



**PENERAPAN PENYELESAIAN SENGKETA  
NON LITIGASI DALAM SENGKETA MULTIPARTY  
SUATU ANALISIS PADA  
PENYELESAIAN SENGKETA PERLUASAN  
BANDARA HASANUDDIN MAROS**



LITIGASI  
ANALISIS  
PERLUASAN

Makassar, Agustus 2001

SKRIPSI

Konsultan II

DIAJUKAN GUNA MEMENUHI  
UNTUK MEMPEROLEH

AMRAN S  
B 111 96 575

Winner Sitorus S.H.M.H.  
NIP. 131 961 575

FAKULTAS  
UNIVERSITAS  
MAROS

## PERSETUJUAN KONSULTAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

N a m a : AMRAN S.HERMAN

Nomor Stambuk : BIII 96 001

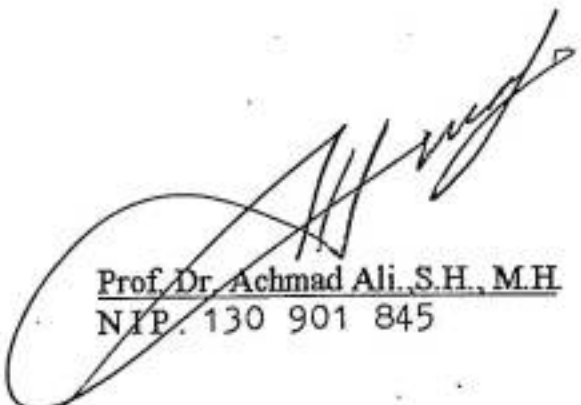
Judul Skripsi : PENERAPAN PENYELESAIAN SENGKETA NON LITIGASI  
DALAM SENGKETA MULTI PIHAK SUATU ANALISIS  
PADA PENYELESAIAN SENGKETA PERLUASAN  
BANDARA HASANUDDIN MAROS

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui.


Makassar, Agustus 2001

Konsultan I

Konsultan II



Prof. Dr. Achmad Ali, S.H., M.H.  
NIP. 130 901 845



Winner Sitorus S.H., M.H.  
NIP. 131 961 575

## PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

N a m a : AMRAN S.HERMAN

Nomor Pokok : BIII 96 001

Judul Skripsi : PENERAPAN PENYELESAIAN SENGKETA NON LITIGASI  
DALAM SENGKETA MULTI PIHAK SUATU ANALISIS  
PADA PENYELESAIAN SENGKETA PERLUASAN  
BANDARA HASANUDDIN MAROS

Skripsi ini telah disetujui oleh Pimpinan Fakultas Universitas Hasanuddin Makassar untuk diajukan dalam ujian sarjana.

Makassar, Agustus 2001

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Hasanuddin

Ub. Pembantu Dekan I



*Abdul Razak*  
ABDUL RAZAK, S.H., M.H.  
NIP . 131 287 216

## HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : AMRAN S.HERMAN  
Stambuk : B III 96 001  
Bagian : HUKUM MASYARAKAT DAN PEMBANGUNAN  
Judul : PENERAPAN PENYELESAIAN SENGKETA NON LITIGASI  
DALAM SENGKETA MULTI PIHAK SUATU ANALISIS  
PADA PENYELESAIAN SENGKETA PERLUASAN  
BANDARA HASANUDDIN MAROS

Telah di pertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi dengan susunan personalia sebagai berikut :

Ketua : Musakkir, S.H.,M.H  
Sekretaris : Wiwie Heryani, S.H  
Penguji : 1. H.M.Idris Buyung, S.H  
2. Muhammad Ashri, S.H  
3. Dr.Ir.Abrar Saleng, S.H.,M.H  
4. Muh. Basri, S.H.,M.H  
Konsultan : 1. Prof.Dr. Achmad Ali, S.H  
2. Winner Sitorus, S.H.,M.H

Makassar, Agustus 2001

Ketua  
  
Musakkir S.H.,M.H

Sekretaris  
  
Wiwie Heryani, S.H.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah menciptakan alam semesta beserta isinya. Shalawat dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, yang merupakan tauladan bagi seluruh ciptaan-Nya. Cita-cita dan upaya keras untuk meraih suatu keinginan dan kebanggaan tersendiri. penulis membuat suatu karya ilmiah yaitu skripsi ini untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa tentunya tidak akan lepas dari kesalahan dan kekurangan, yang mengakibatkan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu penulis senantiasa mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dan disertai usulan-usulan demi penyempurnaan skripsi ini. Untuk itu segala bantuan dari berbagai pihak tak lupa penulis menyampaikan terima kasih banyak kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin Makassar yakni Prof. Dr. Ir. Rady A.Gani.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yakni Prof. Dr. Achmad Ali, S.H.,M.H serta para Pembantu Dekan , seluruh Dosen dan staf pengawai di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Kepada Konsultan I dan Konsultan II yaitu Bapak Prof. Dr. Achmad Ali, S.H.,M.H. dan Bapak Winner Sitorus, S.H., M.H yang senantiasa membimbing penulis sampai selesainya Skripsi ini.

4. Kedua Orang Tua yang tercinta, Ayahanda Drs. Syamsuddin Herman, SmHK dan Ibunda Sitti Rahmah, serta Saudara-saudaraku atas pengorbanan dan jerih payahnya mengasuh dan membesarkan Penulis sampai berhasil menyelesaikan studi serta senantiasa mengiringi doa kehadiran Allah SWT.
5. Kepada Kepala Dinas Perhubungan dan Staf Pegawainya, Direktur Eksekutif Yayasan Pendampingan Hukum Macassart Intellectual Law dan anggotanya yang telah memberikan bantuannya kepada Penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini.
6. Kepada Dewan Majelis Sabuk Hitam dan Kohai Karate-Do Gojukai Komda Sul-Sel dan Karatedo Gojukai Unit Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Kepada Kawan-kawan Aktifis di Lembaga Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Kepada sahabat-sahabat penulis Puput, icul, sandy, dijha, mahasiswa angkatan 96 (Mahkamah) FH-UH, aktifis Macassart Intellectual Law, crew RAMSIS RT 1 EFGH, alumni SMANSA Kendari dan semua Kawan-kawan penulis yang tidak sempat di sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada seluruh pihak-pihak yang telah memberikan bantuannya kepada penulis. Amin.

Makassar, Agustus 2001

**Penulis**

## ABSTRAK

Amran S. Herman, Penerapan Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Sengketa Multi Pihak Suatu Analisis Pada Penyelesaian Sengketa Perluasan Bandara Hasanuddin Maros, di bawah bimbingan Prof. Dr. Achmad Ali, S.H.,M.H dan Winner Sitorus, S.H.,M.H sebagai Konsultan I dan Konsultan II.

Penulis mengadakan penelitian pada Dinas Perhubungan Sul-Sel dan Yayasan Pendampingan Hukum Macassart Intellectual Law (YPH – MIL) dengan tujuan (1) Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pembebasan tanah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku (2) Untuk mengetahui pemecahan masalah pembayaran ganti rugi tanah melalui penggunaan alternatif penyelesaian sengketa non litigasi.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh jenis data primer dan data sekunder dengan mempergunakan teknik wawancara. Data selanjutnya di olah dan di analisis secara kualitatif dan di uraikan secara deskripsi yang sistematis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masalah tanah tersebut untuk kepentingan umum dan pembangunan nasional Aspek yang cukup rumit yang merupakan hambatan pelaksanaan perluasan Bandara Hasanuddin Maros adalah ganti rugi tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dengan adanya proses pemaksaan kehendak oleh panitia pembebasan mengenai besarnya ganti rugi. Metode yang di gunakan pada sengketa tersebut adalah Proses Mediasi dimana Bupati dan

DPRD siap untuk menjadi mediator. Dengan ganti rugi yang wajar dan seimbang akan memperlancar proses pembebasan tanah dan pembangunan/peluasan Bandara Hasanuddin Maros segera akan dilaksanakan.



## DAFTAR ISI

HALAM JUDUL.....	i
HALAMAN PERSERTUJUAN KONSULTAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Pengertian dan dasar hukum pembebasan tanah .....	8
2.2 Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah dan Prosedur Pembebasan Tanah .....	13
2.3 Alternatif Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pada Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros .....	19

<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b> .....	35
3.1 Lokasi Penelitian .....	35
3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....	35
3.3 Analisis Data .....	36
<b>BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	37
4.1 Hal-hal Penting Dalam Pembebasan Tanah Menurut Pendekatan Yuridis .....	37
4.2 Polemik Yang Timbul Pada Pelaksanaan Pembebasan Tanah ...	43
4.3 Peluang Penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pembebasan Tanah Pada Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros .....	49
<b>BAB V. PENUTUP</b> .....	55
5.1 Simpulan .....	55
5.2 Saran-saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	57

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan di segala bidang merupakan program pemerintah yang dilaksanakan secara bertahap, zaman demi zaman istimewa yang menyangkut pembangunan dalam bidang materil dengan sarana utamanya adalah tanah sebagai obyek pembangunan.

Dalam kehidupan manusia, tanah adalah sumber penghidupan bagi manusia baik secara pribadi maupun secara kolektif dan bagi badan-badan swasta atau pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Di samping itu tanah menjadi sangat penting karena tanah menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial, budaya, politik, dan dimensi pertahanan keamanan.

Dimensi ekonomi menunjukkan bahwa tanah adalah benda ekonomi yang semakin terasa pentingnya karena luas tanah tetap, sedangkan jumlah manusia yang memerlukannya semakin meningkat dan bahkan berlipat ganda. Tanah semakin langka bukan saja bagi keperluan-keperluan penduduk secara pribadi tetapi juga untuk kepentingan umum yang dilakukan pemerintah dalam mewujudkan pembangunan nasional. Tanah dibutuhkan untuk usaha-usaha industri, kantor-kantor, jalan raya, obyek wisata, lapangan terbang, dan lain-lain.



Dimensi sosial memperlihatkan bahwa dalam pandangan masyarakat tanah bukan saja permukaan bumi tetapi juga merupakan bagian menyeluruh dari kehidupannya. Dalam dimensi budaya ini kita juga menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan di bidang sosial seperti tempat untuk mendirikan rumah ibadah, sekolah, rumah sakit, dan sarana olah raga.

Dimensi politik menunjukkan pada zaman sekarang bahwa tanah yang ada di pedesaan atau di pinggiran kota banyak-banyak dikuasai oleh orang-orang kota yang mempunyai tingkat pendapatan ekonomi yang tinggi dan mempunyai pengaruh yang besar karena jabatan yang ia duduki, sehingga dapat menimbulkan gejala konflik kepentingan yang memerlukan perhatian secara sungguh-sungguh.

Di samping itu jika dilihat dari dimensi pertahanan dan keamanan perlu adanya tanah untuk pangkalan militer dan daerah-daerah latihannya, baik di kota-kota maupun di pedesaan, di mana hal tersebut dilaksanakan demi menjamin kesinambungan hidup bangsa dan negara dalam menghadapi ancaman, hambatan dan gangguan serta tantangan dari luar. Dengan demikian pemerintah menyadari bahwa masalah kelangkaan tanah yang tersedia untuk pelaksanaan pembangunan dalam kenyataannya tidak jarang merupakan salah satu faktor yang menjadi penyebab kurang lancarnya pelaksanaan pembangunan fisik.

Apabila hal tersebut dialami oleh proyek-proyek vital yang menyangkut kepentingan umum dan fasilitas sosial yang meliputi hajat hidup orang banyak, maka akan dirasakan oleh anggota masyarakat. Sehubungan dengan ini menjadi kewajiban

bagi pemerintah dan semua pihak untuk membantu menyediakan tanah yang diperlukan oleh pihak pemerintah maupun swasta.

Para pihak yang memerlukan tanah dalam pelaksanaan pembangunan proyek-proyek kiranya tidak mengabaikan kewajiban untuk memberikan perlindungan atau pengayoman kepada rakyat yang memiliki tanah. Di lain pihak pemerintah perlu memberikan dorongan kepada para pihak yang secara sungguh-sungguh ikut berpartisipasi dalam pembangunan proyek-proyek tersebut. Ini berarti kita tidak dapat mentolerir adanya usaha-usaha monopoli dan spekulasi di bidang pertanahan, justru sebaliknya pemanfaatan tanah adalah hak seluruh rakyat.

Sebagai usaha pokok yang menjadi dasar berpijak untuk mengatasi problema tersebut diperlukan suatu rencana induk yang disertai atau didahului dengan peninjauan/penelitian lapangan (*survey landuse*) untuk setiap pemerintah sehingga mempunyai landasan untuk melaksanakan pembangunan yang sedang atau akan dilaksanakan.

Apabila disimak kembali, di daerah perkotaan sering ditemukan adanya konflik yang dapat terjadi antara kepentingan umum, kepentingan perorangan, kepentingan ekonomi dan kepentingan sosial ataupun konflik antara warga masyarakat itu sendiri disebabkan oleh perbedaan dalam penentuan harga tanah. Oleh karena itu, maka perlu suatu perumusan strategis pertanahan dengan berlandaskan acuan pertimbangan yang komprehensif dan pertimbangan yang cermat untuk membatasi segala kemungkinan yang dapat saja terjadi

Untuk mencapai hal tersebut hukum pertanahan berfungsi menunjang pelaksanaan pembangunan dengan jalan menentukan arah dan memberikan landasan yuridis bagi penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia untuk keperluan negara dan masyarakat luas. Pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup harus diarahkan agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat dengan tetap memberikan keseimbangan dan kelestariannya sehingga akan tetap bermanfaat bagi generasi-generasi mendatang. Usaha rehabilitasi serta pengembangan pada fungsi yang seharusnya dari sumber daya alam yang mengalami kemunduran, mengalami kerusakan atau dengan kata lain tidak dimanfaatkan harusnya diperhatikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa tanah bagi kehidupan manusia mempunyai nilai yang sangat mendasar dan strategis. Dalam suasana lajunya pembangunan di negara ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat, apabila peningkatan kebutuhan tersebut dibarengi dengan meningkatnya jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan luas tanah yang tersedia maka kedudukan tanah dalam kehidupan sosial ekonomi semakin penting artinya. Oleh karena itu, saat ini sangat sulit mendapatkan tanah yang bebas dari penguasaan baik atas tanah negara maupun atas tanah milik, sehingga untuk kepentingan pembangunan tersebut salah satu upaya yang harus ditempuh adalah dengan melaksanakan pembebasan tanah.

Sejalan dengan laju pembangunan secara nasional maka pembangunan di wilayah Indonesia bagian timur, khususnya di Propinsi Sulawesi Selatan, pemerintah

daerah menurut skala prioritas secara bertahap melaksanakan pembangunan di segala bidang baik pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun penanaman modal asing.

Untuk melaksanakan kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah, yang digunakan untuk mendirikan kantor, industri, perumahan, bandara dan sebagainya, maka diadakanlah pembebasan tanah. Masalah pembebasan tanah dewasa ini sering muncul diberbagai media massa maupun media elektronik berkaitan dengan penentuan besarnya ganti rugi tanah, pelaksanaan ganti rugi, harga dasar tanah yang rendah yang jauh dari harga sebenarnya, sehingga pelaksanaan pembayaran ganti ruginya dapat menggunakan pendekatan-pendekatan yang sangat kekeluargaan dan menjunjung tinggi hak-hak dan pendapat masyarakat. Sengketa yang terjadi pada proyek perluasan Bandara Hasanuddin Maros dapat diselesaikan dengan berbagai cara misalnya melalui penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan yakni alternatif penyelesaian sengketa non litigasi. Untuk itu, *alternative dispute resolution* atau biasa disingkat dengan " ADR " yang akan mengkaji berbagai sengketa misalnya sengketa pada perluasan Bandara Hasanuddin Maros.

Pelaksanaan ganti rugi tanah yang bermasalah atau adanya sengketa di dalamnya haruslah cepat dicari jalan keluarnya sehingga dapat mempercepat proses pembangunan. Contohnya pembayaran ganti rugi tanah perluasan Bandara Hasanuddin Maros yang sampai sekarang masih bermasalah. Masyarakat yang merasa tidak puas dengan ulah panitia pembebasan tanah yang selalu menjanjikan kepada masyarakat untuk membayar sisa ganti kerugian tanah mereka selalu

mengadakan aksi demonstrasi demi untuk menuntut hak-hak mereka. Aksi demonstrasi yang dilakukan masyarakat dengan mendatangi instansi yang dianggap berkompeten untuk mencari pemecahan masalahnya yaitu ke Pemerintah Daerah Sulawesi Selatan ( Pemda Sul-Sel ), Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sulawesi Selatan ( DPRD Sul-Sel ), Polisi Daerah Sulawesi Selatan ( Polda Sul-Sel ), Pemerintah Daerah Maros ( Pemda Maros ), Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Maros ( DPRD Maros ), Kejaksaan Tinggi Makassar ( Kejati Sul-Sel ), Dinas Perhubungan Sulawesi Selatan dan bahkan melakukan aksi demonstrasi di Departemen Perhubungan Jakarta, bersama – sama dengan pendamping masyarakat yaitu Macassart Intellectual Law ( MIL ) yang merupakan yayasan pendampingan hukum.

Bertitik tolak dari uraian di atas tersebut maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul : “ PENERAPAN PENYELESAIAN SENGKETA NON LITIGASI DALAM SENGKETA MULTI PIHAK SUATU ANALISIS PADA PENYELESAIAN SENGKETA PERLUASAN BANDARA HASANUDDIN MAROS “

## **1.2 Rumusan Masalah**

Penulis dalam membahas skripsi ini sangat menghindari pembahasan yang sangat luas sehingga membatasi dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah prosedur pembebasan tanah yang dilaksanakan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ?



2. Bagaimanakah peluang penggunaan alternatif penyelesaian sengketa non litigasi yakni negosiasi dan mediasi dalam sengketa pembebasan tanah pada proyek perluasan Bandara Hasanuddin Maros ?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Pembahasan dalam skripsi ini penulis mengarahkan untuk mencapai tujuan berikut ini :

1. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pembebasan tanah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku.
2. Untuk mengetahui pemecahan masalah pembayaran ganti rugi tanah melalui penggunaan alternatif penyelesaian sengketa non litigasi.

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan dapat memperoleh kegunaan sebagai berikut :

1. Diharapkan berguna bagi pemerintah sebagai sumbangan pemikiran di dalam melaksanakan pembayaran ganti rugi tanah melalui penyelesaian sengketa non litigasi.
2. Memperoleh gambaran berbagai penyelesaian yang dapat berguna bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa proses pembebasan tanah dengan sistem pembayaran ganti rugi melalui non litigasi.
3. Diharapkan berguna untuk pengembangan ilmu hukum.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pembebasan Tanah

Pengertian pembebasan tanah dapat dijumpai pada berbagai pendapat yang berkembang di kalangan sarjana hukum, begitu pula pada ketentuan peraturan yang mendasarinya. Untuk itu akan disebutkan pengertian pembebasan tanah oleh beberapa pakar hukum, sehingga memudahkan memasuki uraian selanjutnya.

Abdurrahman mengemukakan pembebasan tanah sebagai berikut “ Pembebasan tanah ( *prijsgeving* ) ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan ”.<sup>1</sup>

John Salindeho menulis mengenai pengertian pembebasan tanah sebagai berikut : “ Pembebasan ( hak atas ) tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau uang ganti rugi ”.<sup>2</sup>

Pusat penelitian dan pengembangan Badan Pertanahan Nasional menjelaskan maksud pembebasan tanah sebagai berikut :

“ Pembebasan tanah “ atau “ pembebasan hak “ adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak atas tanah dan tanah yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk

---

<sup>1</sup> Abdurrahman S.H, *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia*, (Jakarta:Alumni, 1983), hal. 4

<sup>2</sup> John Salindeho, *Masalah tanah dalam pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal. 27

uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukannya. Dengan dilepaskannya hak atas tanah oleh pemiliknya, tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara, untuk kemudian diminta oleh yang melakukan pembebasan dengan hak yang sesuai.<sup>3</sup>

Selain pendapat para sarjana hukum yang telah disebutkan di atas, pengertian pembebasan tanah dirumuskan pula dalam beberapa ketentuan peraturan. Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dalam Pasal 1 poin pertama disebutkan : " Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut ".

Berikutnya dalam Pasal 1 poin kedua ditegaskan bahwa : " Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah ".

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 dalam Pasal 1 Ayat ( 1 ) menjelaskan bahwa : " Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi ".

Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria No.12/108/12 tahun 1975 menyebutkan bahwa :

Pembebasan tanah ialah setiap perbuatan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa atas tanah itu.

---

<sup>3</sup> Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Laporan Penelitian, (Jakarta, 1990). Hal.34

Berdasarkan pengertian-pengertian yang telah diuraikan di atas, baik menurut pandangan ahli hukum maupun menurut peraturan perundang-undangan, maka penulis menyimpulkan bahwa pembebasan tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya melalui cara musyawarah dan memberikan ganti rugi yang layak.

Menurut pendapat penulis unsur terpenting yang harus diperhatikan dalam pembebasan tanah adalah musyawarah dan ganti rugi. Karena kedua unsur tersebut yang pada pelaksanaan pembebasan tanah sering berjalan tidak sebagaimana mestinya. Musyawarah akan lancar pelaksanaannya apabila para pihak ditempatkan pada kedudukan yang seimbang dan panitia pembebasan tanah dapat berfungsi sebagai mediator yang adil tanpa memihak pada salah satu pihak baik yang mempunyai proyek maupun pihak pemilik tanah.

Terobosan penting di bidang hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan musyawarah telah dilakukan Mahkamah Agung dalam kasus Kedungombo, seperti yang diungkapkan oleh Satjipto Rahardjo bahwa :

Mahkamah Agung telah memberi Kontribusi positif-konstruktif dengan memberi panafsiran substansial sendiri tentang arti musyawarah, dengan memberi interpretasi sendiri, Mahkamah Agung telah mendidik bangsa ini untuk bermusyawarah dengan cara yang ( dianggapnya ) benar. Aspek pendidikan dan pembangunan bangsa ini sungguh penting untuk diperhatikan. Musyawarah menurut Mahkamah Agung harus menjadi forum di mana pihak-pihak benar-benar sejajar sehingga tidak terjadi kesan " penekanan " .<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Satjipto Raharjo, Forum Keadilan No. 8 tahun III, (Jakarta: 4 /8/1994), hal 104

Sedangkan ganti rugi sebagai salah satu unsur pembebasan tanah ditetapkan atas dasar cara perhitungan menurut Keppres Nomor 55 tahun 1993 dalam Pasal 15 yaitu :

- a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai obyek jual PBB yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian terdahulu dan bentuk lain yang disetujui pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut pusat penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional bahwa :

Dalam prakteknya panitia pembebasan tanah lebih mengutamakan kepentingan proyek daripada kepentingan pemilik tanah. Penetapan besarnya harga ganti rugi sangat dipengaruhi oleh dana yang tersedia. Memang perundingan ada dilaksanakan, namun besarnya ganti rugi ditetapkan menurut dana yang tersedia walaupun jauh lebih rendah dari harga umum atau harga pasaran setempat. Pada akhirnya ada kesan bahwa musyawarah dipaksakan atau disebut dengan " musyawarah terpaksa " <sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Lihat Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional. *ibid* hal.60

Dasar hukum pembebasan tanah yang masih menjadi pedoman sekarang yang berlaku di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia antara lain sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ( Pasal 27, 34, 40 ).
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.
4. Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Selain peraturan tersebut di atas masih terdapat beberapa peraturan yang merupakan penjabaran atau implementasi dari peraturan tersebut, yaitu :

1. Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria No. Ba 5/281/5, tanggal 18 April 1969 tentang tata cara pembebasan tanah/pelepasan hak atas tanah yang telah diminta dengan hak lain.
2. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. Ba.12/108/12/1975 tanggal 3 Desember 1975 tentang pelaksanaan pembebasan tanah.
3. Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria No. Btu.1/501/1/1978 tanggal 31 januari 1978 tentang biaya administrasi dan biaya operasional panitia pembebasan tanah berdasarkan Permendagri No. 15 tahun 1975.
4. Surat Edaran bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan No. SE-1.35/DJA/VII.5/5/1980 tanggal 1 Mei 1980, tentang peningkatan aktifitas panitia pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah.

Dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka dinyatakan tidak berlaku lagi yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.

## **2.2 Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah dan Prosedur Pembebasan Tanah**

Mulai tahun 1991 Pemerintah memulai Proyek Pengembangan Bandara Hasanuddin, dan akan membebaskan kurang lebih 533 Ha areal perumahan, sawah dan kebun milik masyarakat sebanyak 1.052 kepala keluarga di kecamatan Mandai desa Tenrigankae. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, maka prosedur yang dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang harus dibentuk dengan susunan sebagai berikut :

- a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai ketua merangkap anggota.
- b. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintahan Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
- c. Kepala kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

- d. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
- e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.
- g. Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
- h. Seorang pejabat dari kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota.



Pada Ayat (2) menerangkan bahwa Dalam hal-hal tertentu Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II dapat mengetuai sendiri Panitia tersebut dalam Ayat (1) di atas.

Dalam Pasal 3 Permendagri No.15 tahun 1975 mengatakan bahwa tugas panitia pembebasan tanah adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan.
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman.
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya.



- e. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut.

Selain aturan di atas yang diberlakukan maka lanjutan Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin tahun 1993, muncul aturan mengenai hal pengadaan tanah yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Untuk mengadakan pembebasan tanah, maka prosedur yang harus dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Daerah Tingkat II di setiap kabupaten atau kotamadya daerah tingkat II.

Adapun susunan panitia pengadaan tanah sebagai berikut :

- Ketua : Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II
- Wakil Ketua : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
- Sekretaris I : Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/Kotamadya
- Sekretaris II : Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ kotamadya
- Anggota : 1. Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II  
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya  
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan  
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan

5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana pelaksanaan pembangunan
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan.

Panitia pengadaan tanah tersebut mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyeludupan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tersebut.
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Secara kronologis prosedur pembebasan tanah dilaksanakan sebagai berikut :

- a. Instansi atau pihak yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pembebasan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau Pejabat yang ditunjukannya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya, disertai keterangan-keterangan tentang :
  - (1) Status tanahnya meliputi jenis/macam haknya, luas dan letaknya.
  - (2) Gambar situasi tanah yang memuat semua keterangan yang diperlukan, seperti tanda batas, jalan-jalan, saluran air, kuburan, bangunan dan tanaman yang ada.
  - (3) Maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan tanah selanjutnya.
  - (4) Kesiediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.
- b. Setelah menerima permohonan tersebut di atas, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau pejabat yang ditunjukannya, segera meneruskan permohonan tersebut kepada panitia pembebasan tanah setempat untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan yang diberikan dan apabila dianggap perlu Panitia

Pembebasan Tanah dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data/keterangan-keterangan yang dimaksud.

c. Panitia Pembebasan tanah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

(1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah dan status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.

(2) Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan diserahkan atau dilepaskan.

(3) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pembebasan tanah atau pengadaan tanah.

(4) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah atau instansi yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

(5) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya.

(6) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah disertai fatwa atau pertimbangan.

d. Setelah pembayaran ganti kerugian selesai dilaksanakan maka pihak atau instansi yang bersangkutan, dengan dasar surat-surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian, selanjutnya mengadakan permohonan sesuatu hak atas tanah yang sudah dibebaskan kepada pejabat yang berwenang.

### 2.3 Alternatif Penyelesaian Sengketa Non Litigasi pada Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros

Setiap masyarakat memiliki berbagai macam cara untuk memperoleh kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa, perselisihan atau konflik yang sedang mereka hadapi. Penyelesaian dapat saja dilakukan oleh kedua belah pihak secara kooperatif, dibantu oleh orang lain atau pihak ketiga yang bersifat netral, dan sebagainya.

Sebelum mengenal hukum tertulis, cara yang ditempuh adalah berdasarkan kebiasaan yang bersifat informal ( Hukum Adat setempat ), kemudian berkembang ke cara formal melalui lembaga peradilan berdasarkan hukum tertulis. Karena masyarakat makin meninggalkan cara-cara kebiasaan dan beralih ke cara-cara hukum, warga masyarakat tersebut secara berangsur-angsur menggunakan cara penyelesaian sengketa yang diakui oleh Pemerintah, sebab cara itu dianggap lebih memberikan keadilan dan kepastian hukum. Demikian juga halnya di Indonesia hampir semua sengketa baik yang bersifat pidana maupun privat diselesaikan di pengadilan. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya kasus yang diselesaikan melalui pengadilan. Di samping itu dalam klausul-klausul yang ditentukan dalam kontrak atau perjanjian, selalu di ikuti dengan kata-kata, " *Kalau terjadi perselisihan diselesaikan dengan musyawarah, apabila tidak tercapai kesepakatan diselesaikan di Pengadilan... .* "

Di Amerika Serikat, para pihak menyelesaikan banyak sengketa/konflik baik sengketa publik, sengketa swasta, sengketa sosial maupun pribadi melalui litigasi di hadapan badan peradilan umum. Dewasa ini penyelesaian sengketa/konflik sudah

mulai beralih ke penyelesaian dengan cara *nonlitigasi* yang dikenal dengan penyelesaian Sengketa Alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* ( ADR ). Seperti di Amerika Serikat, di Australia, hampir 90 % sengketa diselesaikan melalui non litigasi, terutama di kalangan usahawan, dengan demikian juga di Indonesia penyelesaian sengketa melalui lembaga ini sudah mulai tampak, terutama di kalangan usahawan walaupun frekuensinya masih sangat rendah.<sup>6</sup>

Bila diperhatikan, berbagai macam cara penyelesaian sengketa memiliki keunggulan dan kelemahan masing-masing, misalnya pencapaian konsensus bersama (*community consensus-finding*) yang terjadi dalam hukum Adat Indonesia. Keunggulannya, di samping menyelesaikan sengketa tertentu, juga membantu membangun dan melindungi komunitas. Kelemahannya, kadang pihak yang kalah dalam upaya memperoleh kesepakatan merasakannya sebagai bentuk pemaksaan yang terselubung, yaitu para pihak yang bersengketa dipaksa menyetujui demi kepentingan pihak komunitas. Pada beberapa kasus seperti ini, kebutuhan dan kepentingan pihak yang bersengketa mungkin tidak terpenuhi sama sekali. Hal ini tentunya merugikan pihak yang bersengketa. Bilamana para pihak yang bersengketa berasal dari komunitas yang berbeda, mungkin tidak ada rasa kebersamaan atau timbul rasa kurang kepercayaan antar komunitas untuk menyelesaikan sengketa melalui negosiasi dan diskusi. Dalam hal demikian, proses penyelesaian melalui pengadilan akan lebih baik.

---

<sup>6</sup> Joni Emirzon, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 2

Apabila hakim yang memproses bertindak netral dan jujur, maka pihak-pihak yang bersengketa akan dengan senang hati menyerahkan persengketaannya kepada lembaga litigasi tersebut. Akan tetapi penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum biasanya mahal dan sangat menyita waktu serta dapat membangkitkan pertikaian yang mendalam, sedangkan penyelesaian sengketa melalui ADR masih dianggap relatif lebih murah dan cepat. Oleh karena itu, saat ini penggunaan cara penyelesaian di luar pengadilan lebih disenangi dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan, terutama oleh kalangan usahawan. Ada beberapa kebaikan mekanisme ADR bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan, yaitu <sup>7</sup>:

1. Sifat kesukarelaan dalam proses.
2. Prosedur yang cepat.
3. Keputusan non-judicial.
4. Kontrol oleh manajer yang paling tahu tentang kebutuhan organisasi.
5. Prosedur rahasia.
6. Fleksibilitas yang besar dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah.
7. Hemat waktu.
8. Hemat biaya.

---

<sup>7</sup> *ibid*, hal.. 3



9. Perlindungan dan pemeliharaan hubungan kerja.
10. Kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan tinggi.
11. Tingkatan yang lebih tinggi untuk melaksanakan kontrol dan lebih murah memperkirakan hasil.
12. Kesepakatan-kesepakatan yang lebih baik dari pada sekadar kompromi atau hasil yang diperoleh dari cara penyelesaian kalah/menang.
13. Keputusan yang bertahan sepanjang waktu.

Selain dari faktor-faktor di atas, terdapat faktor lain yang menjadi alasan perlunya alternatif penyelesaian sengketa yaitu<sup>8</sup> :

1. Adanya tuntutan berbagai komponen masyarakat.
2. Adanya berbagai kritik yang dilontarkan kepada lembaga peradilan.
3. Peradilan pada umumnya tidak responsif.
4. Keputusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah.
5. Kemampuan para Hakim bersifat generalis.
6. Adanya berbagai ungkapan yang mengurangi citra pengadilan.
7. Pencegahan terjadinya sengketa akan memperkecil sengketa.

Bila kita amati perkembangan sengketa pertanahan saat ini yang menunjukkan jumlah ratusan masalah setiap hari, persengketaan (*dispute, difference*) di antara para pihak yang terlibat tidak mungkin tidak terjadi. Setiap jenis sengketa apapun

---

<sup>8</sup> *ibid*, hal. 4



yang terjadi selalu menuntut pemecahan dan penyelesaian. Semakin banyak dan luas kegiatan pembangunan semakin banyak pula terjadi sengketa, yang berarti semakin banyak persoalan yang harus diselesaikan. Hal ini dapat kita amati di negara kita Indonesia, setiap tahun ribuan perkara yang tertunggak ( tidak terselesaikan ) oleh Mahkamah Agung, baik perkara perdata maupun perkara pidana, seolah-olah Lembaga Tinggi tersebut tidak dapat menyelesaikan tugasnya. Dengan demikian diharapkan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang akan banyak berperan.

Mengingat Indonesia telah turut serta secara aktif, baik dalam lingkup regional dengan mendukung terwujudnya AFTA ( ASEAN Free Trade Area ) dan APEC ( Asia Pacific Economic Cooperation ) maupun dalam lingkup global dengan telah dikeluarkannya UU No.7 tahun 1994 tentang pengesahan Agreement of Establishing World Trade Organization (WTO ), maka mau tak mau perlu diciptakan suatu mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien, dalam sengketa bisnis yang lebih mendesak.

Pancasila, sebagai dasar filosofi kehidupan bermasyarakat Indonesia, telah mengisyaratkan bahwa asas penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat lebih diutamakan, seperti tersirat juga dalam Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu sumber hukum tertulis lain yang mengatur alternatif penyelesaian sengketa selama ini adalah KUH Perdata Pasal 1851 yang menyatakan, "*Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara*". Pasal 1853 KUH

Perdata menjelaskan pula bahwa "*Tentang kepentingan – kepentingan keperdataan yang terbit dari suatu kejahatan atau pelanggaran, dapat di adakan perdamaian*". Selanjutnya pada Pasal 1854 KUH Perdata menjelaskan bahwa "*Setiap perdamaian hanya terbatas pada soal yang termaktub didalamnya; pelepasan segala hak dan tuntutan yang dituliskan di situ harus diartikan sekadar hak-hak dan tuntutan – tuntutan itu ada hubungannya dengan perselisihan yang menjadi lantaran perdamaian tersebut*".

Pada dasarnya, keberadaan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah diakui sejak Indonesia belum merdeka. Pada tahun 1970 muncul Undang-Undang No.14 tahun 1970 tentang ketentuan pokok Kekuasaan Kehakiman. Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang ini menyatakan, "*Penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase), tetap diperbolehkan*" selain itu pasal 14 Ayat 2 UU ini juga mengatakan bahwa, "*Ketentuan dalam Ayat (1) tidak menutup kemungkinan untuk usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian*".

Untuk mewujudkan ketentuan Pasal 3 dan 14 UU No. 14 tahun 1970, pada tahun 1977 telah didirikan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), atas prakarsa Kamar Dagang dan Industri (KADIN) BANI memiliki peraturan prosedur arbitrase sendiri dan menyediakan suatu panel arbitrase. Sedangkan dasar hukum negosiasi, mediasi, dan konsiliasi saat itu belum ada ketentuan perundang-undangannya yang secara tegas mengaturnya. Hanya saja dalam dunia bisnis, praktek

ADR bertumpu pada etika bisnis, karena penyelesaian alternatif ini bukan oleh badan peradilan resmi (*ordinary court*) yang memiliki kewenangan memaksa. ADR hanya merupakan lembaga swadaya yang berkedudukan sebagai *Extra Judicial*. Menurut penulis untuk mengembangkan ADR di Indonesia ada tiga hal yang harus segera dibenahi dan dikembangkan saat ini, yaitu :

1. Memasyarakatkan lembaga ADR di kalangan masyarakat umum.
2. Memperluas pengajaran dan penyebaran wawasan mengenai penyelesaian sengketa non litigasi.
3. Meningkatkan nilai-nilai dan kesadaran beretika kesegnap masyarakat.

Sebagaimana dijelaskan di atas, secara yuridis keberadaan Penyelesaian Sengketa Alternatif diakui, sehingga ada peluang untuk menyelesaikan sengketa atau konflik di luar pengadilan khusus kasus perdata. Akan tetapi yang perlu segera dilaksanakan adalah aturan mainnya (*rule of play*) atau Undang-Undang tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut. Aturan yang lama, seperti RV dirasa tidak cocok untuk saat ini. Apalagi aturan main tentang negosiasi dan mediasi, walaupun KUH Perdata menganut asas kebebasan perjanjian/ berkontrak, itikad baik, persamaan di depan hukum, dan lain-lain, yang semua hanya dari aspek materil, tetapi aspek formil perlu diwujudkan mekanisme atau aturan mainnya. Namun demikian, masih diperlakukan pengaturan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif khusus untuk mediasi, negosiasi, konsiliasi dan lain sebagainya yang perlu dilembagakan maupun diatur dengan undang-undang, apalagi zaman sekarang semakin kompleks permasalahan.

Untuk mengantisipasi perkembangan tersebut telah diterbitkan UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hanya sayangnya Undang-Undang ini tidak mengatur secara rinci dan tegas tentang bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa kecuali mengenai Arbitrase. Undang-Undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Telah lama kita ketahui bahwa perkembangan penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR telah nampak dan dikenal oleh masyarakat Indonesia sebagaimana dapat kita lihat pada tataran masyarakat di Sulawesi seperti yang diuraikan dalam penelitian HMG.Ohorella dan H.Aminuddin Salle. Beberapa contoh kasus dalam penelitian tersebut banyak mengungkapkan kasus sengketa, khusus Perdata ( tanah, warisan, perkawinan dan lain-lain ) yang semua itu diselesaikan dengan cara non litigasi melalui Negosiasi, Mediasi, dan Arbitrase, seperti<sup>9</sup> :

1. Kasus kecelakaan mahasiswa-mahasiswi PTN-PTS di Makassar di mana penyelesaian kasus sengketa dilakukan melalui negosiasi.
2. Sengketa ganti rugi untuk pembangunan Kampus Baru Universitas Hasanuddin di Km 10 Tamalanrea yang diselesaikan melalui mediasi.
3. Penyelesaian sengketa kasus perkelahian memperebutkan air irigasi di Kelurahan Tanru Tedong melalui arbitrase.

---

<sup>9</sup> Joni Emirzon, *ibid.*, hal . 15

Dalam sengketa proyek perluasan Bandara Hasanuddin Maros, menurut penulis sangat sepakat kalau menggunakan alternatif penyelesaian sengketa non litigasi, karena masyarakat pemilik tanah korban perluasan Bandara Hasanuddin tidak lagi memberikan kepercayaan terhadap aparat penegak hukum yakni kejaksaan dan pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut, sehingga masyarakat beberapa kali berdemonstrasi/menyampaikan aspirasi mereka dan menawarkan cara penyelesaian sengketa tersebut pada pihak yang dianggap berkompeten.

Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa yang paling umum dilakukan atau digunakan dalam masyarakat di Indonesia adalah :

1. Negosiasi.
2. Mediasi.
3. Konsiliasi.

Ketiga bentuk penyelesaian sengketa di atas dilakukan diluar pengadilan. Masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangannya, tergantung yang mana yang lebih disukai atau dianggap cocok oleh para pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang sedang mereka hadapi. Perbedaan keempat bentuk dapat dilihat pada uraian dibawah ini :

#### **1. Negosiasi**

Yang dimaksud dengan Negosiasi adalah proses yang berlangsung secara sukarela di antara pihak-pihak yang bersengketa dan bertatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak mengenai suatu masalah.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, Negosiasi diartikan sebagai :

1. Proses tawar-menawar dengan jalan berunding untuk memberi atau menerima guna mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak ( kelompok atau organisasi ) dan pihak ( kelompok atau organisasi ) yang lain.
2. Penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa.

Kemudian Alan Fowler menjelaskan negosiasi sebagai proses interaksi, di mana dua orang atau lebih terlibat secara bersama dalam sebuah hasil akhir walau pada awalnya mempunyai sasaran yang berbeda, berusaha dengan menggunakan argumen dan persuasi, menyudahi perbedaan mereka untuk mencapai jalan keluar yang dapat mereka terima bersama. Lebih lanjut Alan Fowler menjelaskan bahwa negosiasi terdiri dari beberapa elemen yang merupakan prinsip - prinsip umum, yaitu <sup>10</sup> :

1. Negosiasi melibatkan dua pihak atau lebih.
2. Pihak-pihak tersebut harus membutuhkan keterlibatan satu sama lain dalam mencapai hasil yang diinginkan bersama.
3. Pihak-pihak yang bersangkutan, setidaknya pada awalnya menganggap negosiasi sebagai cara yang lebih memuaskan untuk menyelesaikan perbedaan mereka dibandingkan dengan metode-metode lain.

---

<sup>10</sup> Joni Emirzon, *ibid*, hal. 46

4. Masing-masing pihak harus beranggapan bahwa ada kemungkinan untuk membujuk pihak lain untuk memodifikasi posisi awal mereka.
5. Setiap pihak harus mempunyai harapan akan sebuah hasil akhir yang mereka terima, dan suatu konsep tentang seperti apakah hasil akhir itu.
6. Masing-masing pihak harus mempunyai suatu tingkat kuasa atas kemampuan pihak lain untuk bertindak.
7. Proses negosiasi itu sendiri pada dasarnya merupakan salah satu interaksi diantara orang-orang, terutama antar komunikasi lisan yang langsung, walaupun kadang-kadang dengan elemen tertulis yang penting.

Pada tahap ini beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh seorang negosiator yang baik yaitu :

**a. Menetapkan persoalan**

Seorang negosiator akan selalu menjajaki atau memeriksa satu sama lainnya sebelum terlibat dalam argumen yang terperinci, bahwa setidaknya ada pengertian yang sama tentang apa yang menjadi sorotan beda pandang mereka. Dengan kata lain, setiap pihak sepakat dengan permasalahan apa yang akan dinegosiasikan secara terperinci dan sistematis, sehingga tidak terjadi perdebatan yang melantur dari masalah sebenarnya.

**b. Menetapkan posisi awal**

Dalam hal ini, masing-masing pihak mengemukakan apa yang dicarinya, atau jika negosiasi itu tentang tuntutan oleh salah satu pihak saja, pihak itu harus mengajukan dan menjelaskanuntutannya dan pihak lain memberikan respon awal. Dengan kata lain para pihak harus dengan secara tegas menjelaskan kedudukan dalam perundingan tersebut.

**c. Argumentasi**

Setiap pihak harus mengajukan argumentasi atau alasan yang jelas dan tepat kepada mitra rundingnya tentang apa yang ia inginkan dalam perundingan tersebut.

**d. Menyelidiki Kemungkinan**

Para pihak dapat mengajukan penyelidikan tentang kemungkinan-kemungkinan yang timbul dari argumentasi yang dikemukakan kedua belah pihak bisa mengungkapkan gagasan baru untuk melihat respon yang muncul.

**e. Menetapkan Proposal**

Jika proposal dibuat berdasarkan pada munculnya kemungkinan spekulatif yang baru dikemukakan, proposal yang tegas boleh dikatakan baru akan muncul. Jika ada lebih dari satu persoalan sederhana yang sedang diperdebatkan, permutasikan proposal dalam berbagai argumen dan eksplorasi.



#### f. Menetapkan dan Menandatangani Persetujuan

Pada akhirnya, dari proposal atau paket proposal muncullah jalan keluar yang mungkin dapat dipilih dan memberikan solusi yang memuaskan. Ini bisa mengakhiri negosiasi. Untuk memastikan bahwa negosiasi telah dilakukan, semua pihak perlu menandatangani hasil perundingan.

### 2. Mediasi<sup>11</sup>

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation* adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah orang yang menjadi penengah ( John M. Echols & Hasan Sadli, 1990:377 ). Beberapa literatur juga menjelaskan pengertian mediasi antara lain :

1. Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan ( Moore, 1986 ).
2. Mediasi adalah suatu proses di mana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencari penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka ( Folberg & Taylor, 1986 ).
3. Mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat ( Dept. P & K, 1997:640 ).

<sup>11</sup> Joni Emirzon, *ibid*, hal. 67

Dari beberapa pengertian mediasi di atas dapat disimpulkan bahwa mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan kata lain, proses negosiasi pemecahan masalah adalah proses di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka yang memperoleh kesepakatan perjanjian yang secara memuaskan. Berdasarkan pengertian mediasi tersebut, dapat disimpulkan beberapa elemen mediasi, yaitu :

1. Penyelesaian sengketa sukarela.
2. Intervensi/bantuan.
3. Pihak ketiga yang tidak berpihak.
4. Pengambilan keputusan oleh para pihak secara konsensus.
5. Partisipasi aktif

Dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak terdapat unsur paksaan antara para pihak dan mediator, karena para pihak secara suka rela meminta keepada mediator untuk membantu menyelesaikan konflik yang sedang dihadapi. Mediator harus bersifat netral tidak memihak pada satu pihak dan berusaha menyatukan persepsi atau pandangan yang berbeda. Oleh karena itu, beberapa keuntungan-

keuntungan yang dapat diperoleh dari metode penyelesaian melalui mediasi, antara lain <sup>12</sup> :

1. Keputusan yang hemat.
2. Penyelesaian secara cepat.
3. Hasil-hasil yang memuaskan semua pihak.
4. Kesepakatan-kesepakatan komprehensif.
5. Praktek dan belajar prosedur-prosedur penyelesaian masalah secara kreatif.
6. Tingkat pengendalian lebih besar dan hasil yang bisa diduga.
7. Pemberdayaan individu.
8. Melestarikan hubungan yang lebih ramah.
9. Keputusan-keputusan yang bisa dilaksanakan.
10. Kesepakatan yang lebih baik dari pada hanya menerima hasil kompromi atau prosedur menang/kalah.
11. Keputusan yang berlaku tanpa mengenal waktu.

### 3. Konsiliasi

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, Konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai upaya membawa

---

<sup>12</sup> Ibid, hal. 70

pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi.

Menurut Oppenheim, Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan ( biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan ), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat( Huala Adolf, 1994:186).<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> ibid, hal. 91

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Lokasi Penelitian

Di dalam penyusunan skripsi ini penulis mengadakan penelitian untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan. Data dan informasi yang diperoleh diharapkan dapat memberi masukan dan arahan, sehingga penulisan materi skripsi memberi gambaran yang konkrit dari permasalahan yang diteliti. Sesuai dengan judul skripsi, maka penelitian dilaksanakan pada Dinas Perhubungan Sul-Sel, Yayasan Pendampingan Hukum Macassart Intelectual Law ( YPH-MIL ) dan pada masyarakat pemilik tanah di Kabupaten Maros.

#### 3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Sumber data yang primer dikumpulkan langsung dari para responden dalam penelitian lapangan (*field research*) sedangkan data sekunder dikumpulkan dari Dinas Perhubungan Sul-Sel, Yayasan Pendamping Hukum Macassart Intelectual Law ( YPH-MIL) yang selama ini mendampingi masyarakat korban perluasan Bandara Hasanuddin Maros. Lembaga tersebut mendapatkan data dan surat pernyataan dari Menteri Perhubungan di Jakarta yaitu Agum Gumelar, Dirjen Perhubungan Udara, Bupati Maros, DPRD Maros, Dinas Badan Pertanahan Sul-Sel, Badan Pertanahan Maros serta dari masyarakat pemilik tanah.

### **3.3 Analisis Data**

Data yang terkumpul diolah terlebih dahulu kemudian dianalisis secara kualitatif dan setelah itu dideskripsikan secara sistematis.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Hal-hal Penting dalam Pembahasan Tanah Menurut Pendekatan Yuridis

Konsep kepentingan umum mulai timbul sejak dibicarakannya tujuan negara dan hukum. Negara dibentuk untuk melindungi kepentingan umum dan hukum merupakan sarana utama dalam mewujudkan gagasan tersebut. Hukum di samping digunakan untuk menjamin kepentingan umum, juga melindungi kepentingan individu demi tegaknya keadilan. Dalam sengketa Proyek perluasan Bandara Hasanuddin Maros, kordinator masyarakat korban Proyek perluasan Bandara Hasanuddin Maros yaitu H. Dudding Dg. Kulle mengungkapkan bahwa panitia pembebasan saat itu yang di ketuai oleh Alwy Rum ( saat itu Bupati Maros ) dianggap jelas-jelas melanggar Permendagri No.15 tahun 1975, salah satu contohnya sekitar awal tahun 1991 rapat pertama penentuan besarnya ganti rugi masyarakat meminta sebesar Rp. 10.000, namun panitia pembebasan mengiginkan Rp.2500/meter sehingga rapat pertama ini berakhir tanpa ada kesepakatan dengan masyarakat.

Sekitar bulan Juni 1991 rapat kedua dilaksanakan, para pemilik tanah bertahan dengan harga semula dan panitia pembebasan tanah mematok harga Rp. 4000/meter sehingga rapat kedua inipun berakhir tanpa ada kesepakatan ( mufakat ). Namun sekitar 2 minggu kemudian, para pemilik tanah tiba-tiba dipaksa mengambil uang harga sebesar Rp.4000/meter di bendahara proyek dan diharuskan menyerahkan semua surat-surat tanah yang dimiliki ( wawancara tanggal 10 Juli 2001 ). Dalam

persoalan ini sangat disayangkan dapat terjadi karena jelas-jelas bertentangan aturan-aturan yang berlaku di negara kita. Dalam aksi penyampaian aspirasi pemilik tanah di kantor DPRD Maros, seperti yang dikutip dalam harian Fajar ( Metro Makassar ) Kamis, 18 April 2000 Bupati Maros H.A.Nadjamuddin AM menegaskan bahwa "selaku anak rakyat yang kebetulan dipercayakan menjadi Bupati memiliki komitmen yang besar untuk maju ke depan memperjuangkan hak-hak dan kepentingan seluruh rakyat, termasuk warga Mandai yang menjadi korban perluasan Bandara Hasanuddin. Saya bersama anggota dewan berada didepan, karena perjuangan rakyat adalah perjuangan Pemerintah pula" ( Dialog dengan DPRD dan Bupati Maros , 17/4 /2000 di Gedung rapat utama DPRD Maros ) dalam kesempatan itu , yang hadir Ketua DPRD Maros H.A.Sukiman BS, Wakil Ketua DPRD H.Burhanuddin PS dan M.Basri Karim, beberapa anggota dewan lainnya, Kapolres Maros, Komandan Kodim Maros yang juga ikut mendukung masyarakat pemilik tanah yang selalu memperjuangkan hak-hak rakyat demi kepentingan umum dan keadilan. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan Huijbers bahwa :

Kepentingan umum menjadi dasar utama pembentukan negara dan tujuan hukum adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan hukum individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan, serta pemeliharaan sarana publik, serta pelayanan kepada publik.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Surono, "Pemantapan Moral Bangsa Dalam Pembangunan" (Makalah di sampaikan pada seminar akhir tahun 1998, Bandung, 29 Desember 1998), Hal. 7



Di Indonesia kepentingan umum disinggung secara garis besar dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960 sebagai kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama. Sedangkan UU No. 20 tahun 1961 menambahkan arti kepentingan umum dengan kepentingan pembangunan. Selanjutnya Keppres No.55 tahun 1993 menyebutkan kepentingan umum sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Di dalam Permendagri No.15 Tahun 1975 Pasal 3 menjelaskan bahwa tugas panitia pembebasan adalah mengadakan inventerisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan di bayarkan kepada yang berhak. Membuat berita acara pembebasan tanah di sertai fatwa/pertimbangannya. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut. Kesemuanya itu panitia tidak menjalankan sebagaimana mestinya sejak awal sehingga muncullah sengketa yang berlarut-larut.

Di dalam Permendagri No.15 Tahun 1975 Pasal 1 menjelaskan bahwa dalam menjalankan tugasnya, Panitia Pembebasan Tanah berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan azas musyawarah dan harga umum setempat.

Dalam Inpres No. 9 tahun 1973 disebutkan bahwa kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut :

- a. kepentingan bangsa dan negara, dan/atau
- b. kepentingan masyarakat luas, dan/atau

- c. kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
- d. kepentingan pembangunan

Berdasarkan Keppres No.55 Tahun 1993 dalam Pasal 5 dinyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang sebagai berikut :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan dan sekolah;
- g. Pasar umum atau pasar Inpres;
- h. Fasilitas pemakaman umum;
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- j. Pos dan telekomunikasi;
- k. Sarana olahraga;
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukung;
- m. Kantor pemerintah;
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;

Iak Ata

T. Sina

Pengaduar  
arta.

Dalam praktek pembebasan tanah di Indonesia apabila suatu proyek sudah disetujui oleh DPRD, maka syarat penentuan kepentingan umum sudah terpenuhi. Kepentingan umum sebagai suatu konsep tidak terlalu sulit untuk dipahami, namun implikasinya dalam rangka pembebasan tanah atau pengadaan tanah tidak selalu berjalan mulus. Terkadang konflik kepentingan antara pihak yang memerlukan tanah untuk tujuan kepentingan umum dengan hak atas tanah terjadi karena terbatasnya tanah. Sehingga tidak dapat dihindari penggunaan tanah hak milik untuk kepentingan umum.

Menyadari kenyataan tersebut Kepala Negara dalam berbagai kesempatan menekankan bahwa dalam setiap kegiatan pengadaan tanah atau pembebasan tanah, agar benar-benar memperhatikan hak-hak rakyat. Sehingga pembebasan tanah membawa kesejahteraan bagi rakyat yang tanahnya terkena pembebasan.

Seiring dengan pemikiran tersebut menurut penulis, dengan dilaksanakannya pembebasan tanah seharusnya rakyat pemilik tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonomi. Sehingga kesan adanya proses pemiskinan dalam pembebasan tanah dapat dihindari. Dengan pemberian ganti kerugian yang memadai dan seimbang akan memudahkan rakyat yang terkena pembebasan tanah untuk memperoleh tanah pengganti yang layak sekaligus berpartisipasi dalam aktivitas pembangunan yang makin marak.

#### 4.2 Polemik yang timbul pada pelaksanaan pembebasan tanah

Pemerintah memulai Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin dimulai tahun 1991 dengan akan membebaskan kurang lebih 533 Ha areal perumahan, sawah, dan kebun masyarakat di 6 dusun yaitu dusun Tamarunang, dusun Pao-Pao, dusun Baddo-Baddo, dusun Makkarang, dusun Bugis, serta dusun Tamarampu di kecamatan Mandai Kabupaten Maros. Untuk itu dibentuklah panitia pembebasan tanah berdasarkan Permendagri No. 15 tahun 1975 yang diketuai oleh Alwy Rum ( saat itu Bupati Maros ).

Dalam rapat pertama antara masyarakat dengan panitia pembebasan, masyarakat meminta harga Rp. 10.000/meter namun panitia menginginkan Rp. 2500/meter sehingga rapat berakhir tanpa ada kesepakatan. Kemudian pada rapat kedua sekitar bulan Juni 1991 para pemilik tanah tetap bertahan dengan harga Rp. 10.000/meter, sedangkan panitia pembebasan tanah mematok harga Rp. 4000/meter sehingga rapat kedua inipun berakhir tanpa ada kesepakatan kedua belah pihak. Dua minggu kemudian, para pemilik tanah tiba-tiba dipaksa mengambil uang harga tanah sebesar Rp. 4000/meter di bendahara Proyek dan diharuskan menyerahkan semua surat-surat tanah dengan berbagai bentuk intimidasi. Hal ini diakui oleh beberapa tokoh masyarakat antara lain Karaeng Gassing, Mansyur, Saleng, H.Minu sangat bertentangan dengan hukum dan norma-norma di negara kita yang merupakan suatu Negara Hukum (wawancara, 12 Juli 2001) .

Menurut para tokoh masyarakat di atas, menyatakan bahwa mereka sangat tidak mengetahui berupa besar Daftar Isian Proyek ( DIP ) yang dikeluarkan oleh

pemerintah pusat, namun belakangan baru mereka mengetahuinya bahwasanya harga tanah tersebut sebesar Rp. 7000/meter. Masyarakat mematok harga Rp. 10.000/meter yang merupakan harga yang tidak terlalu tinggi dan merupakan kewajaran, sebab harga tanah kalau mendekati pusat keramaian, kota atau sangat dibutuhkan, maka harganya jelas naik apalagi sawah masyarakat sebahagian besar merupakan sawah kelas satu ( 1 ).

Menurut pihak Dinas Perhubungan (Wawancara 2 Agustus 2001) bahwa selaku pemegang proyek dalam Daftar isian proyek ( DIP ) memang benar harga tanah sebesar RP. 7000/meter , namun panitia pembebasan hanya membayar Rp. 4000/meter, karena mengingat dana yang dibutuhkan untuk Proyek tersebut sangat besar dan dapat dialihkan untuk pembangunan yang lain. Untuk itu, Ketua panitia pembebasan tanah melayangkan surat kepada Gubernur dengan mengatasnamakan bahwa harga Rp. 4000/meter itu adalah hasil kesepakatan dengan para pemilik tanah yang dicapai pada rapat kedua ( tanggal 1 Juni 1991 ), dengan berpedoman pada pernyataan anggota DPRD pada saat itu, yang merupakan representasi dari masyarakat yang mendukung keputusan panitia pembebasan tanah Sehingga keputusan harga tanah yaitu Rp. 4000/meter dianggap tidak ada masalah, dan didukung pula oleh Permendagri No.15 tahun 1975 Pasal 7 yakni :

1. Setelah menerima keputusan seperti dimaksud dalam Pasal 6 Ayat ( 1 ), maka instansi dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada Panitia Pembebasan Tanah tentang persetujuan

atau penolakannya atas penentuan besar/bentuknya ganti rugi yang telah ditetapkan itu.

2. Jika terjadi penolakan seperti tersebut pada Ayat ( 1 ) harus disertai pula dengan alasan-alasan penolakannya.

Selain pasal 7 diatas maka diperjelas lagi pada pasal 8 sebagai berikut :

1. Panitia Pembebasan Tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap sebagai berikut :
  - a. Tetap kepada putusan semula.
  - b. Meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.
2. Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mempertimbangkan dari segala segi, dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan Panitia Pembebasan Tanah atau menentukan lain yang ujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Hal tersebut di atas lanjut komentar dari Dinas Perhubungan, tidak bertentangan dengan aturan-aturan yang ada sehingga pelaksanaan ganti rugi dapat berjalan dengan baik dan masyarakatpun berbondong - bondong untuk menerima ganti kerugian dan menandatangani/membubuhi cap jempol surat pernyataan bahwa mereka telah menjual tanahnya, dan pihak Perhubunganpun telah memperoleh Sertifikat hak atas tanah tersebut. Berkaitan dengan Pernyataan dari pihak Perhubungan di atas, Alwy Rum pada saat diperiksa oleh pihak Kejaksaan Tinggi

Sul-Sel mengatakan bahwa pembayaran Rp. 7000/meter tersebut untuk pembayaran tanah dan pohon serta tumbuhan yang ada diatas tanah masyarakat. Bahkan telah diperiksa oleh Inspektorat, Irjen dan Dirjen Perhubungan ( Berita kota , kamis 13 April 2000 ).

Mencermati dalil tersebut di atas, menurut Direktur Eksekutif MJL selaku pendamping masyarakat mengatakan bahwa syarat sebuah pembebasan tanah adalah ada kesepakatan harga ganti kerugian antara pemilik tanah dan pihak panitia pembebasan dengan tidak melanggar prosedur hukum dan norma-norma dalam masyarakat. Reaksi keras pemilik tanah dengan menolak Surat Keputusan penetapan ganti kerugian sebesar Rp. 4000/meter dari pihak masyarakat pemilik tanah, mendapat ancaman dari berbagai orang yang dianggap orang suruhan dari panitia pembebasan.

Adapun ancaman intimidasi tersebut yakni menuduh pemilik tanah sebagai penghambat pembangunan apabila tidak mau menerima ganti rugi sebesar Rp. 4000/meter. Pemilik tanah yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil akan dimutasi ke daerah yang paling jauh yaitu Irian Jaya dan Timor-timor apabila tidak mau menerima ganti rugi itu. Pemilik tanah yang berstatus sebagai pegawai swasta dari Perum Angkasa Pura dan Aero Prima Garuda akan dipecat jika pemilik tanah yang tidak mau mengambil ganti rugi, maka ganti rugi tersebut akan dikembalikan ke pusat dan apabila warga menuntut uang pembayaran ganti rugi itu maka dipersilahkan mengambil di pusat ( Jakarta ) atau di Pengadilan. Hampir setiap hari para pemilik



tanah selalu didatangi oleh preman, aparat kepolisian dan tentara yang selalu mengancam masyarakat.

Banyak pemilik tanah yang dijebloskan kepenjara dengan alasan yang tidak jelas, bahkan Dg. Kulle salah seorang pemilik tanah yang dianiaya oleh orang yang selalu datang untuk membujuk menerima keputusan panitia pembebasan tanah dengan bersenjatakan parang pada malam hari itu di tempat tinggalnya, sehingga harus menjalani perawatan yang intensif akibat luka bacok di kepala dan sekujur tubuhnya.

Atas intimidasi tersebut maka pihak pemilik tanah terpecah menjadi dua kelompok yaitu yang takut menanggung akibatnya dan yang masih bersikap keras untuk tidak menerima keputusan tersebut. Sehingga di antara pemilik tanahpun sempat terjadi ketegangan. Karena tak tahan juga dengan berbagai ancaman dari preman, akhirnya Bupati memanggil pihak yang menolak untuk menerima keputusan tersebut. Dengan berat hati mereka menerima besar ganti rugi itu.

Setelah masyarakat pemilik tanah menyadari bahwa kesemuanya itu yang mereka pernah alami merupakan pelanggaran hukum dan hak asasi manusia, maka mereka menghimpun kekuatan dengan membentuk organisasi yang bernama Persatuan Masyarakat Korban Proyek Perluasan Lokasi Bandara Hasanuddin yang disingkat PMKP2LBH yang di kordinir oleh tokoh-tokoh masyarakat dari 6 dusun. Organisasi ini meninjau kembali keputusan panitia pembebasan tanah perluasan Bandara Hasanuddin dan terus berjuang mempertahankan hak-hak/tanah mereka yang telah diambil secara tidak berprikemanusiaan. Masyarakat pemilik tanah ada yang di



bayar Rp. 4200, Rp. 4000, Rp. 3000, Rp. 2500 dan bahkan masih ada yang belum dibayar sama sekali oleh pihak panitia pembebasan. Hal itulah yang menimbulkan kekecewaan dan kemarahan pemilik tanah.

Pemilik tanah tersebut dengan semangatnya berjuang tanpa kenal lelah, mereka melakukan aksi demonstrasi antara lain dengan menduduki kantor Kejaksaan Tinggi Sul-Sel selama 7 hari berturut-turut, melakukan aksi di Departemen Perhubungan Jakarta pada bulan Mei tahun 2000. Pemilik tanah merasa puas setelah menyampaikan kronologis masalahnya dan argumen-argumen mereka, sehingga pada saat itu juga Dirjen Perhubungan Udara akhirnya mengeluarkan surat pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa "Direktorat Jenderal Perhubungan Udara tidak akan melaksanakan pembangunan di atas tanah yang bermasalah di daerah rencana pengembangan Bandara Hasanuddin, sebelum masalah tanah tersebut diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku".

Pada tanggal 19 Maret 2001 Menteri Perhubungan Agum Gumelar setelah menerima utusan Pemda Maros, DPRD Maros, Dinas Perhubungan Sul-Sel dan dari perwakilan masyarakat (MIL) untuk membicarakan penyelesaian kasus pembebasan tanah perluasan Bandara Hasanuddin. Menteri Perhubungan pada saat itu menjadi mediator, setelah menganalisa dan mencermati sengketa tersebut maka beliau mengeluarkan surat rekomendasi yang mendukung upaya penyelesaian dengan secepat mungkin dan meminta kepada Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah untuk menyiapkan anggaran melalui dana sosial sesuai dengan kebutuhan masyarakat oleh karena Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin akan segera dimulai.

### 4.3 Peluang Penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pembebasan Tanah Pada Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros

Sejak tahun 1960 muncul berbagai kritik yang ditujukan terhadap kedudukan dan keberadaan peradilan. Oleh karena itu diperingatkan, kritik yang muncul terhadap peradilan, bukan gejala yang muncul di Indonesia saja. Tetapi menyeluruh dan merata di seluruh dunia, apalagi setelah tahun 1980. Kritik yang dilontarkan semakin deras, tidak hanya di negara-negara berkembang saja tetapi di negara-negara majupun jauh lebih gencar kritik yang dilontarkan masyarakat pencari keadilan.

Setiap kali melakukan aksi demonstrasi, masyarakat pemilik tanah selalu mengatakan bahwa " kami tidak mau masalah ini di bawah ke kejaksan dan pengadilan, karena kami tidak sedikitpun mempercayai aparat penegak hukum tersebut ". Menanggapi pernyataan tersebut, penulis juga masih meragukan eksistensi lembaga penegak hukum tersebut dan sependapat berbagai diskripsi tentang lembaga peradilan sampai sekarang ini :

1. Penyelesaian sengketa lambat, sangat formalistik dan teknis sekali. Selain itu arus perkara yang masuk semakin banyak sehingga peradilan dijejali dengan beban yang terlampau banyak (*overloaded*).
2. Biaya perkara mahal apalagi dikaitkan dengan lamanya penyelesaian. Dan ada ungkapan dari pepatah cina " berperkara dipengadilan akan hilang seekor lembu untuk mengurus seekor kucing ".
3. Peradilan tidak tanggap/tidak responsive dalam bentuk perilaku. Pertama, kurang tanggap membela dan melindungi kepentingan umum. Kedua,

pengadilan sering dianggap tidak adil karena hanya memberi pelayanan dan kesempatan serta keleluasan kepada lembaga besar dan orang kaya.

4. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah karena ada yang menang dan ada yang kalah, sehingga pihak yang menang terkadang banyak mengeluarkan biaya sedangkan pihak yang kalah pasti akan merasa tidak puas dan tidak akan membawa kedamaian di hatinya dan muncul bibit dendam, permusuhan dan kebencian.
5. Kemampuan para hakim bersifat generalis karena hanya menguasai saja bidang hukum sehingga bidang yang lain mereka bersifat umum bahkan awam.

Di dalam proses penyelesaian pada sengketa Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros, penulis telah memberikan gambaran tentang beberapa alternatif penyelesaiannya pada Bab II. Proses penyelesaian sengketa tersebut di atas menurut penulis, menggunakan metode negosiasi dan mediasi.

Dari herhagai pemahasan sebelumnya, telah dilakukan beberapa kali proses negosiasi yang ditawarkan pihak masyarakat pemilik tanah. Namun terjadi kebuntuan antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dengan menggunakan negosiasi murni. Pihak Panitia Pembebasan Tanah selalu mengiginkan sengketa ini di bawa ke pengadilan tetapi masyarakat tetap menolak.

Masyarakat pemilik tanah bersama dengan tim negosiatornya menawarkan cara penyelesaian sengketa itu ke Pemda Maros dan DPRD Maros sebagai mediator.

Berkat adanya niat baik dari masyarakat maka Bupati Maros dan Anggota DPRD Maros menyatakan siap untuk menjadi mediator, respon positif itu langsung ditindaklanjuti dengan mengundang panitia pembebasan, Dinas Perhubungan dan masyarakat untuk mencari jalan keluarnya, dengan beberapa kali mengadakan rapat di gedung pertemuan Pemda Maros dan gedung rapat utama DPRD Maros. Bahkan mengundang tim negosiator masyarakat untuk bertemu dengan Menteri Perhubungan dan akhirnya ada jawaban untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Bupati dan DPRD Maros bukan saja karena kewajiban moral bagi mereka untuk menyelesaikan sengketa tersebut, tetapi merupakan kewajiban hukum mereka seperti yang di jelaskan dalam UU No. 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.

Adapun kewajiban dari DPRD yaitu :

- a. Mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengamalkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, serta menaati segala peraturan perundang-undangan.
- c. Membina demokrasi dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
- d. Meningkatkan kesejahteraan rakyat di Daerah berdasarkan demokrasi ekonomi, dan
- e. Memperhatikan dan menyalurkan aspirasi, menerima keluhan dan pengaduan masyarakat, serta memfasilitasi tindak lanjut penyelesaiannya.

Kewajiban Kepala Daerah yaitu :

- a. Mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana cita-cita Proklamasi Kemerdekaan tanggal 17 Agustus 1945.
- b. Memegang teguh Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
- c. Menghormati kedaulatan rakyat.
- d. Menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan.
- e. Meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat.
- f. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat.

Kewajiban tersebut di atas telah mencerminkan bahwa masyarakat di lindungi oleh ketentuan perundang-undangan dan apabila ada pernyataan yang muncul ketika Bupati dan DPRD sedang menjalankan tugasnya untuk segera mencari solusi pada sengketa Perluasan Bandara Hasanuddin Maros, maka pernyataan tersebut dapat di jadikan poin-poin pertimbangan dalam mencari solusi bagi kedua komponen di atas sebagai mediator. Adanya peluang penggunaan ADR yakni mediasi pada sengketa tersebut, maka telah mencerminkan bahwa proses penyelesaian ganti rugi masyarakat akan segera di realisasikan. Penulis masih agak ragu terhadap Bupati dan DPRD Maros sebagai mediator, karena mempunyai hubungan dengan pihak panitia pembebasan sebagai orang pemerintah dan lagi pula janji Bupati dan DPRD Maros akan menganggarkan ganti rugi tanah masyarakat ke dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah tahun 2001. namun sampai sekarang belum terealisasi. Masyarakat pemilik tanah masih memberikan kepercayaan dan kesempatan terhadap

Bupati dan DPRD Maros dalam menjalankan proses mediasi untuk segera menyelesaikan sengketa walaupun keberadaannya belum memperlihatkan seorang mediator yang ideal, yang di harapkan berpihak kepada keadilan, kepastian, kejujuran dan kemanfaatan bagi seluruh masyarakat.

Menanggapi hal tersebut di atas maka timbullah sebuah komentar dari sebahagian masyarakat pemilik tanah yang bersebrangan dengan pemilik tanah yang lain seperti yang diungkapkan oleh H.Zainuddin bahwa yang dianggap menjadi sengketa pada Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin itu tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Mengapa demikian, karena telah ada sertifikat hak atas tanah yang dimiliki pihak Perhubungan dan lagi pula kita telah menandatangani berita acara pelepasan hak dan menerima ganti ruginya, jadi untuk menunggu ganti rugi tanah, itu adalah hal yang mustahil (wawancara, 14 Juli 2001).

Pendapat tersebut walaupun telah memiliki kekuatan hukum, tetapi pada proses pelepasan hak dapat dikatakan cacat hukum. Telah diakui pula oleh Bupati Maros, DPRD Maros dalam setiap pertemuan/rapat bahkan pihak Perhubungan secara tersirat mengakui melalui surat Menteri Perhubungan tanggal 20 Maret 2001 yang menyatakan bahwa “ *dalam proses penyelesaian masalah tanah dimaksud seyogyanya dilakukan dengan menghindari biaya ganda, dan diwujudkan dalam bentuk biaya sosial disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat setempat* ”.

Walaupun telah ada surat pernyataan dari Menteri Perhubungan untuk menyelesaikan sengketa tersebut namun sampai sekarang belum ada realisasinya/tindaklanjutnya mengenai waktu pembayaran ganti rugi tanah

masyarakat. Mencermati hal tersebut, penulis memberikan beberapa poin penting untuk segera menyelesaikan sengketa tersebut yaitu :

1. Tim negosiator masyarakat, Pemda Maros dan DPRD Maros Segera melakukan pertemuan yang intensif bersama dengan panitia pembebasan tanah dan Dinas Perhubungan Sul-Sel untuk membahas mengenai sengketa tersebut.
2. Kompenen di atas segera mengadakan pertemuan dengan meminta/mendengarkan keterangan atau argumen mereka yang bersengketa sehingga mudah untuk mencari jalan keluarnya.
3. Pihak-pihak yang bersengketa segera melakukan proses perdamaian dengan menjunjung tinggi hak asasi manusia dengan beberapa pertimbangan yaitu pembangunan Bandara Hasanuddin segera direalisasikan karena dapat menambah sumber pendapatan daerah, masyarakat pemilik tanah yang sebagian besar adalah petani segera mencari atau melanjutkan pekerjaannya jangan sampai ada hambatan untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari.
4. Mendesak Pemerintah Pusat untuk segera menuntaskan/merealisasikan ganti rugi tanah masyarakat.
5. Pihak masyarakat pemilik tanah dan panitia pembebasan tanah lapangdada pada proses penyelesaian sengketa tersebut sehingga dapat berjalan dengan lancar.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab terdahulu maka penulis menyimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan pembebasan tanah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku disebabkan karena adanya bentuk intimidasi terhadap pemilik tanah pada proses pembebasannya. Pembayaran ganti rugi terhadap pemilik tanah beraneka ragam dan menyalahi ketentuan harga yang ada pada Daftar Isian Proyek ( DIP) Perluasan Bandara Hasanuddin Maros yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat.
2. Pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa atau *alternatif dispute resolution* yakni mediasi, sangat tepat digunakan dalam sengketa Proyek Perluasan Bandara Hasanuddin Maros. Alasannya karena adanya niat baik untuk berdamai antara pihak yang bersengketa, Bupati dan DPRD Maros siap untuk menjalankan tugas mereka sebagai mediator. Adapun hambatan dalam proses tersebut dikarenakan sulitnya mencari data-data pembayaran ganti rugi masyarakat yang pernah mereka terima yang sesuai dengan data dari panitia pembebasan tanah dan krisis moneter yang berkepanjangan sehingga pemilik tanah harus menunggu waktu pembayaran sisa ganti rugi tanah mereka.



## 5.2 Saran – Saran

1. Di dalam mengatasi berbagai persoalan yang terjadi pada pelaksanaan pembebasan tanah perlu diupayakan agar penetapan harga tanah haruslah memperhatikan kepentingan masyarakat pemilik tanah , bukan semata-mata untuk kepentingan proyek. Begitupula dalam pelaksanaan musyawarah secara terbuka dengan memberikan peran aktif kepada masyarakat pemilik tanah untuk mengemukakan kepentingannya secara wajar.
2. Dalam penyelesaian masalah ganti rugi tanah haruslah secepatnya dilakukan dengan mengikat waktu dan sebagian besar ketergantungan masyarakat pemilik tanah terhadap pekerjaan yang ia kerjakan selama ini yaitu bersawah.
3. Apabila telah dibayar ganti rugi tanah masyarakat, maka haruslah memberikan bantuan baik berifat moral maupun bersifat materil, karena lamanya penderitaan yang dialami terutama pada mental mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983, **Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia**, Alumni, Bandung.
- Bachtiar. Efendi, 1982, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung.
- Emirzon. Joni, 2001, **Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eddy. R, 1994, **Perspektif Yuridis Pengendalian Alih Fungsi Lahan**, Rajawali Pers, Jakarta.
- Goodpaster. Gary, 1999, **Panduan Negosiasi dan Mediasi**, ELIPS, Jakarta.
- Harahap. Yahya, 1997, **Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa**, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadimulyo, 1997, **Mempertimbangkan ADR Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**, E L S A M, Jakarta.
- John. Salindeho, 1982, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartasapoetra. R. G, 1988, **Masalah Pertanahan di Indonesia**, P.T. Bina Aksara, Jakarta.
- Notonegoro, 1984, **Politik dan Pembangunan Hukum Agraria di Indonesia**, P.T. Bina Aksara, Jakarta.
- Salim. Emil, 1986, **Pembangunan Berwawasan Lingkungan**, PP3ES, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1990, **Laporan Penelitian**, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Soejono dan Abdurrahman, 1995, **Prosedur Pendaftaran Tanah**, Rineka Cipta, Jakarta.

Soetomo, 1984, **Pembebasan Permohonan dan Pencabutan Hak Tanah**, Usaha Nasional, Surabaya.

Sudaryo, 1993, **Status Hak dan Pembebasan Tanah**, P.T. Grafika, Jakarta.

Santosa Achmad dan Sulaiman N. Sembiring, 1997, **Pen Masyarakat dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan**, Jakarta