

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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 atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling 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 bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat naik tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinannya pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah.

Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis yang mempunyai fungsi sangat penting bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, selain itu tanah pula yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Makin berkembang perekonomian suatu bangsa, makin menipislah rasa ikatan dengan tanah di bagian-bagian tertentu dari masyarakat, tetapi fakta membuktikan bahwa pada hakekatnya karya manusia tidak dapat dilaksanakan

tanpa adanya tanah. Begitu pula dengan pemerintah, tanpa tersedianya tanah sebagai dasar dari pembangunan maka program dari pemerintah juga tidak akan terlaksana.

Tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai fungsi yang sangat penting. Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya selalu memerlukan tanah, baik itu digunakan untuk tempat tinggal maupun untuk dijadikan sarana guna memenuhi kebutuhan pangan, papan, dan kebutuhan yang sifatnya religius. Tanah adalah tempat pemukiman sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan. Akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayamannya terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.<sup>1</sup>

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

Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, masih bercorak agraris dan sebagian penduduknya hidup dari hasil pertanian, maka tanah memegang peranan utama sebagai modal dasar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat. Untuk mengusahakan agar tanah dapat memberikan manfaat bagi kemakmuran

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Masalah Pecabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1991, hal. 1.

dan kesejahteraan rakyat diperlukan adanya aturan-aturan yang menyangkut mengenai kepemilikan, penggunaan dan penguasaan tanah. Untuk itu maka Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 mengamanatkan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat”. Sebagai tindak lanjut dari amanat Undang-undang Dasar 1945 tersebut maka oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA.

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menjadi dasar hukum bagi pembentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disahkan pada tanggal 24 September 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang disebut dengan UUPA. UUPA merupakan pedoman pokok untuk mengatur masalah pertanahan dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 mempunyai beberapa tujuan yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka menciptakan masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi rakyat sepenuhnya.

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

Tanah merupakan permukaan bumi sebagai tempat manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah, yang kerap kali menimbulkan perselisihan-perselisihan bahkan peperangan.

Masalah tanah adalah sangat aktual bagi kehidupan manusia dimana saja, terutama dalam pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh atas jalannya pembangunan.

Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis yang dapat menimbulkan guncangan dalam masyarakat, tanah pula sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan adalah masalah pengambilan tanah kepunyaan penduduk untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa dikenal dengan sebutan pembebasan tanah.

Timbulnya masalah-masalah tanah bukannya disebabkan karena tidak adanya peraturan perundangan yang memadai, bukannya tidak ada manusia yang mampu melaksanakannya, melainkan lebih banyak disebabkan oleh kurangnya menguasai dan menghayati bidang keagrariaan/pertanahan, sehingga dalam pengamalannya terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Maka dalam hal ini diperlukan cara pandang dan pola pikir yang terarah.<sup>2</sup>

Kepentingan umum berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka (5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Sehingga dalam setiap pemanfaatan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.

Tanah sangat dibutuhkan bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mengolah tanah. Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur.

Persoalan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupannya adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan dimasa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber

---

<sup>2</sup> John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 5.

penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan. Akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.<sup>3</sup>

Indonesia sebagai negara yang berkembang sedang giat melakukan pembangunan yang membutuhkan tanah sebagai sumber daya dan ruang pembangunan. Kebutuhan tersebut antara lain meliputi pembangunan perumahan industri, jalan, serta pembangunan fasilitas lain yang berkaitan dengan kehidupan manusia baik sebagai individu maupun dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Pembangunan perumahan serta pembangunan fasilitas lain yang dilakukan oleh pemerintah atau oleh pihak swasta memang membutuhkan tanah yang luas dan harus pada tempat yang sudah ditentukan, walaupun berada pada pemukiman penduduk maupun areal persawahan milik penduduk. Masyarakat sering kali terkelabui oleh instansi pemerintah atau pihak swasta yang menangani suatu proyek pembangunan dengan menjadikan tanah-tanah penduduk sebagai obyek pembangunan.

Pelaksanaan perolehan tanah melalui pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak swasta sering kali menimbulkan kendala-kendala dan kerugian-kerugian bagi pemilik tanah, karena yang sering menjadi kesulitan banyak usaha-usaha swasta yang selalu mengatasnamakan kepentingan umum, dengan memanfaatkan "pembebasan tanah" dengan memaksakan suatu jumlah ganti rugi yang kecil dan kemudian setelah dimatangkan menjualnya dengan harga

---

<sup>3</sup> Abdurrahman, 1991. *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 7.

yang berlipat ganda, sedangkan pemilik semula sama sekali tidak mendapatkan keuntungan dari penjualan tersebut.<sup>4</sup>

Masyarakat seringkali menjadi pihak yang dirugikan dalam masalah pengadaan tanah, seperti kurang tingginya 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 dapat menguntungkan semua pihak.

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. Penelitian ini akan diarahkan kepada pengadaan tanah untuk pembangunan proyek perumahan oleh swasta.

Penelitian mengenai pengadaan tanah untuk perumahan sangat penting dilakukan mengingat kebutuhan masyarakat akan perumahan semakin meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk. Tertarik dengan permasalahan tersebut, maka pada penelitian kali ini diambil judul "PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA HUSADA PERMAI DI KABUPATEN KLATEN". (Studi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

---

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan, 1993. *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Bandung, Mandar Maju, hal 55.

perumahan Griya Husada Permai, di Desa Trunuh, Klaten Selatan, Kabupaten Klaten).

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Griya Husada Permai di Kabupaten Klaten?
2. Apa saja Dampak dari pembangunan Perumahan Griya Husada Permai terhadap masyarakat di sekitar perumahan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Griya Husada Permai oleh PT. Saputra Andalas Grida.
2. Mengetahui Dampak dari pembangunan perumahan Griya Husada Permai terhadap masyarakat di sekitar perumahan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis



Dapat dijadikan sebagai masukan bagi Pemerintah khususnya instansi yang terkait dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan.

## 2. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat menambah pustaka bagi yang ingin mengetahui, mempelajari secara lebih mendalam mengenai masalah ini dan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan dalam bidang agraria khususnya mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan.

## E. Tinjauan Pustaka

Usaha penataan kembali pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka tata guna tanah mengalami gangguan, oleh karena pertumbuhan kota dan penyempitan desa berlangsung secara tidak terencana. Kota tumbuh terlebih dahulu dari rencana yang ditetapkan, bahkan rencana yang telah ditetapkan akhirnya banyak yang dilanggar karena motif ekonomi untuk menaikkan pendapatan daerah.<sup>5</sup>

Pengadaan tanah untuk penanaman modal oleh swasta terdapat keharusan memperhatikan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, bagi maksud pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Pemerintah juga mempunyai rencana tata ruang yang harus dipatuhi oleh para pihak yang akan melakukan pembangunan di wilayah tertentu.

---

<sup>5</sup> Achmad Sodiki, *Prinsip-prinsip Performa Agraria, Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*, Yogyakarta, LAPERA Pustaka Utama, 2001, hal. 75.

Dalam Undang-Undang tersebut dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa untuk mencapai tujuan penataan ruang dilaksanakan berdasarkan tiga pendekatan yaitu:

1. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama, meliputi kawasan lidung dan kawasan budaya.
2. Penataan ruang berdasarkan aspek administrative, meliputi ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi, Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
3. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan Pedesaan, Perkotaan dan kawasan tertentu.

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 mempunyai hak milik, sedang tanah yang diperlukan berstatus hak milik maka penyelesaiannya tentu tidak dapat ditempuh melalui suatu peralihan hak biasa seperti jual beli.<sup>6</sup>

Pengadaan tanah untuk kepentingan pihak swasta dalam hal ini investor perumahan, selain berhubungan dengan tanah warga masyarakat sebagai obyek

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 75.

pembangunan juga, memperhatikan masalah penataan wilayah yang hal tersebut berkaitan dengan perizinan 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 diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya.”

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

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 di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Pembebasan tanah untuk kepentingan pihak swasta, Pemerintah Daerah sesuai Pasal 11 PMDN Nomor 15 Tahun 1995 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, yaitu sambil berpedoman pada PMDN Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Tata Cara Penunjukkan Lokasi, penentuan luas tanah yang boleh dikuasai atau dimiliki oleh suatu badan hukum swasta atau instansi pemerintah, persyaratan perizinan usaha atau pendirian bangunan yang harus dipenuhi oleh para investor atau instansi Pemerintah dan keharusan pembebasan tanah milik rakyat oleh Pemerintah melalui Panitia Pembebasan Tanah sebagaimana diatur oleh PMDN 15/1975, dan tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.<sup>7</sup>

Pengadaan tanah berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti

---

<sup>7</sup> Palindungan, A.P., *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2001, hal. 64.

rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

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.

Perumahan dan pemukiman adalah merupakan kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan perlu diciptakan agar peningkatan harkat dan martabat manusia dapat terwujud.

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, sosial, budaya dan bidang-bidang lain.

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) dan (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 bagi pengusaha yang memiliki izin lokasi.

Pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah atau oleh pihak swasta harus memikirkan 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 yakni negara/pemerintah, pihak swasta dan masyarakat, yang masing-masing mempunyai 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 bias terhadap kepentingan kelompok kecil masyarakat tersebut dalam upaya penguasaan dan pemanfaatan tanah.<sup>8</sup>

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

---

<sup>8</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hal 16.

kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah pembangunan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.<sup>9</sup>

Peraturan perundang-undangan sangat dibutuhkan untuk dapat mengatur hal tersebut dan aparat penegak hukum yang mempunyai kewibawaan yang dapat menerapkan aturan tersebut kepada masyarakat, sehingga benar-benar akan tercipta masyarakat yang adil dan sejahtera.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian bersifat deskriptif yaitu menggambarkan secara rinci dan sistematis tentang keadaan sebenarnya dan data yang diperoleh dalam penelitian ini akan disajikan secara deskriptif kualitatif yaitu berupa pernyataan verbal dari responden. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis.

### **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kabupaten Klaten, karena kabupaten Klaten sekarang sedang giat melakukan pembangunan, antara lain di bidang perumahan.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

a. Penelitian Lapangan yaitu cara mencari data dengan melakukan peninjauan langsung ke lapangan dan melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti guna memperoleh

---

<sup>9</sup> I Wayan Suandra, 1991. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, hal 11.



data berupa fakta. Adapun pihak yang akan diwawancarai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten
  - 2) Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Klaten
  - 3) Kepala PT. Saputra Andalas Grida sebagai pengelola pembangunan Perumahan Griya Husada Permai
  - 4) Kepala Dinas Pekerjaan Umum
  - 5) Camat Klaten Selatan
  - 6) Kepala Desa Trunuh
- b. Penelitian Kepustakaan yaitu memperoleh data dengan membaca buku-buku sebagai referensi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dari peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

#### 4. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan metode analisa deskriptif yaitu menjelaskan dan menggambarkan secara tepat 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.