

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kelangsungan hidup umat manusia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian bagi manusia. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana pengambilan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Dengan ini saya mengambil permasalahan ini dikarenakan dekat dengan jangkauan serta dapat dengan mudah mengetahui beberapa pokok masalah dikarenakan di daerah asal sendiri serta bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat sekitar, Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian

mendesak sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya

Berkenaan dengan pengambilan tanah masyarakat yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak sesuai pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pengertian Pengadaan Tanah dari berbagai peraturan perundang-undangan antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 1 butir 2 yang berbunyi“ pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberik ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”
2. Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum pasal 1 butir 1 yang berbunyi“ Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”
3. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi

Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum pasal 1 butir 1 yang berbunyi “ Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum hanya berumur kurang dari setahun. Kemudian pada tanggal 5 Juni 2006 diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbarui lagi dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No.2 Tahun 2012). Dalam kegiatan pengadaan tanah, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai

tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting, karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut UU No. 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kerugian yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis akan mengangkat masalah “Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017”

Alasan penulis mengambil judul Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017 karna penulis ingin mengkaji lebih dalam proses pengadaan tanah kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017. Alasan lainnya adalah dikarenakan Perumahan Graha Swasti Kirana merupakan perumahan elite yang berada di Kabupaten Kudus dan satu-satunya perumahan yang mengusung konsep modern dalam pembangunanya.

## **1.2.Rumusan Masalah**

Mengingat luasnya masalah yang akan dibahas, maka penulis merasa perlu untuk mengadakan pembatasan masalah, hal ini dirasa perlu karena untuk menghindari adanya interpretasi yang terlampaui luas terhadap masalah yang dibahas. Dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017?
2. Apa sajakah hambatan dalam proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat Tugas Akhir**

### **1.3.1 Tujuan Tugas Akhir**

Tujuan dari penelitian Tugas Akhir yang penulis laksanakan adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui Bagaimana proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017.
2. Mengetahui Hambatan dalam proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017?

### 1.3.2 Manfaat Tugas Akhir

Dari penelitian yang dilakukan penulis, dapat diperoleh manfaat sebagai berikut yang bukan hanya untuk penulis :

1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan, menjadikan sarana dalam berpikir secara ilmiah sesuai dengan kondisi lapangan serta dapat menerapkan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan untuk dipraktikkan secara langsung dalam permasalahan yang nyata.

2. Bagi Perumahan Graha Swasti Kirana.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, diharapkan mampu memberi tambahan penelitian yang mampu dijadikan sebagai bahan evaluasi instansi terkait, dan juga saran-saran bermanfaat, yang nantinya dapat menunjang kinerja selanjutnya.

3. Bagi Program Studi Diploma III Pertanahan FISIP UNDIP

- a. Sebagai tambahan bahan ajar dosen pengampu mata kuliah yang berkaitan dengan pembahasan ini.
- b. Sebagai evaluasi bahan ajar mana kala ada yang kurang atau belum disampaikan.
- c. Sebagai wawasan tambahan untuk adik – adit tingkat di jenjang selanjutnya.

#### 4. Bagi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

- a. Sebagai tambahan sumber informasi dan referensi bagi mahasiswa tingkat akhir sebagai penyusunan tugas akhir.
- b. Bagi mahasiswa baru juga dapat digunakan untuk informasi tambahan dan referensi tambahan untuk bahan perkuliahan.
- c. Sebagai dokumen tambahan serta bahan bacaan tambahan bagi Perpustakaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

### **1.4. Landasan Teori**

#### **1.4.1 Pengadaan Tanah**

Pasal 1 : pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 2 : ayat (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh para pihak-pihak yang bersangkutan.

Arti pengadaan tanah mempunyai 3 (tiga) unsur yaitu :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah.
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak yang lain.

Dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) Keppres No. 55/1993 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2(dua) macam, yaitu : pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan kedua jual-beli, tukar-menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Keppres No.55/1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.

Menurut Pasal 6 ayat (1) Keppres No.55/1993 menyatakan bahwa:

“pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I”, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa “panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Keppres No.55/1993, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan musyawarah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan. Apabila dalam musyawarah tersebut

telahtercapai kesepakatan antar para pihak, maka pemilik tanah diberikan ganti kerugian sesuai dengan yang telahdisepakati oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Keppres No.55/1993.

#### **1.4.2 Pengadaan Tanah Untuk Perumahan**

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.1/1994, tatacara pengadaan tanah dalam penetapan lokasi pembangunan adalah sebagai berikut:

a. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untukkepentingan umum kepada Bupati/Walikota/madya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadyasetempat. Jika tanah yang diperlukan terletak di 2 (dua wilayah kabupaten/kotamadya, atau di wilayah DKI Jakarta, maka permohonan diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Di mana permohonan tersebut harus dilengkapi keterangan mengenai:

1. Lokasi tanah yang diperlukan.
2. Luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan.
3. Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan.
4. Uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lamanya pelaksanaan pembangunan.
5. Diadakan penelitian mengenai kesesuaian peruntukkan tanah yang dimohon dengan rencana Tata Ruang Wilayah. Jika sudah sesuai, maka

Bupati/Walikota/madya atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan.

6. Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan, maka instansi pemerintah tersebut mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut.

## **1.5 Definisi Konseptual**

### **1.5.1 Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

### **1.5.2 Perumahan**

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.

Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambing social.<sup>1</sup>

Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.<sup>2</sup>

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.<sup>3</sup>

Dikota-kota besar mencari rumah adalah sesuatu yang sulit. Itu sebabnya sebagian orang banyak memilih tinggal dipinggiran kota karena sedikitnya lahan yang bisa ditempati. Namun ada solusi ketika masalah tersebut muncul. Perumahan adalah solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah ditengah minimnya lahan untuk membangun rumah bagi seseorang atau perseorangan. Banyaknya pembangunan perumahan menandakan bahwa kebutuhan akan sebuah hunian semakin hari semakin meningkat. Tak terkecuali kebutuhan perumahan elite, seiring berjalanya waktu perumahan elite sekarang banyak diminati oleh para calon konsumennya. Namun tidak semua perumahan bisa dibilang perumahan elite. Ada hal-hal yang harus diperhatikan jika ingin atau disebut sebagai perumahan elite :

---

<sup>1</sup> (Azwar, 1996; Mukono,2000)

<sup>2</sup> (UU RI No. 4 Tahun 1992).

<sup>3</sup> (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).

- 1) Menawarkan design perumahan yang tidak pasaran ( type rumah yang bervariasi, memiliki design rumah yang mewah )
- 2) Lokasi yang strategis ( lokasi ini sangat penting bagi calon konsumen, karena sekarang ini banyak calon konsumen yang menginginkan kemudahan, kenyamanan dan keadaan dimana berpergian bisa sesingkat atau secepat mungkin jika keluar dari akses perumahan.
- 3) Kondisi sekitar perumahan ( kondisi sekitar perumahan juga harus diperhatikan, apakah sesuai dan cocok untuk dijadikan perumahan elite )
- 4) Fasilitas yang lengkap ( aspek ini juga tak kalah penting dari yang lainnya, contoh fasilitas yang dibutuhkan untuk menunjang kebutuhan perumahan elite adalah : a) keamanan yang selalu terkontrol 24jam b) internet dengan kecepatan yang tinggi c) taman bermain untuk anak-anak dan keluarga d) air yang bersih untuk para penghuni atau konsumen e) listrik yang sudah menggunakan sistem tanam di bawah tanah f) lingkungan sekitar yang selalu terjaga kebersihannya.

#### **1.6. Metode Penelitian.**

Dalam memperoleh hasil penelitian yang dapat dipertanggung jawabkan dan hasil yang baik, diperlukanlah data yang mendukung hasil penelitian. Dalam penulisan ini, penulis berusaha untuk mencantumkan dan memberikan data yang benar, lengkap serta relevan dengan pokok bahasan yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini,

penulis menggunakan metode kualitatif sedangkan untuk tipe penelitian bersifat deskriptif.

### **1.6.1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antarfenomena yang diselidiki.<sup>4</sup>

### **1.6.2. Sumber Data**

Menurut sumbernya, data penelitian digolongkan sebagai<sup>5</sup>

#### **a. Data Primer.**

Data primer adalah data yang mengacu pada informasi yang diperoleh dari tangan oleh peneliti yang berkaitan dengan variabel minat untuk tujuan spesifik studi. Sumber data primer adalah responden individu, kelompok fokus, internet juga dapat menjadi sumber data primer jika koisioner disebarkan melalui internet.

#### **b. Data Sekunder.**

Data sekunder adalah data yang mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari sumber yang telah ada. Sumber data sekunder adalah catatan atau dokumentasi

---

<sup>4</sup> (Nazir, "Contoh Metode Penelitian" (1988: 63).

<sup>5</sup> Uma Sekaran, *Penggolongan sumber penulisan*, 2011

perusahaan, publikasi pemerintah, analisis industri oleh media, situs Web, internet dan seterusnya.

### **1.6.3. Teknik Pengumpulan Data**

#### **1. Observasi**

Observasi merupakan metode yang akurat dalam mengumpulkan data. Tujuannya ialah mencari informasi tentang kegiatan yang berlangsung untuk kemudian dijadikan objek kajian penelitian.

#### **2. Wawancara**

Wawancara adalah percakapan dengan tujuan tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan narasumber (yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu) kepada Moch. Johan Nazim selaku Manager Pengelola Perumahan, Oni Feri Setyawan selaku Unit Kepala Perumahan dan Endhah Endhayani selaku warga yang tinggal di perumahan Graha Swasti Kirana.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

Agar penulisan tugas akhir ini terarah sesuai tema yang dibahas dan terciptanya tugas akhir yang baik dan benar, maka penulis memberikan gambaran umum secara garis besar dari setiap masing- masing bab. Adapun sistematika penulisan Tugas Akhir yang berjudul

**“Proses Pengadaan Tanah untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana di Kabupaten Kudus Tahun 2017”** adalah sebagai berikut:

**BAB I                   PENDAHULUAN**

Berisi tentang Latar Belakang Penulisan, Perumusan Masalah, Tujuan, Manfaat, Landasan Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II                   GAMBARAN UMUM KABUPATEN KUDUS DAN KANTOR PERUMAHAN** Berisi tentang Gambaran Umum Kabupaten Kudus, Gambaran Umum Kantor Perumahan kabupaten kudus, Visi dan Misi, Fungsi, Agenda Kebijakan, Pembagian Bidang Kerja, Struktur Organisasi.

**BAB III                PENGADAAN TANAH UNTUK KAVLING PERUMAHAN GRAHA SWASTI KIRANA DI KABUPATEN KUDUS TAHUN 2017.**

Dalam bab ini berisi tentang semua pembahasan mengenai Proses pengadaan tanah di perumahan graha swasti kirana kabupaten kudus, beserta kendala dan yang terkait di program kegiatan tersebut.

**BAB IV                PENUTUP**

Kesimpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN