keperluan ini pemerintah menerbitkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor SJ 16/10/41 tanggal 19-10-1976 tentang Tata Cara Penunjukan Ijin Lokasi, yaitu sambil berpedoman pada PMDN Nomor 5 Tahun 1974 tentang Tata Cara Penunjukan Ijin Lokasi, penentuan luas tanah yang boleh dikuasai/dipunyai oleh suatu badan hukum swasta atau instansi pemerintah, persyaratan perizinan usaha/pendirian bangunan yang harus dipenuhi oleh para investor/instansi pemerintah dan keharusan pembebasan tanah milik rakyat oleh Pemerintah melalui Panitia Pembebasan Tanah sebagaimana diatur oleh PMDN Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, dan tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.⁸

Akan tetapi hal – hal yang diatur dalam PMDN Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah tidak dapat digunakan lagi oleh swasta, karena dengan diberlakukannya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁸ A. N. Badiluhung, *Perakhiran Hak-hak Atas Tanah Mendahului Bandung*, 2001, hal 64

yang merupakan revisi dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang diperuntukkan hanya untuk pemerintah. Untuk itu pengelola pembangunan perumahan tidak mempunyai pegangan untuk dapat memperoleh tanah untuk pelaksanaan proyeknya, hingga kemudian dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Keputusan tersebut menjelaskan tentang bagaimana suatu perusahaan penanam modal untuk dapat memperoleh tanah untuk menjalankan proyeknya. Menurut Pasal 1 butir 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dinyatakan :

“Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak”.

Kemudian dalam Pasal 2 ayat (1) (2) (3) keputusan tersebut juga dinyatakan :

- (1) Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilakukan diareal yang telah ditetapkan didalam izin lokasi.
- (2) Perolehan tanah dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan.
- (3) Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

Terdapat keterkaitan antara penanam modal, perusahaan, perolehan tanah serta izin lokasi, keterkaitan tersebut terlihat dalam beberapa larangan perusahaan dalam memperoleh tanah sebagai berikut :

- a. Melarang perusahaan – perusahaan yang tidak memiliki izin lokasi dengan cara dan bentuk apapun melakukan kegiatan perolehan/penguasaan tanah.
- b. Melakukan upaya pemberantasan dan pencegahan praktek calo dan spekulasi tanah yang merugikan para pemilik tanah dan menyulitkan perolehan tanah bagi pengusaha yang memiliki izin lokasi.

Pembangunan disamping dilakukan oleh pemerintah juga dilakukan oleh swasta yang secara otomatis pihak swasta pun juga memerlukan tanah untuk melaksanakan proyeknya. Namun dalam melaksanakan pembangunan, pihak swasta lebih berorientasi pada kepentingan usaha atau bisnis. Pembangunan harus memikirkan juga adanya rasa keadilan antara pemerintah atau pihak swasta sebagai pengelola pembangunan dengan masyarakat sebagai pemilik tanah yang akan dijadikan proyek pembangunan, sehingga tidak ada lagi pihak yang dirugikan dalam setiap kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dalam hal pembangunan.

Proses industrialisasi merupakan gejala yang tidak dapat dielakkan dalam pembangunan negara kita, kegiatan ekonomi memunculkan tiga pelaku yaitu Negara/pemerintah, pihak swasta, dan masyarakat, yang masing – masing posisi tawar menawar yang berbeda karena perbedaan dalam akses politik berkenaan dengan sumber daya alam berupa tanah yang terbatas. Kedudukan yang tidak

seimbang dalam posisi tawar menawar diantara masyarakat dan pihak swasta lebih dikukuhkan dengan adanya kewenangan pembuat kebijakan untuk merancang kebijakan yang biasa terhadap kepentingan kelompok kecil masyarakat tersebut dalam upaya penguasaan dan pemanfaatan tanah.⁹

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah pembangunan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.¹⁰

F. Metode Penelitian:

Suatu penyusunan skripsi haruslah disusun berdasarkan data yang ada hubungannya dengan masalah yang hendak dibahas, untuk itu perlu diadakan penelitian secara teliti agar didapat data yang benar, terperinci dan meliputi seluruh bahasan yang hendak diteliti.

Adapun dalam penyusunan skripsi ini digunakan beberapa metode pengumpulan data yang diperlukan. Metode penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hal.15.

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hal.11.

1000

1000

1. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan bahan – bahan serta data – data dan informasi yang diperlukan dalam rangka penyusunan skripsi ini, penulis melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Kulon Progo tepatnya di Gunung Gempal, Giripeni, Wates dimana terletak pembangunan perumahan tersebut.

2. Narasumber dan Responden

Adapun pihak narasumber yang akan diwawancarai adalah sebagai berikut :

- a). Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo
- b). Kepala Bappeda Kabupaten Kulon Progo
- c). Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Kulon Progo
- d). Kantor Kelurahan Desa/Kepala Desa Giripeni
- e). Kantor Kecamatan Wates
- f). Kepala PT.Duta Griya Perkasa sebagai pengelola pembangunan perumahan Griya Wates Asri tersebut.

Dalam penelitian ini mengambil pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri yang terletak di Gunung Gempal Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo sebagai obyek penelitian.

Sedangkan responden yang akan diwawancarai adalah pemilik tanah yang terkena pembangunan perumahan tersebut.

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Penelitian Kepustakaan, yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data dengan membaca buku – buku sebagai referensi daftar

inventarisasi informasi – informasi dari kepustakaan, baik berupa peraturan perundang – undangan, buku – buku literatur, dokumen – dokumen, makalah, data lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

- b. Penelitian Lapangan, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lokasi (objek penelitian) atau peninjauan langsung ke lapangan dan melakukan wawancara dengan pihak – pihak terkait untuk mengumpulkan data primer yang berhubungan langsung dengan objek yang diteliti guna memperoleh data berupa fakta.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Interview (Wawancara), yaitu suatu metode pengumpulan data dalam penelitian yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab secara langsung kepada responden untuk mendapatkan keterangan – keterangan / informasi dari individu – individu tertentu/pejabat dari instansi terkait dengan berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.
- b. Observasi, yaitu pengamatan secara langsung pada obyek penelitian.

5. Analisis Data

Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode deskriptif yaitu menjelaskan dan menggambarkan secara tepat sesuatu yang telah didapatkan dari penelitian lapangan yang kemudian akan diambil kesimpulannya.

Pengambilan kesimpulan dengan metode deduktif yaitu pembahasan data

yang bersifat umum kepada kesimpulan data yang bersifat khusus

G. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah, Perumahan, Penataan Ruang, Perolehan Tanah, dan Perizinan/Izin Lokasi.

Berisi tentang tinjauan pustaka dimana didalamnya dikemukakan mengenai pengadaan tanah, perumahan, penataan ruang, perolehan tanah, dan perizinan/izin lokasi. Tinjauan Umum mengenai Pengadaan Tanah meliputi: Tinjauan tentang Landasan Yuridis Pengadaan Tanah. Tinjauan Umum mengenai Pengadaan Tanah oleh Pemerintah meliputi: Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Pengadaan Tanah bukan/selain untuk Kepentingan Umum (Kepentingan Swasta). Tinjauan Umum mengenai Perumahan meliputi: Pengertian Perumahan, Dasar Hukum Perumahan, Tujuan Perumahan. Tinjauan Umum mengenai Penataan Ruang meliputi: Pengertian Penataan Ruang, Dasar Hukum Penataan Ruang, Tujuan Penataan Ruang. Tinjauan Umum mengenai Perolehan Tanah meliputi: Pengertian Tanah, Macam-macam Hak-hak Atas Tanah, peralihan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum mengenai Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rencana Penanaman Modal meliputi: Perizinan Pengertian

Perusahaan, Penanaman Modal, Perolehan Tanah bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan, dan Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan meliputi: *Pertama*, mengenai Gambaran Umum tentang pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri di Dusun Gunung Gempal Desa Giripeni Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo. Gambaran umum ini diantaranya meliputi : Latar Belakang, Hak dan Kewajiban antara Pihak Pemkab Kulon Progo dan PT.Duta Griya Perkasa, serta Maksud dan Tujuan Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri. *Kedua*, mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri oleh PT. Duta Griya Perkasa di Kabupaten Kulon Progo. *Ketiga*, mengenai Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri yang meliputi : segi produk hukum, segi pemasaran, segi daya beli dan segi dana atau anggaran, sedangkan mengenai Faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri yang meliputi : Perolehan izin mudah dan cepat, Antusias dari masyarakat baik, Adanya fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah Kulon Progo untuk membantu PT.Duta Griya Perkasa dalam rangka perolehan dana bantuan dari pihak lain

melalui dana Bapetarum bagi PNS dan dana Asabri bagi TNI/Polri, dan Adanya kesepakatan antara Pemkab Kulon Progo dan PT.Duta Griya Perkasa dalam hal perolehan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri, pendataan PNS dan TNI/Polri yang akan menggunakan fasilitas pembangunan perumahan, dan pembangunan perumahan tersebut akan menggunakan prasarana dasar produk lokal yang ada diwilayah Kulon Progo. *Keempat*, mengenai Dampak Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri terhadap Masyarakat Sekitar.

Bab IV Penutup

Bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan dan saran berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab selanjutnya