



**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus Bandara Betoambari Kota Baubau)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**



**Oleh :**

**GHIRA RAYDATTUL JANNAH**

**NPM : 22202022051**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2024**



**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS BANDARA BETOAMبارI KOTA BAUBAU)**

Ghira Raydattul Jannah

---

**ABSTRAK**

Pemerintah Indonesia terus mengadakan pembangunan di berbagai bidang yang sejalan dengan amanat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu memajukan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah Indonesia berupaya untuk mencapai tujuan tersebut dengan mengadakan pembangunan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum membutuhkan tanah sebagai salah satu aspek penting yang mendukung keberhasilan pelaksanaannya. Namun, yang menjadi permasalahannya adalah tanah yang dikuasai oleh negara itu terbatas. Berdasarkan keadaan tersebut maka pemerintah melakukan pengadaan tanah dengan menggunakan tanah perseorangan atau badan hukum yang telah dikuasai untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, Bandara Betoambari kota Baubau melakukan pembangunan yakni perluasan kawasan landasan pacu yang membutuhkan tanah-tanah di sekitar kawasan Bandara. Adapun rumusan masalah dalam tesis ini yaitu, Bagaimana proses Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau, Hambatan-Hambatan apa saja yang terjadi dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi yang diberikan dari Pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau, dan Bagaimana Upaya Mengatasi Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi yang diberikan dari Pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, yang mana keduanya saling berhubungan dari konsep-konsep dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah bersama dengan pembebasan lahan perluasan kawasan Bandara Betoambari Kota



Baubau telak dilakukan 2 tahap yang berjumlah 23 bidang tanah dengan total luas 34,177 M<sup>2</sup>, hambatan yang terjadi yaitu terdapat sertifikat tanah pemilik yang telah digadaikan untuk memperoleh pinjaman di bank, Upaya mengatasi hambatan tersebut pemerintah kota memberikan waktu untuk menyelesaikan cicilan dari pinjaman bank tersebut dan mendorong masyarakat yang terakit dalam pinjaman tersebut untuk menyelesaikan kewajiban dari pemilik sertifikat.

Kata kunci : kepentingan umum, pemberian ganti rugi, pengadaan tanah





**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS BANDARA BETOAMبارI KOTA BAUBAU)**

Ghira Raydattul Jannah

---

**ABSTRACT**

*The Indonesian government continues to carry out development in various fields in line with the mandate of the opening of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, namely to advance the welfare of all Indonesian people. Therefore, the Indonesian government is trying to achieve this goal by carrying out public development. Development for the public interest requires land as an important aspect that supports its successful implementation. However, the problem is that the land controlled by the state is limited. Based on these circumstances, the government carries out land acquisition using land of individuals or legal entities that have been controlled for public purposes. In this case, Betoambari Airport, Baubau city, is carrying out construction, namely expanding the runway area which requires land around the airport area. The problem formulation in this thesis is, What is the process of implementing compensation for land rights for the public interest in the development of Betoambari Airport in Baubau City, what obstacles occur in the implementation of providing compensation for the development of Betoambari Airport in Baubau City, and How to Overcome Obstacles in the Implementation of Compensation provided by Betoambari Airport Development in Baubau City. This research uses empirical juridical research methods with a conceptual approach and a statutory approach, both of which are interconnected by concepts and statutory regulations. The results of the research in the implementation of providing compensation for land rights along with land acquisition for the expansion of the Betoambari Airport area in Baubau City were carried out in 2 stages, totaling 23 plots of land with a total area of 34,177 M<sup>2</sup>. bank, in an effort to overcome these obstacles, the city government provides time to complete*



*the installments of the bank loan and encourages the community involved in the loan to complete the obligations of the certificate owner.*

*Keywords: public interest, compensation, land acquisition*



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembebasan tanah sangatlah sensitif dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hak banyak orang. Tanah mempunyai peranan sangat penting bagi kehidupan manusia, sama halnya kehidupan manusia bergantung pada tanah. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Makna dari permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Pemerintah Indonesia terus mengadakan pembangunan di berbagai bidang yang sejalan dengan amanat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu memajukan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah Indonesia berupaya untuk mencapai tujuan tersebut dengan mengadakan pembangunan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum membutuhkan tanah sebagai salah satu aspek penting yang mendukung keberhasilan pelaksanaannya. Namun, yang menjadi permasalahannya adalah tanah yang dikuasai oleh negara itu terbatas. Berdasarkan keadaan tersebut maka pemerintah melakukan pengadaan tanah dengan menggunakan tanah perseorangan atau badan hukum yang telah dikuasai untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah ialah suatu kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil terhadap suatu pihak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di atur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan. Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu : “pelepasan atau penyerahan, hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)”.

Dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, seringkali tidak mendapatkan pemberian ganti rugi yang sesuai dengan yang seharusnya. Tanah dan bangunan merupakan suatu aspek yang penting bagi kehidupan setiap orang dan menjadi salah satu sumber kehidupan manusia untuk menjalankan kegiatan sehari-harinya. Walaupun dalam hal kepentingan umum haruslah di utamakan terlebih dahulu, namun untuk kepentingan individu tetaplah harus diperhatikan karena setiap individu memiliki hak atas perlakuan hukum yang adil. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan secara jelas bahwa

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, dan dipergunakan sebesar besarnya bagi kemakmuran rakyat”

Hal ini jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak

atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangannya<sup>1</sup>.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, banyak permasalahan yang muncul akibat regulasi yang lemah. Di satu sisi, wujud peraturan yang ada sebelumnya tidak ada. Di sisi lain juga, aspek material dari semua regulasi yang ada kurang memadai sehingga berpotensi menimbulkan masalah. Permasalahan sebab akibat yang sering muncul dalam kegiatan pengadaan tanah lebih karena disebabkan oleh ketentuan perundang undangan di bidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, khususnya terhadap aspek ganti rugi. Masalah ganti rugi ini yang menjadi hal yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah, dimulai dari negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang seringkali menjadi proses yang paling panjang dilewati akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak. Proses ini yang bisa menjadi hambatan dalam jalannya pembangunan itu sendiri karena berlarut larut dalam menemukan titik temu yang dapat disepakati.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah yang telah diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan filosofi fungsi sosial hak atas tanah tersebut, ditetapkan dasar pembentukan Undang-Undang Pengadaan Tanah yakni untuk menjamin tersedianya tanah untuk penyelenggaraan pembangunan dengan mendasarkan pada penghormatan

---

<sup>1</sup> Rusmandi Murad, *Menyingkar Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2007, Hal 75.

hak rakyat atas tanah<sup>2</sup>. Dalam upaya pemerintah menyelenggarakan suatu pembangunan, maka setiap kebijakan harus dilaksanakan dengan hati-hati dan dengan cara yang bijaksana. Langkah pertama yang dilakukan yaitu dengan cara pengadaan tanah jika pemerintah memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum<sup>3</sup>.

Berdasarkan dengan hal yang telah diuraikan di atas, maka dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam kegiatan pembangunan bandara Betoambari Baubau harus dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil bagi setiap pihak yang bersangkutan dalam pengadaan tanah tersebut untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Maka dari itu penulis akan membahas hal ini dalam tesis yang berjudul **”PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Bandara Betoambari Kota Baubau)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dan berkaitan dengan judul yang penulis ajukan, maka yang menjadi masalah pokok adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum dalam pengembangan bandara Betoambari di kota Baubau?

---

<sup>2</sup> Erman Rajagukguk, 2012, Serba-serbi Hukum Agraria: Tanah Untuk Kepentingan Umum, Larangan Alih Fungsi Tanah Pertanian, Landreform Tanah Pekarangan, Cet. 1, Lembaa Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal 34

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2008, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hal 49

2. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di kota Baubau?
3. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pemberiaan ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di Kota Baubau?

### **C. Batasan Masalah**

Batasan suatu masalah fungsinya untuk menghindari adanya suatu penyimpangan atau meluasnya pokok masalah dan agar penelitian lebih terarah serta memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan dari penelitian tersebut akan tercapai. Berikut beberapa batasan masalah dalam penelitian ini :

1. Ruang lingkup hanya meliputi seputar informasi pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah.
2. Informasi yang disajikan penulis berupa bentuk ganti rugi hak atas tanah, tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, dan proses pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah.

### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun yang hendak dicapai dalam penelitian ini berdasarkan permasalahan di atas adalah:

1. Untuk menganalisis bagaimana proses pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah bagi kepentingan umum dalam pengembangan bandara Betoambari di kota Baubau.
2. Untuk menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di kota Baubau.
3. Untuk menganalisis upaya untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di kota Baubau.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Bahwa dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran di bidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum tentang bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah bagi kepentingan umum dalam pengembangan bandara Betoambari kota Baubau.

2. Manfaat Praktis

- Hasil yang diteliti sekiranya dapat menjadi acuan untuk dalam penelitian selanjutnya.
- Sebagai kajian untuk memperkaya wawasan mahasiswa.

## F. Penelitian Terdahulu

**Table Pemanding 1.1**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian Penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian dan Lembaga</b>	Hery Zarkasih Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram 2015	Ghira Raydattul Jannah Universitas Islam Malang 2023	-----	
<b>Judul</b>	Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah	Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Bandara Betoambari Kota Baubau)	-----	
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana proses pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Praya di tinjau dari perspektif keadilan?</li> <li>2. Apa saja faktor faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap pelebaran jalan raya di kota Praya Kabupaten Lombok Tengah dan upaya untuk mengatasinya?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau?</li> <li>2. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau?</li> <li>3. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di Kota Baubau?</li> </ol>	Peneliti 1 Menerangkan di lokasi yang ada di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah.  Peneliti 2 Menerangkan di lokasi Kota Baubau	
<b>Kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemberian ganti rugi pengadaan tanah di Kota Praya jika ditinjau dari perspektif teori Jeremy Bentham,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Yang menjadi kebutuhan Bandara Betoambari adalah perluasan Landasan Pacu atau <i>runway</i>. Pelaksanaan pengadaan</li> </ol>		

	<p>maka dapat dikatakan adil, karena keadilan yang diisyaratkan oleh Jeremy Bentham hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat (the greatest happiness for the greatest number).</p> <p>2. Hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap pelebaran jalan di Kota Praya, diantaranya adalah adanya sengketa antara pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan dengan pemilik lama. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk menyelesaikannya adalah, mengupayakan musyawarah untuk mencari solusi terbaik dari para pihak, tanpa melakukan penitipan di pengadilan, dan pada akhirnya melalui musyawarah, tercapai kata sepakat antara para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya.</p>	<p>tanah yang dilaksanakan untuk perluasan Kawasan Bandara Betoambari seperti yang telah dituliskan pada 27 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.</p> <p>2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau diantaranya adalah terdapat sertifikat tanah pemilik ada yang telah digadaikan untuk memperoleh pinjaman di bank.</p> <p>3. Upaya untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau yaitu masyarakat yang telah menggadaikan sertifikatnya untuk memperoleh pinjaman di bank untuk menyelesaikan terlebih dahulu cicilan dari pinjaman bank tersebut. Pemerintah kota mengupayakan dan terus mendorong masyarakat yang telah menggadaikan sertifikat tanah untuk segera menyelesaikan cicilan pinjaman tersebut yang merupakan suatu kewajiban dari pemilik sertifikat. Adapun untuk tanah yang tidak</p>		
--	--	--	--	--

		bersertifikat, tetapi memiliki kompensasi maupun akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris, tidak perlu dilakukannya balik nama melainkan dilakukannya langsung persertifikatan atas nama pemerintah.		
--	--	--	--	--

**Table Pebanding 1.2**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama penelitian dan Lembaga</b>	Aldhi Subhan Lubis Universitas Medan Area 2019	Ghira Raydattul Jannah Universitas Islam Malang 2023		
<b>Judul</b>	Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak	Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Bandara Betoambari Kota Baubau)	Peneliti 1 Merupakan penelitian yuridis normative Penelitian penulis:  Peneliti 2: Merupakan penelitian empiris	
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana pemberian ganti rugi atas tanah yang tidak memiliki alas hak?	1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau? 2. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan Bandara Betoambari di Kota Baubau?	Peneliti 1 : Menerangkan atas lingkup bidang tanah yang tidak memiliki alas hak  Peneliti 2 : Menerangkan atas lingkup	

		3. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diberikan dari pengembangan bandara Betoambari di Kota Baubau?	ganti rugi hak atas tanah	
<b>Kesimpulan</b>	<p>Pengaturan hukum mengenai pelaksanaan ganti rugi tanah milik masyarakat yang tidak memiliki alas hak terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dan pembayaran ganti rugi untuk pembangunan kereta api bandara Soekarno Hatta jaksa pengacara Negara dapat memberikan pendapat hukum (legal opinion) yaitu perlu dilakukan inventarisasi dan identifikasi untuk mengetahui pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.</p>	<p>1. Yang menjadi kebutuhan Bandara Betoambari adalah perluasan Landasan Pacu atau <i>runway</i>. Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan untuk perluasan Kawasan Bandara Betoambari seperti yang telah dituliskan pada 27 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.</p> <p>2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau diantaranya adalah terdapat sertifikat tanah pemilik ada yang telah digadaikan untuk memperoleh pinjaman di bank.</p> <p>3. Upaya untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau yaitu masyarakat yang telah menggadaikan</p>		

		<p>sertifikat nya untuk memperoleh pinjaman di bank untuk menyelesaikan terlebih dahulu cicilan dari pinjaman bank tersebut. Pemerintah kota mengupayakan dan terus mendorong masyarakat yang telah mengadaikan sertifikat tanah untuk segera menyelesaikan cicilan pinjaman tersebut yang merupakan suatu kewajiban dari pemilik sertifikat. Adapun untuk tanah yang tidak bersertifikat, tetapi memiliki kompensasi maupun akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris, tidak perlu dilakukannya balik nama melainkan dilakukannya langsung persertifikatan atas nama pemerintah.</p>		
--	--	--	--	--

### G. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah suatu gagasan dari teori yang dilakukan untuk memudahkan dalam penulisan tesis ini, karena untuk melakukan suatu penulisan harus terdapat teori yang menjadi dasarnya. Menurut M. Solly Lubis suatu yang menjadi dasar dalam teori adalah kerangka berpikir untuk menjawab masalah-masalah yang diambil. Suatu

permasalahan-permasalahan hukum yang diambil harus dari kerangka teori-teori hukum yang berkaitan<sup>4</sup>.

Teori berdasarkan Bahasa latin yaitu suatu perenungan, dalam bahasa Yunani teori adalah cara pandang ataupun hasil pandangan seseorang<sup>5</sup>. Teori merupakan suatu pengalaman dari hidup seseorang yang direalisasikan dengan berdasarkan ide-ide seseorang tersebut yang dikatakan dengan hasil pandang seseorang. Maka teori dapat digunakan untuk membantu menjawab permasalahan-permasalahan hukum yang ada dalam penelitian ini.

Jonathan H Turnet memberikan pengertian mengenai teori yaot untuk membantu menyelesaikan suatu kejadian-kejadian yang terjadi dengan cara mengembangkan suatu teori yang ada.<sup>6</sup> Teori memudahkan kita untuk menjawab suatu permasalahan yang dikaji dengan baik dan benar, teori membuat kita berpikir secara sistematis atau suatu permasalahan yang kita bicarakan. Teori memiliki suatu fungsi untuk mendapatkan suatu data yang valid serta dapat memberikan penjelasan mengenai fakta yang terjadi dilapangan. Ada beberapa teori yang digunakan pada penelitian ini, yaitu:

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum diberikan kepada semua masyarakat yang telah memiliki kehidupan yang Sejahtera, maka perlindungan hukum diberikan kepadanya.

---

<sup>4</sup> Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta. 2010, hlm. 54

<sup>5</sup> Otje Salman dan Anton Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 21

<sup>6</sup> Richard West, *Pengantar Teori Komunikasi Analisis dan Aplikasi Edisi ke 3*, Salemba Humanika, Jakarta, 2008, hlm. 49

Perlindungan hukum diberikan pada masyarakat untuk dapat menikmati hak yang diberikan oleh hukum. Satjipto Raharjo memberikan pengertian mengenai perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang memberikan pengayoman kepada masyarakat yang mengalami kerugian karena orang lain agar masyarakat yang mengalami kerugian dapat menikmati hak-haknya<sup>7</sup>.

Perlindungan hukum memiliki sifat yang tidak hanya menyesuaikan atau mudah mengikuti, akan tetapi perlindungan juga memiliki sifat untuk menganalisis fakta- fakta yang terjadi serta memiliki sifat berhati-hati atau antisipasi. Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, karena Indonesia negara hukum mengakibatkan suatu perbuatan hukum yang mendapatkan perlindungan hukum harus berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum ada beberapa bentuk, antara lain<sup>8</sup>:

a) Perlindungan hukum yang berbentuk preventif

Perlindungan hukum ini merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah tidak terjadinya sengketa. Perlindungan hukum yang berbentuk preventif membuat pemerintah harus bersikap hati-hati saat mengambil suatu Keputusan. Perlindungan hukum ini memberikan perlindungan kepada konsumen agar tidak terjadi suatu pelanggaran

---

<sup>7</sup> Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

<sup>8</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, PT. Alumni Surakarta, 2011, hlm. 25.

terhadap hak-hak konsumen. Perlindungan hukum preventif tidak memiliki pengaturan sendiri didalam hukum.

b) Perlindungan hukum bersifat represif

Perlindungan ini ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada seseorang yang sedang terjadi sengketa ataupun pelanggaran yang diberikan atas perbuatannya itu antara lain sanksi, denda, atau penjara. Perlindungan hukum ini memiliki sifat sebagai penyelesai sengketa yang ada dalam peradilan.

Lili Radjidi menjelaskan bahwa perlindungan hukum berfungsi sebagai perlindungan yang memiliki sifat menyesuaikan atau mudah mengikuti, akan tetapi perlindungan yang memiliki sifat untuk menganalisis fakta-fakta yang terjadi serta memiliki sifat berhati-hati atau antisipasi.<sup>9</sup> Sedangkan menurut Philipus M Hadjon dibagi menjadi beberapa macam yaitu perlindungan hukum preventif yang memiliki tujuan sebagai pencegah untuk tidak terjadinya suatu sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif yang memiliki tujuan sebagai penyelesaian suatu sengketa<sup>10</sup>.

Perlindungan hukum ialah suatu gambaran tercapainya suatu fungsi dari hukum itu sendiri untuk dapat mewujudkan keadilan, manfaat, serta kepastian dari hukum. Pemberian perlindungan hukum baik dalam bentuk tidak tertulis

---

<sup>9</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 2.

atau dalam bentuk tertulis. Apabila teori ini dikaitkan dengan permasalahan yang ada mengenai sengketa dalam permasalahan ganti kerugian, pihak yang tidak kunjung mendapatkan ganti kerugian harus dilindungi hak-hak orang tersebut agar orang tersebut merasa aman serta mendapatkan suatu kepastian dari hukum itu sendiri.

## 2. Teori Ganti Rugi

Ganti rugi dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (10), yaitu ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

kerugian yang dimintakan penggantianannya yaitu yang berupa biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan atau kehilangan suatu keuntungan yang akan didapatkan jika salah satu pihak tidak dapat melakukan suatu kelalaian.<sup>11</sup> Ada beberapa aspek yang dapat dilakukan suatu ganti rugi, yaitu :<sup>12</sup>

- a) Aspek kesebandingan yaitu mengenai nilai ganti kerugian yang dilakukan harus seimbang dengan objek yang dirugikan;
- b) Aspek kelayakan yaitu penggantian harus layak apa yang digantikan dengan objek yang dirugikan;

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 148.

<sup>12</sup> Supriadi, *Hukum Agraria, Sinar Grafika*, Jakarta, 2009, hlm 80.

- c) Aspek perhitungan cermat yaitu harus cermat menggunakan waktu serta nilai dalam ganti kerugian untuk melakukan suatu pembayaran terhadap tanah yang dijadikan untuk pembangunan.

S. W. Soemardjono menekankan suatu prinsip keadilan dalam melakukan kegiatan ganti rugi karena pihak yang berhak harus mendapatkan sesuatu yang adil atau setara dengan harga tanah yang akan dijual. Peraturan hukum telah mengatur sedemikian rupa mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan agar tidak terjadi kesenjangan sosial antar masyarakat.<sup>13</sup> Kerugian merupakan suatu perbedaan antara keadaan yang satu dengan keadaan yang satunya dan terjadinya suatu perselisihan antara keadaan dikarenakan salah satu pihak melanggar norma yang ada.

Penilaian besarnya ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk seperti yang telah di tuliskan dalam pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yakni :

- a) Uang;
- b) Tanah Pengganti;
- c) Pemukiman Kembali;
- d) Kepemilikan saham; atau
- e) Bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

### 3. Teori Kepastian hukum

---

<sup>13</sup> Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan, Cetakan ke II, Edisi Revisi*, LaksBang PRESS indo, Yogyakarta, 2006, hlm, 61-62.

Kepastian hukum merupakan ketetapan atau kepastian dari hukum untuk dapat menjamin hak-hak serta kewajiban bagi semua orang. Kepastian hukum dapat dilihat dari segi normatif yang merupakan sesuatu yang dibuat dengan jelas dan perbuatan tersebut disahkan menurut hukum, maka perbuatan tersebut telah memiliki suatu kepastian hukum. Perbuatan hukum yang dilakukan secara jelas ialah suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu kepastian dan memunculkan norma dengan norma-norma lainnya. Jika norma yang dimunculkan tersebut tidak jelas maka dapat mengakibatkan perbuatan tersebut tidak memiliki makna yang jelas.

Menurut Gustaf keadilan merupakan suatu penompang dalam hukum ditambah dengan beberapa nilai dasar lainnya yaitu manfaat terhadap hukum serta kepastian yang dicapai dalam hukum. Kepastian dalam hukum merupakan salah satu nilai dasar dalam mencapai suatu keadilan baik dalam arti yang luas maupun arti yang sempit sehingga dapat mewujudkan suatu hukum yang sesuai. Kepastian hukum dapat menjamin bahwa fungsi-fungsi yang dibuat dalam hukum dapat dipatuhi.<sup>14</sup> Ada beberapa hubungan mengenai kepastian hukum, yaitu :

- a) Kepastian hukum yang memiliki nilai positif, contohnya Undang-Undang;
- b) Kepastian hukum dilakukan dengan berdasarkan fakta;

---

<sup>14</sup> Theo Hujibers, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1981, hlm. 163

- c) Fakta yang dilakukan dalam kepastian hukum merupakan suatu fakta yang dibuat dengan jelas agar tidak menimbulkan makna yang keliru dan dapat mudah untuk dipahami;
- d) Hukum yang telah dibuat tidak boleh diubah sama halnya dengan hukum positif.

#### 4. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles Teori Keadilan merupakan gabungan yang dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan pada suatu penulisan karya ilmiah.<sup>15</sup> Aristoteles memberikan suatu pengetahuannya terhadap hukum serta keadilan hukum dan keadilan diberikan menjadi salah satunya keadilan distributif. Distributif menurut Friedman ialah suatu pembagian terkait dengan barang kepada setiap orang sesuai dengan golongannya agar dapat menciptakan suatu kedudukan yang seimbang serta mendapatkan suatu perlakuan yang seimbang tidak membedakan.<sup>16</sup> Keadilan distributif menurut Solly adalah keadilan ini memiliki prinsip yaitu hak-hak semua orang harus dimiliki oleh orang tersebut. Keadilan distributif menurut Aristoteles dan Solly dapat disimpulkan bahwa pembangunan dilakukan untuk kepentingan umum pemilik tanah harus mendapatkan hak-haknya sesuai dengan apa yang sudah ia miliki<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, hlm. 24.

<sup>16</sup> Friedman dan Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*. Cet ke IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 258.

<sup>17</sup> M. Solly Lubis, *Diktat Kuliah Teori Hukum*, Maju Manar, Bandung, 2006, hlm. 28.

Pihak yang membutuhkan suatu tanah pada prinsipnya untuk melakukan suatu pengambilan tanah dari pemilik tanah harus berdasarkan dengan peraturan yang ada salah satunya dengan cara mengganti kerugian kepada pemilik tanah serta memberikan suatu perlindungan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>18</sup> Menurut Jeremy pembentukan suatu peraturan perundang-undangan pasti memiliki tujuannya untuk dapat memberikan kenyamanan atau keadilan kepada semua orang. Teori ini memiliki suatu kelemahan yaitu semua orang dianggap sama tidak memiliki perbedaan jika melakukan suatu perbuatan hukum<sup>19</sup>.

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan dalam kepentingan umum dapat memberikan suatu kesejateraan kepada masyarakat. Masyarakat yang memberikan tanahnya untuk dijadikan pembangunan dapat mengangkat perekonomian masyarakat dengan cara membeli tanah mereka dengan harga yang seimbang tidak membeda-bedakan. Dalam penulisan tesis ini diperlukan teori keadilan untuk dapat memberikan suatu keadilan bagi pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk perluasan kawasan Bandara Betoambari Kota Baubau.

#### 5. Teori Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Angka 6 menyebutkan pengertian Kepentingan Umum adalah “kepentingan bangsa, negara, dan

---

<sup>18</sup> Syafruddin Kalo, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 156.

<sup>19</sup> Jeremy Bentham dan Lieke Lianadevi Tugali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaann Tanah Untuk Kepentingan umum*, Kerta Putih Communication, Jakarta, 2010, hlm.28.



masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

- a) Pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah bersama dengan pembebasan lahan perluasan kawasan Bandara Betoambari Kota Baubau telah dilakukan 2 tahap dengan menggunakan anggaran Pemerintah Provinsi Sultra T.A 2022 yang berjumlah 23 bidang tanah dengan total luas 34,177 M<sup>2</sup> dan total anggaran yang telah dibayarkan sebanyak Rp. 20,867,341,000,-
- b) Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau diantaranya adalah terdapat sertifikat tanah pemilik ada yang telah dijaminkan sebagai jaminan hak tanggungan untuk memperoleh pinjaman di bank. Selain itu juga, dikarenakan pemberian ganti rugi dilakukan secara bertahap karena terbatasnya anggaran pemerintah kota masih ada lahan yang belum dilakukan pembebasan dan masih menunggu pemberian biaya ganti ruginya.
- c) Upaya untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Betoambari Kota Baubau yaitu masyarakat yang telah menjaminkan sertifikatnya untuk memperoleh pinjaman di bank untuk menyelesaikan terlebih dahulu cicilan dari pinjaman bank tersebut. Pemerintah kota mengupayakan dan terus mendorong masyarakat yang telah menggadaikan sertifikat tanah untuk segera

menyelesaikan cicilan pinjaman tersebut yang merupakan suatu kewajiban dari pemilik sertifikat. Adapun untuk tanah yang tidak bersertifikat, tetapi memiliki kompensasi maupun akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris, tidak perlu dilakukannya balik nama melainkan dilakukannya langsung persertifikatan atas nama pemerintah. Selain itu, untuk pemberian ganti rugi yang tertunda dengan ini Pemerintah Kota Baubau terus mengupayakan mencari sumber pendanaan lain untuk mempercepat pengadaan tanah Bandara Betombari. PJ Wali Kota Baubau sudah mengusulkan ntuk mendapatkan dana hibah dari Pemerintah Provinsi (Pemprov) Sulawesi Tenggara (Sultra) terkait pembebasan lahan Bandara Betoambari sebesar Rp16 miliar.

#### **B. Saran**

Pemerintah dalam menetapkan kebijakan pertanahan ini, selain mengikutsertakan panitia pengadaan tanah dan pemilik lahan, seharusnya pemerintah juga menyertakan para ahli atau pakar-pakar ilmu seperti Psikologi Sosial, Sosiologi, Hukum, Ekonomi dan tokoh-tokoh Agama serta tokoh LSM dalam musyawarah penentuan nilai dari ganti rugi. Karena pada dasarnya hukum harus berlaku secara filsafati yang merupakan pengejawantahan dari kewibawaan dan keadilan secara yuridis yang dapat diterima oleh masyarakat dengan baik dan bijaksana.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Sinar Grafika. Jakarta Timur
- Adrian Sutedi. 2018. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2009. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Erman Rajagukguk. 2012. *Serba Serbi Hukum Agraria : Tanah Kepentingan Umum Larangan Alih Fungsi Tanah Pertanian Landeform Tanah Pekarangan*. Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta.
- Hardianto Djanggih Salle. 2017. *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Pendetca Volume 12, Nomor 2.
- Jeremy Bentham dan Lieke Liana Devi Tukgali. 2010. *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Kerta Putih Communication. Jakarta.
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rusdakarya. Bandung.
- Leliya Sugianto. 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat*. Deepublish. Yogyakarta.

- Maria Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Kompas. Jakarta.
- Muchsin. 2011. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. PT. Alumni Surakarta.
- Muhamad Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muhadar. 2006. *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan, cetakan ke II Edisi Revisi*. Laksbang PressIndo. Yogyakarta.
- M. Solly Lubis. 2006. *Diklat Kuliah Teori Hukum*. Maju Manar. Bandung.
- Oloan Sitorus. 1995. *Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebaga Cara Pengadaan Tanah*. Dasamedia Utama. Jakarta
- Otje Salman dan Anton Susanto. 2004. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*. Refika Aditama. Bandung.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. PT. Bina Ilmu. Surabaya.
- R. Subekti. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermedia. Jakarta.
- Richard West. 2008. *Pengantar Teori Komunikasi Analisis dan Aplikasi, Edisi ke 3*. Salemba Humanika. Jakarta.
- Rusmandi Murad. 2007. *Menyingkir Tabit Masalah Pertanahan*. Mandar Maju. Bandung.
- Salim. 2010. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta.

Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sarjita. 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Tugu Jogja. Yogyakarta.

Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta.

Suparman Usma. 2009. *Hukum Agraria di Indonesia Bagian Hukum Tanah*. IAIN Suhada Press.

Syafruddin Kalo. 2010. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Theo Hujibers. 1981. *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*. Penerbit Kanisius. Yogyakarta.

