

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH KOPERASI
PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA KANTOR BUPATI SOLOK
DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PERUMAHAN BATU
BATUPANG INDAH DI KECAMATAN KUBUNG SOLOK**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

CHAIRUL AMRI

96 140 067



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2000**

REG No. 965/PK III/VIII-2000

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH KOPERASI PEGAWAI
REPUBLIK INDONESIA KANTOR BUPATI SOLOK DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN BATU BATUPANG INDAH DI
KECAMATAN KUBUNG SOLOK**

(CHAIRUL AMRI, 96140067, Fakultas Hukum Unand, 70 halaman , 2000)

ABSTRAK

Masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat menentukan keberhasilan pembangunan, baik pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta. Salah satu masalah pertanahan yang sering muncul dalam rangka meningkatkan pembangunan saat ini adalah masalah pengadaan tanah. Hal ini disebabkan karena pada satu sisi tuntutan penyediaan tanah untuk pembangunan makin hari semakin meningkat, sedangkan disisi lain persediaan tanah sudah semakin menipis dan sulit didapatkan. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidaklah suatu pekerjaan mudah, karena proses pelaksanaannya harus memperhatikan keseimbangan kepentingan berbagai pihak, yaitu antara kepentingan pemerintah atau swasta sebagai pihak yang membutuhkan tanah dengan kepentingan warga masyarakat yang tanahnya dibutuhkan untuk pembangunan tersebut. Untuk itu pelaksanaan pengadaan tanah harus sesuai dan berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ketentuan pengadaan tanah yang berlaku pada saat ini adalah Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang mencabut PMDN Nomor 15 Tahun 1975 dan PMDN Nomor 2 Tahun 1985.

Adapun permasalahan yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah bagaimana tata cara pengadaan tanah oleh KPRI Kantor Bupati Solok dalam rangka pembangunan perumahan Batu Batupang Indah di Kecamatan Kubung Solok, bagaimana fasilitas kredit pemilikan rumah dan status hak atas tanah yang diberikan pada konsumen dan permasalahan apa saja yang dijumpai dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

Metode yang penulis pakai adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yakni pendekatan yang menekankan pada aspek hukum berkenaan dengan pokok masalah yang dibahas dikaitkan dengan praktek dilapangan. Data dikumpulkan dengan cara wawancara dan studi dokumen serta dianalisa secara kualitatif untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat objektif.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, pelaksanaan pengadaan tanah oleh KPRI Kantor Bupati Solok dalam rangka pembangunan perumahan Batu Batupang Indah tersebut dilakukan dengan cara jual beli yang disepakati oleh para pihak berdasarkan musyawarah. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan pada konsumen adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, dan status hak atas tanah yang diberikan kepada konsumen adalah hak guna bangunan yang kemudian ditingkatkan menjadi hak milik. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini pada dasarnya berjalan lancar walaupun ditemui sedikit kendala dalam hal penetapan harga tanah, pencarian kontraktor dan pembagian kavling tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian pokok dari kebutuhan manusia, mulai dari saat kelahirannya sampai pada akhir hayatnya. Pada kenyataannya dapat dikatakan bahwa tanah merupakan sumber penghidupan manusia, diatas tanah manusia hidup dan melangsungkan kehidupannya.

Dalam era pembangunan ini, masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat menentukan keberhasilan pembangunan. Tidak jarang kita mendengar berbagai kasus sengketa tanah, karena memang secara ekonomis semakin hari nilai tanah semakin meningkat, sehingga setiap orang akan selalu berusaha mempertahankan haknya atas tiap jengkal tanah yang dimilikinya, oleh karena itu persoalan tanah menjadi sangat menonjol.

Menurut Soetomo, di negara kita lebih kurang 80 % (delapan puluh persen) rakyat Indonesia masih menggantungkan penghidupan dan penghasilannya pada usaha-usaha di bidang pertanahan. Bertambahnya penduduk secara pesat dan semakin kurangnya tanah untuk digarap, apabila tidak disertai pembukaan lapangan kerja disektor non pertanian akan menimbulkan permasalahan di bidang ekonomi.¹⁾

¹⁾ Soetomo, *Pembebasan Pericabutan Permohonan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1984, hlm. 20.

Makin berkurangnya tanah garapan dalam arti kepemilikan atau penguasaan disebabkan oleh berbagai faktor, salah satu faktor yang paling hangat dibicarakan saat ini adalah penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan atau tempat pemukiman.

Untuk dapat melaksanakan pembangunan perumahan, perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan perumahan wajib melaksanakan pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah yang dimaksud tidaklah suatu pekerjaan yang mudah. Sebagaimana kita ketahui rakyat Indonesia menganggap dirinya punya hubungan yang magis religius dengan tanah, bagi mereka tidak begitu mudah saja melepaskan hubungan antara tanah dengan pemiliknya. Sikap yang demikian itu tidak jarang menimbulkan kesulitan dalam hal tanah yang dimaksudkan untuk keperluan-keperluan lain, seperti untuk keperluan pembangunan perumahan ini.

Mengingat hal di atas, maka Pemerintah telah mengeluarkan pengaturan tentang prosedur penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987. Menurut peraturan tersebut, perusahaan pembangunan perumahan yang ingin memperoleh tanah untuk keperluan perusahaan terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi dan luas tanah. Sedangkan cara memperoleh tanah untuk keperluan pembangunan atau yang sering disebut pengadaan tanah diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Pemerintah maupun swasta termasuk koperasi sebagai perusahaan pengembang semakin hari terus bergiat meningkatkan pembangunan, seperti halnya pembangunan

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah penulis kemukakan pada bab-bab terdahulu, maka dapat diambil beberapa kesimpulan :

1. Untuk mendapatkan tanah dalam rangka pembangunan perumahan Batu Batupang Indah di Kecamatan Kubung Solok, Koperasi Pegawai Republik Indonesia Kantor Bupati Solok telah melaksanakan pengadaan tanah dengan cara jual beli yang dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan jalan musyawarah. Hal ini adalah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Bab III pasal 11 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai peraturan pembebasan tanah yang berlaku pada saat itu. Tindakan KPRI Kantor Bupati Solok yang melakukan pengadaan tanah dengan cara jual beli tersebut juga sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (3) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993
2. a. Sebagai perwujudan tujuan koperasi mensejahterakan para anggotanya yaitu pegawai Pemda Kabupaten Solok, maka KPRI Kantor Bupati Solok menyelenggarakan penjualan unit rumah kepada anggotanya melalui Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR BTN). Dalam rangka memperoleh KPR BTN ini para anggota diberikan pula beberapa kemudahan, seperti kemudahan dalam proses administrasi pengurusan KPR, adanya tabungan

DAFTAR PUSTAKA

- Arifinal Chaniago, 1984, *Perkoperasian Indonesia*, Angkasa, Bandung.
- Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1984, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- G Karta Sapoetra, 1989, *Praktek Pengelolaan Koperasi*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria 1 Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia, Jakarta.
- I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Jhon Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Liliek Istiqamah, 1982, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya Indonesia, Surabaya.
- Soetomo, 1984, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Sudaryo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syamsul Bahri Dt. Saripado, 1987, *Hukum Agraria Indonesia Selayang Pandang*, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, Padang.