

PROGRAM STUDI PENDIDIKAN TAMAN UNTUK PEMBANGUNAN  
KOMUNITAS RENCANA UMUM TATA RUANG  
DI KABUPATEN OGANING  
PINSRAT II SINGI



PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	11-11-1999
Asal dari	FAK. HUKUM
Banyaknya	1 KATUJERJ
Harga	HADIAH
No. Inventaris	
No. Kias	

SKRISI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin  
Ujung Pandang

OLEH

MUHAMMAD ADIL

STB 94 02 045

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG

1999

## PENGESAHAN KONSULTAN

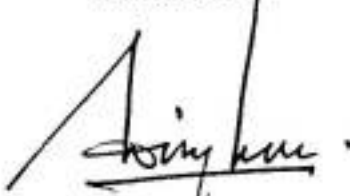
Diterangkan bahwa skripsi dari :

**N a m a** : **Muhammad Adil**  
**Nomor Pokok** : 94 02 045  
**Bagian** : Hukum Tata Negara  
**Judul Skripsi** : Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk  
Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata  
Ruang di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi pada  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Ujung Pandang, ..... 1999

Konsultan I

  
**WILLY VOLL, SH**  
NIP : 130 264 068

Konsultan II

  
**ARMAN MATTONO, SH**  
NIP : 131 961 582

## PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi dari :

N a m a : Muhammad Adil


Nomor Pokok : 94 02 045

Bagian : Hukum Tata Negara

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai.

Telah disetujui oleh Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin untuk menempuh ujian skripsi.

Ujung Pandang, Agustus 1999

Dekan  
/s/ Pembantu Dekan I  
  
ABDUL RAZAK, SH  
NIP. 131 287 216

## PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : **Muhammad Adil**  
No. Pokok : 94 02 045  
Bagian : Hukum Tata Negara  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dengan komposisi dan personal sebagai berikut :

Ketua : Abdul Razak, SH  
Sekretaris : Naswar Bohari, SH  
Penguji : 1. M. Djafar Saidi, SH  
2. DR. A. Pangerang Munta, SH, MH  
3. Ruslan Hambali, SH  
4. Anshori Ilyas, SH  
5. Faisal Abdullah, SH, MH

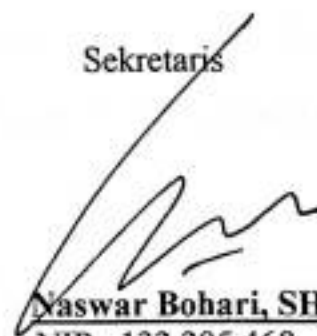
Ujung Pandang, ..... Oktober 1999

Ketua



Abdul Razak, SH  
NIP. 131 287 216

Sekretaris



Naswar Bohari, SH  
NIP. 132 205 468

## KATA PENGANTAR

Alhandulillah senantiasa kita panjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai".

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sejak menempuh pendidikan sampai pada penyusunan dan penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat adanya bantuan dari berbagai pihak. Olehnya itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Ayahanda Muhammad. Ali dan Ibunda Aminah yang senantiasa mencurahkan kasih sayang dan perhatian serta motivasi dan doa restunya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Willy Voll, SH selaku konsultan I dan Bapak Arman Mattono, SH selaku konsultan II yang senantiasa sudi meluangkan waktunya untuk membimbing saya.
3. Bapak Prof. DR. Achmad Ali, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Abdul Razak, SH selaku Pembantu Dekan I, Ny. Alma Manupputty, SH, MH selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Faisal Abdullah selaku Pembantu Dekan III.
4. Bapak Achmad Ruslan, SH, MH dan Ibu Marwati Riza, SH, MSi masing-masing sebagai Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Tata Negara.

5. Segenap Staf pengajar dan karyawan/karyawati pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Guru-guru yangtelah mengajar, mendidik dan membimbing saya sejak SD, SMP, dan SMA.
7. Bapak M. Malik Gassing Pasi, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai beserta Stafnya.
8. Bapak Mansyur Matinetta, SH selaku Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Sinjai beserta Stafnya.
9. Bapak Kamaruddin, BA selaku Kepala Bagian Tata Pemerintahan Kabupaten Dati II Sinjai beserta Stafnya.
10. Bapak Irwansyah, SH, MH yang telah banyak memberikan dorongan serta bimbingan sejak di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Kakak dan Adik-adik penulis yang berkat bantuan dan do'anya kepada saya sejak menempuh pendidikan.
12. Rekan-rekan pengurus DPP HIPPMAS periode 1999/2001 beserta anggotanya yang tak dapat kami sebutkan satu persatu.
13. Rekan-rekan mahasiswa yang berkat bantuan dan kerjasamanya sejak menempuh pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
14. Semua pihak yang telah membantu saya sampai selesainya penulisan skripsi ini yang tak dapat saya sebutkan satu persatu.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis berusaha semaksimal mungkin semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada kita semua. Namun

penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan olehnya itu segala kritik, saran dan tanggapan yang sifatnya membangun penulis mengucapkan terima kasih.

Ujung Pandang, 28 Agustus 1999

**MUHAMMAD ADIL**  
Penulis

## ABSTRAK

MUHAMMAD ADIL, Penulis Skripsi berjudul Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai yang dibimbing oleh Bapak Willy Voll, SH dan Bapak Arman Mattono, SH masing-masing sebagai konsultan I dan konsultan II.

Penulis mengangkat permasalahan ini karena mengingat pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan lokasi pembangunan guna kepentingan umum perlu untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya sehingga berdaya guna, berdaya hasil dan tepat guna, secara selaras, serasi, seimbang dan berkelanjutan dengan adanya persamaan, keterbukaan, keadilan dan perlindungan hukum dalam pelaksanaannya.

Pembangunan dilaksanakan untuk mewujudkan masyarakat adil makmur dan sejahtera bagi seluruh masyarakat, sehingga dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perlu dan harus menghormati hak-hak atas tanah bagi pemegang haknya dengan memberikan ganti kerugian yang layak serta melaksanakan pembangunan yang berwawasan lingkungan.

Penelitian ini mengambil lokasi di Kabupaten Sinjai karena daerah ini seperti halnya daerah lain sedang giat melaksanakan pembangunan, khususnya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum melalui pengadaan tanah guna pemenuhan kebutuhan akan lokasi pembangunannya.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian pustaka (Library Research) dan metode penelitian lapangan (Field Research). Data sekunder diperoleh



melalui penelaan buku, karya tulis lainnya dan dokumen-dokumen. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan narasumber.

Semua data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai masih perlu mendapat perhatian dan penanganan guna menghormati hak-hak pemegang hak yang dikenai pelepasan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya berupa pemberian ganti kerugian yang layak guna menghindari terjadinya kemunduran ekonomi bagi mereka.

Pada pelaksanaan pembangunan di mana telah ditemukan adanya kesesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang telah ditetapkan, namun mengalami beberapa hambatan dalam pelaksanaannya sehingga tidak dapat terlaksana secara optimal dan kurang disosialisasikannya RUTR tersebut kepada masyarakat, sehingga peran secara aktif dari masyarakat dalam penataan ruang masih kurang.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN KONSULTAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian .....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....	13
2.2. Tujuan Pengadaan Tanah.....	17
2.3. Pentingnya Pengadaan Tanah Berdasarkan RUTR .....	18
2.4. Subyek dan Obyek Pengadaan Tanah.....	21
2.5. Kepentingan Umum.....	24
2.6. Panitia Pengadaan Tanah .....	27

2.7. Musyawarah.....	30
2.8. Ganti Kerugian.....	32
2.9. Tata Cara Pengadaan Tanah .....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>39</b>
3.1. Penentuan Lokasi Penelitian.....	39
3.2. Jenis dan Sumber Data.....	40
3.3. Metode Pengumpulan Data .....	40
3.4. Analisis Data .....	46
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	42
4.1.1. Wilayah Administrasi .....	42
4.1.2. Letak dan Keadaan Geografis.....	43
4.1.3. Kependudukan dan Mata Pencaharian .....	44
4.1.4. Status Hak Atas Tanah .....	45
4.2. Hal-hal Yang Perlu Diperhatikan Dalam Pengadaan Tanah .....	46
4.3. Penegakan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.....	48
4.4. Tanggapan Masyarakat Terhadap Pengadaan Tanah .....	53
4.5. Beberapa Kendala Dalam Pengadaan Tanah dan Upaya-upaya Penanggulangannya .....	56
4.6. Pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang .....	60
4.7. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan RUTR dan Upaya	

Penanggulangannya .....	67
BAB V. PENUTUP.....	72
5.1. Kesimpulan .....	72
5.2. Saran .....	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

HAL

1. Daftar Penerimaan Ganti Rugi Untuk Lokasi Pelabuhan Larea-Rea .....	51
2. Daftar Pembayaran Ganti Rugi Tanah Lokasi Pembangunan Unit Gedung Baru SMPN 4 .....	52
3. Daftar Penerimaan Ganti Kerugian Lokasi Kawasan Industri Ternak .....	52
4. Tabel Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Sinjai .....	63

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai.
2. Surat Keterangan Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Sinjai.
3. Surat Keterangan Kepala Bagian Tata Pemerintahan Kab. Dati II Sinjai.
4. Surat Tugas Pembimbing (Konsultan).
5. Surat Izin Penelitian dari :
  - a. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
  - b. Kadit Sospol Tingkat I Propinsi Sulawesi Selatan.
  - c. Kepala Kantor Sospol Kabupaten Dati II Sinjai.
6. Peta Rencana Kemanfaatan Ruang Kota Sinjai.
7. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya (LN Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan LN Nomor 2324).
8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (LN Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan LN Nomor 3501).
9. Keputusan Presiden RI Nomor 55 tahun 1993 tentang Pencadangan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kebencanaan Umum.
10. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan KEPPRS RI Nomor 55 Tahun 1993.
11. Peraturan Pemerintah Kabupaten Dati II Sinjai Nomor 1 Tahun 1994 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kab. Dati II Sinjai Tahun 1991/1992 - 2000/2001 ( Lembaran Daerah Nomor 17 Tahun 1996 Seri D Nomor 9.)



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah Merupakan salah satu diantara karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia dan makhluk hidup lainnya yang memiliki arti yang sangat penting dalam penghidupan dan kelangsungan hidupnya. Tanah sebagai tempat berpijak, membangun tempat tinggal, mencari nafkah, membangun sarana dan prasarana sampai pada tempat pemakaman bagi orang yang meninggal dunia. Olehnya itu tanah merupakan **suatu** harta bagi manusia yang memiliki sifat ekonomis yang senantiasa terus mengalami penyesuaian yang semakin meningkat sejalan dengan tingkat kebutuhan dan **peruntutannya**. Disamping mempunyai sifat ekonomis, tanah juga mempunyai sifat permanen yang dapat dicadangkan untuk masa yang akan datang.

Berdasarkan kenyataan tersebut, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai sifat ekonomis untuk kesejahteraan semata, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, budaya, psikologis, religius, bahkan mengandung aspek-aspek pertahanan dan keamanan nasional.

Bertitik tolak dari hal tersebut di atas, maka dalam pelaksanaan pembangunan dewasa ini, kebutuhan akan **tanah** semakin meningkat, sehingga upaya pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum perlu dilakukan suatu upaya pendekatan yang tepat berlandaskan pada

suatu kebijaksanaan yang bersumber dari Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku guna memberikan jaminan kepastian hukum. Peraturan Perundang-Undangan ini bersumber pada UUD 1945, TAP MPR, UUPA dan peraturan perundang-Undangan lainnya, serta Catur Tertib Pertanahan.

Tentang Catur Tertib Petanahan, Abdurrahman (1991 : 8) menyatakan sebagai berikut :

1. Dengan Tertib Hukum Pertanahan, diharapkan akan menimbulkan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayoman hak-hak atas tanah dan penggunaannya untuk kesemuanya itu dimaksudkan untuk menciptakan suatu suasana yang aman dan tenteram dalam masyarakat yang dapat mendorong kegairahan kerja.
2. Tertib Adminsitasri Pertanahan adalah dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dan sudah tentu akan menunjang lancarnya pembangunan, oleh karena setiap pembangunan memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi.
3. Sedangkan dengan Tertib Pembangunan Tanah harus dipergunakan sesuai kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Tertib penggunaan tanah ini merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna secara optimal.
4. Dan terakhir Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup adalah merupakan salah satu upaya untuk mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburan dan menjaga kelestariannya Sumber Daya Alam yang terkandung di atas dan di dalam tanah itu dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah.

Dengan pelaksanaan kebijaksanaan-kebijaksanaan tersebut di atas, diharapkan terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang akan menunjang terlaksananya pembangunan yang tak henti-hentinya dilaksanakan pemerintah, dengan tetap memperhatikan aspek-aspek tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dengan mengingat adanya peningkatan kebutuhan akan tanah guna keperluan berbagai sektor pembangunan, sedangkan tanah yang tersedia untuk



memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut semakin terbatas, sehingga dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, pada sisi lain permintaan akan kebutuhan selalu bertambah. Olehnya itu tidaklah mengherankan kalau nilai tanah jadi meningkat. Hal ini disebabkan oleh ketidakseimbangan antara pesediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah, sehingga dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan.

Karena begitu pentingnya tanah terhadap kehidupan manusia, maka sering terjadi kontradiksi antara yang satu dengan yang lainnya untuk saling mempertahankan kepentingannya. Pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan sebagai sarana yang utama, sedangkan dilain pihak anggota masyarakat sangat memerlukan tanah untuk keperluan hidupnya.

Oleh itu penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada hak itu sendiri sehingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan umum. Di dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan adanya fungsi sosial ini bukan berarti bahwa hak atas tanah apapun yang pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Namun adanya ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi, sehingga pada

akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam menunjang usaha pelaksanaan pembangunan di segala bidang dan tetap berusaha mencegah terjadinya tindakan-tindakan yang dapat mengorbankan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah. Menurut ketentuan yang berlaku, pengadaan tanah untuk pembangunan dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu : pembebasan hak-hak atas tanah dan pencabutan hak-hak atas tanah.

Karena mengingat **bahwa** fungsi sosial tanah mengupayakan adanya keseimbangan antara **kepentingan** umum dan kepentingan pribadi, maka pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan agar supaya tetap menghormati hak-hak yang melekat atas tanah bagi pemegang hak adalah pertama kali ditempuh upaya pembebasan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak, berdasarkan kesepakatan antara pihak pemegang hak dengan pihak yang akan membebaskan tanah melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun tidak berarti bahwa gagalnya pengadaan tanah untuk pembangunan akan terhenti apabila usaha pembebasan tanah tidak berhasil. Pembangunan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat harus berjalan terus karena menyangkut kepentingan umum. Dalam keadaan yang memaksa apabila jalan musyawarah tidak membawa hasil sebagaimana mestinya, haruslah ada

wewenang dari pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.

Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Dalam hal pencabutan hak atas tanah, pemerintah dalam segala kebijaksanaan yang berhubungan dengan masalah pertanahan selalu bertindak hati-hati dan memerintahkan kepada aparat-aparatnya atau kepada pihak swasta agar tetap memegang teguh kebijaksanaan yang berhubungan dengan masalah pertanahan, khususnya mengenai pengadaan tanah untuk prmbangunan.

Kebijaksanaan oleh G. Kartasapoetra cs (1986 : 107) menyatakan bahwa :

“Bahwa bagi masyarakat Indonesia hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya merupakan hubungan hukum yang penting, sehingga apabila benar-benar diperlukan, pencabutan hak tersebut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat serta kepentingan pembangunan, perlu diadakan dengan hati-hati dan dengan cara adil dan bijaksana, segala sesuatu sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku”.

Jelaslah bahwa pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah atau benda-benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, hak pemegang hak tidak boleh diabaikan begitu saja.

Disamping adanya wewenang untuk melakukan pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA, juga memuat jaminan-jaminan bagi pemegang hak. Jaminan itu berupa adanya ganti rugi yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adanya jaminan-jaminan tersebut berarti kepentingan yang berhak atas tanah dan benda-benda yang melekat di atasnya tetap mendapat perhatian dan pembangunan tetap berjalan tanpa ada pihak yang dikorbankan hak-haknya dalam pelaksanaan pembangunan tersebut.

Untuk kepentingan umum, pembangunan mutlak dilaksanakan. Hal ini dilakukan karena mengingat pembangunan diarahkan pada tujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, sejahtera secara merata diseluruh tanah air dengan adanya jaminan keamanan sebagai pendukung terciptanya stabilitas nasional. Dalam mencapai tujuan tersebut, maka perlu diupayakan adanya langkah-langkah yang efektif dan efisien yang tidak bertentangan dengan kehendak hukum guna menghormati hak-hak orang sebagai subjek hukum.

Pembangunan merupakan kebutuhan yang mendasar dalam kehidupan dewasa ini yang dari waktu ke waktu merupakan suatu tuntutan yang sangat medesak untuk dilaksanakan dalam rangka pemenuhan kebutuhan sebagai realisasi atau perwujudan kesejahteraan dan kemamkmuran rakyat yang perlu mendapat prioritas sebagai perhatian utama dalam pelaksanaannya.

Dewasa ini kebutuhan akan tanah sebagai lokasi dalam pelaksanaan pembangunan. Khususnya menyangkut pembangunan fisik dan penataannya membutuhkan adanya suatu perencanaan yang matang atas penggunaan dan luas tanah yang memadai. Hal ini dilakukan agar penghormatan terhadap hak-hak yang melekat pada manusia sebagai subjek hukum tetap mendapat tempat yang sesuai dengan harkat dan martabatnya. Hal ini disebabkan karena dengan adanya perencanaan dalam pelaksanaan pembangunan akan menimbulkan pembangunan yang berkualitas, sehingga berdampak positif bagi kelangsungan hidup manusia sebagai makhluk sosial.

Pelaksanaan pembagunan secara terencana adalah suatu hal yang tepat untuk dilaksanakan. Hal ini disebabkan karena ruang sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi manusia dan makhluk hidup lainnya yang patut disyukuri, dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya untuk memberikan kesejahteraan dan kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat dengan tetap menjaga kelestarian dan pemanfaatannya secara optimal dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup yang berkualitas.

Sebagai sumber daya alam, ruang yang terdiri dari ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara serta ruang angkasa harus dapat dikembangkan dan dikelola dengan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang dapat dinikmati oleh generasi sekarang dan tetap memperhatikan dan memperhitungkan generasi mendatang sebagai ahli waris. Olehnya itu pelaksanaan pembangunan tidak hanya diarahkan dalam mengejar kemakmuran

dan kesejahteraan secara lahiriah ataupun kepuasan batiniah, akan tetapi keseimbangan, keselarasan dan keserasian antara keduanya adalah suatu hal yang mutlak dalam pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan.

Ruang merupakan aset besar bagi bangsa Indonesia yang harus dimanfaatkan dan dikelola secara terencana, terkoordinasi, terarah, terpadu secara efektif dan efisien **mungkin** dengan tetap memperhatikan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial, budaya dan pertahanan keamanan serta kelestarian dan kemampuan lingkungan untuk menopang pelaksanaan pembangunan secara nasional guna mencapai tujuannya, yaitu terciptanya masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan spritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pelaksanaan pembagunan, baik di pusat maupun di tingkat daerah harus dilaksanakan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan agar pemanfaatannya tidak bertentangan dengan rencana tersebut, sehingga kemungkinan dapat berdampak merugikan masyarakat dalam pelaksanaannya. Olehnya itu untuk menjamin tercapainya tujuan penataan ruang, diperlukan peraturan perundang-undangan dalam satu kesatuan sistem yang harus memberi dasar yang jelas, tegas dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum bagi upaya pemanfataannya.

Boedi Harsono (1996 : 955) menyatakan bahwa **Peraturan** perundang-undangan tentang Penataan Ruang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :



- a. Sederhana tetapi dapat mencakup kemungkinan perkembangan pemanfaatan ruang pada masa depan sesuai dengan keadaan, waktu dan tempat.
- b. Menjamin keterbukaan Rencana Tata Ruang bagi masyarakat sehingga dapat mendorong peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang yang berkualitas dalam segi pembangunan.
- c. Mencakup semua aspek di bidang penataan ruang sebagai dasar bagi pengaturan lebih lanjut yang perlu dituangkan dalam bentuk peraturan tersendiri.
- d. Mengandung sejumlah ketentuan proses dan prosedur perencanaan tata ruang sebagai dasar bagi pengaturan lebih lanjut.

Dengan mengingat pentingnya perangkat hukum dalam pelaksanaan penataan ruang yang berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang sebagai acuan dalam melaksanakan pembangunan secara terkoordinasi, terarah dan terpadu dalam pelaksanaannya, guna mencapai tujuannya agar pembangunan dapat berdaya guna dan berdaya hasil yang memenuhi standar lingkungan hidup yang berkualitas.

Rencana tata ruang dalam pelaksanaan pembangunan perlu mencakup semua aspek penataan ruang yang terbuka bagi masyarakat sehingga dapat lebih mendorong peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Akan tetapi peranan pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan yang menyangkut sarana dan prasarana bagi kepentingan umum, maka untuk menciptakan suasana lingkungan hidup yang bersih, elok, rapi, sehat, aman, tekun, dan unggul diperlukan adanya Konsep Rencana Umum dalam menata pelaksanaan pembangunan yang berwawasan **lingkungan**

Olehnya ini penulis mengambil judul skripsi :

Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai.

Penulis mengangkat masalah ini karena mengingat pentingnya penghormatan hak-hak yang melekat pada manusia yang berhubungan dengan tanah sebagai tempat berpijak dan mencari nafkah untuk kehidupannya, disisi lain pembangunan yang dilaksanakan harus dengan perencanaan yang matang sesuai dengan penataan ruang yang telah ditetapkan agar memberikan hasil yang berdaya guna serta berwawasan lingkungan dalam pelaksanaannya. Olehnya itu dalam pengadaan tanah berikut pelaksanaan pembangunan perlu untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dengan adanya konsep yang jelas berdasar hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan guna memberikan jaminan kepastian hukum dalam melindungi hak-hak tersebut untuk menghindari adanya pihak-pihak yang dikorbankan hak-haknya dalam pelaksanaan pembangunan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka pada penulisan Skripsi ini penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penegakan hukum dalam pelaksanaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai ?





- 2.. Bagaimanakah tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai ?
3. Apakah hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Dati II Sinjai ?
4. Bagaimanakah kesesuaian pengadaan tanah untuk pembangunan dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) di Kabupaten Dati II Sinjai ?

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

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Dati II Sinjai.
2. Untuk mengetahui bagaimana penegakan hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Dati II Sinjai.
3. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap pengadaan tanah di Kabupaten Dati II Sinjai.
4. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Dati II Sinjai.

5. Untuk **mengetahui** bagaimana penerapan dan pelaksanaan RUTR yang telah ditetapkan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah berikut pelaksanaan pembangunannya di Kabupaten Dati II Sinjai.

Penulisan Skripsi ini diharapkan dapat berguna sebagai :

1. Sebagai **bahan** rujukan yang berkepentingan dalam pelaksanaan pengadaan tanah
2. Sebagai masukan dan pertimbangan bagi yang berkepentingan, khususnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Dati II Sinjai.
3. Sebagai bahan pengkajian lebih lanjut dalam pengembangan hukum pertanahan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah

##### a. Pengertian

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tersebut. Pengadaan tanah tersebut diperuntukkan atau semata-mata digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila rencana pembangunan tersebut sesuai dan berdasar pada rencana umum tata ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu, sementara daerah belum menetapkan RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Dewasa ini pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Cara seperti ini dilakukan pada pengadaan tanah skala kecil yaitu luasnya **tidak lebih dari 1 (satu) Ha**.

Pengadaan tanah skala besar dapat dilakukan dengan pembebasan hak-hak atas tanah atau **pencabutan hak-hak atas tanah** dan **benda-benda yang ada di atasnya**. Pelaksanaan **pengadaan tanah tersebut dilakukan secara prioritas**.

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. **Sedangkan** pencabutan hak atas tanah menurut Abdulrahman (1991 : 10) sebagai berikut :

“Pencabutan hak ialah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, yang tanpa bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam kewajiban hukum”.

Pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan, baik melalui cara pembebasan hak-hak atas tanah maupun melalui cara pencabutan hak-hak atas tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum yang harus berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, harus memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah sebagai penghormatan terhadap hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan.

**Penghormatan** terhadap hak-hak pemegang hak mutlak untuk dilaksanakan dalam pengadaan tanah. Hal ini tidak terlepas dari pentingnya tanah sebagai kebutuhan manusia dalam kelangsungan hidupnya. G. Kartasapoetra (1986 : 105) menyatakan bahwa :

“Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai **kalau** mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.

Dengan mengingat pentingnya dalam **menentukan** keberhasilan segenap hidup bangsa Indonesia, maka penghormatan terhadap hak-hak atas tanah menjadi penting dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan yang baik, adil dan berprikemanusiaan dalam mewujudkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dapat menyentuh seluruh lapisan masyarakat.

b. Dasar Hukum

Peraturan perundang-undangan yang menjadi acuan dasar dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan yang berdasarkan penataan ruang antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) ;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (LN. Tahun 1961 No. 288, Tambahan LN. No. 3501) ;
3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (LN. Tahun 1992 No. 115, Tambahan LN. No. 3501) ;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti **Kerugian** Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang

Ada Di Atasnya. (LN. Tahun 1973 No. 49, Tambahan LN. No. 3014);

5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
6. Instruksi presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya ;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan ;
8. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 ;
9. Peraturan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai Nomor 1 Tahun 1994 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai Tahun 1991/1992-2000/2001 (Lembaran Daerah Kabupaten Dati II Sinjai No. 17 Tahun 1996 Seri D No. 9).

## 2.2. Tujuan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah semata-mata bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan tanah **bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.**

G. Kartasapoetro (1986 : 133) menyatakan :

“Bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha pembangunan, baik dilakukan oleh instansi/badan pemerintah maupun kepentingan swasta, khususnya untuk keperluan pemerintah sehubungan dengan kepentingan-kepentingannya dalam mensejahterahkan rakyat/penduduk, agar kebutuhan akan tanah itu dapat terpenuhi dengan sebaik-baiknya tanpa menimbulkan gejolak dalam masyarakat, maka perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam”

Meskipun pengadaan tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan guna kepentingan umum, maka untuk menghindari terjadinya gejolak-gejolak sosial dimasyarakat, dalam pelaksanaannya harus dilakukan berdasarkan penghormatan terhadap hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak bagi pemegang hak-hak atas tanah tersebut.

Dalam konsiders Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 menyatakan bahwa rakyat dan masyarakat Indonesia hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya merupakan hubungan hukum yang penting, sehingga apabila benar-benar diperlukan, pencabutan hak tersebut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dan rakyat serta kepentingan pembangunan, perlu dilakukan **dengan** hati-hati dan dengan cara yang adil dan bijaksana.

Hal ini dilakukan guna menghormati hak pemegang hak untuk menghindari adanya pihak-pihak yang dikorbankan hak-haknya dalam pengadaan tanah untuk pemenuhan **kebutuhan** akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum. Pelaksanaan proyek-proyek pembangunan, baik di tingkat nasional maupun di tingkat daerah semuanya memerlukan bidang-bidang tanah yang merupakan hak milik penduduk sebagai Warga Negara Indonesia. Disinilah letak pentingnya kehati-hatian dalam pelaksanaannya.

Dengan dilaksanakannya kebijaksanaan yang didasari dengan kehati-hatian, pelaksanaan pembangunan dapat terwujud dengan baik sebagaimana yang telah direncanakan, selain itu rakyat akan sadar dengan penuh pertimbangan, sehingga rela melepaskan hak-hak atas tanah yang telah ada padanya demi partisipasi dalam **mensukseskan** pelaksanaan pembangunan.

### 2.3. Pentingnya Pengadaan Tanah Berdasarkan RUTR

Pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum perlu dilakukan sesuai dan berdasar pada rencana umum tata ruang yang telah ditetapkan lebih dahulu atau berdasarkan pada perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada bagi daerah yang belum menetapkan RUTR.

← G. Kartasapoetra (1986 : 108) menyatakan bahwa :

“Suatu proyek pembangunan dinyatakan mempunyai bentuk kegiatan untuk kepentingan umum, apabila sebelum proyek tersebut termasuk



dalam rencana pembangunan yang telah diberitahukan kepada masyarakat yang bersangkutan. Jadi penduduk umumnya telah mengetahui bahwa pada suatu daerah atau mungkin juga di daerahnya akan dibangun suatu proyek yang mempunyai nilai kepentingan umum, atau kepentingan masyarakat luas”.

← Lebih lanjut dikatakan bahwa :

“Suatu proyek pembangunan daerah akan dinyatakan mempunyai bentuk kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, atau kepentingan masyarakat luas, dan atau kepentingan rakyat banyak, dan atau kepentingan pembangunan, jika proyek pembangunan itu termasuk dalam Rencana Induk Pembangunan dari daerah yang bersangkutan yang telah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah setempat. Rencana Induk Pembangunan sebagaimana yang dimaksud sifatnya terbuka untuk umum.

Berdasarkan pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973, maka jelaslah bahwa pelaksanaan proyek pembangunan untuk kepentingan umum tidak termasuk dalam rencana pembangunan yang telah diberitahukan kepada yang bersangkutan serta Proyek Pembangunan Daerah apabila tidak termasuk dalam Rencana Induk Pembangunan yang telah mendapat persetujuan dari DPRD setempat, dan RIP tersebut tidak bersifat terbuka untuk umum, maka kegiatan pelaksanaan proyek pembangunan tersebut tidak dinyatakan mempunyai sifat untuk kepentingan umum meskipun termasuk dalam kategori yang dimaksudkan dalam pasal 1 Instruksi Presiden nomor 9 tahun 1973 maupun yang termasuk dalam pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Untuk mewujudkan pelaksanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan, maka pelaksanaan pembangunan tersebut harus sesuai dengan

perencanaan yang matang untuk menghindari terjadinya penurunan mutu lingkungan yang dapat merugikan masyarakat dan kepentingan generasi yang akan datang sebagai pewaris, olehnya itu dalam pelaksanaan pembangunan harus diterapkan azas kelestarian bagi sumber daya alam dan selanjutnya memanfaatkan sumber daya alam tersebut dengan tidak merusak tata lingkungan hidup manusia.

Daud Silalahi (1992 : 16) menyatakan bahwa :

“Telah disadari bahwa keterbelakangan pembangunan di negara kita telah menyebabkan rendahnya mutu lingkungan hidup kita. Sementara itu pemanfaatan sumber daya alam dalam rangka pembangunan harus dipergunakan secara rasional”.

Jadi pelaksanaan pembangunan yang telah berwawasan lingkungan karena tidak berdasarkan perencanaan merupakan suatu kemundara dalam pelaksanaan pembangunan karena akan menimbulkan malapetaka yang akan mengancam kelangsung hidup dan keselamatan umat manusia yang berlangsung secara terus menerus.

Karena itu timbul persoalan bahwa suatu proyek pembangunan tidak akan memberikan keuntungan secara langsung dalam arti ekonomis, akan tetapi juga akan menimbulkan perubahan-perubahan dalam lingkungan fisik, dan sosial budaya yang memerlukan pelayan secukupnya agar tidak merugikan dalam jangka panjang. Lebih lanjut Daud Silalahi menyatakan bahwa :

“Masyarakat sebagai keseluruhan akan melihat lingkungan sebagai bagian dari kekayaan nyata yang tidak diperlakukan sebagai suatu benda bebas”.

Penentuan lahan atau lokasi pembangunan yang tidak disertai dengan perencanaan yang matang atau sering mengalami perubahan dapat menimbulkan dampak yang merugikan dan tidak menutup kemungkinan terjadinya konflik-konflik yang dapat mengganggu pelaksanaan kegiatan pembangunan.

R.M. Gatot P. Soemarsono (191 : 69) menyatakan bahwa :

“Pembangunan yang berwawasan lingkungan adalah usaha sadar dan berencana menggunakan dan mengolah sumber daya secara bijaksana dalam pembangunan yang berkesinambungan untuk meningkatkan mutu hidup”.

Dengan mengingat hal tersebut di atas, maka pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan harus berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu, Sehingga pembangunan tersebut betul-betul menyangkut kepentingan umum bagi seluruh lapisan masyarakat sebagai subjek pembangunan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, sejahtera, merata, materil dan spritual dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka dan berdaulat.

## 2.4. Subjek dan objek Pengadaan Tanah

### a. Subjek

Yang dimaksud dengan subjek dalam hal ini adalah siapa yang berkewajiban dan berhak dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut pasal 3 ayat (1) dan (2) Instruksi Presiden No. 9/1973 berbunyi sebagai berikut :

1. Yang berhak menjadi subjek atau pemohon untuk mengajukan permintaan pencabutan hak atas tanah adalah instansi-instansi pemerintah/Badan-badan Pemerintah maupun usaha-usaha swasta, segala sesuatunya dengan memperhatikan persyaratan untuk dapat memperoleh suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Usaha-usaha swasta sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, rencana proyeknya harus disetujui oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana Pembangunan yang telah ada.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka subjek pengadaan tanah adalah :

- Instansi-instansi pemerintah atau Badan-badan pemerintah, dan
- Usaha-usaha swasta

Dari apa yang terdapat pada pasal 3, ayat (1) hanya merupakan hak dari subjek atau pemohon untuk mengajukan permintaan pencabutan hak atas tanah.

Adapun kewajiban dari subjek atau pemohon adalah memberikan ganti rugi yang layak bagi pemegang hak atas tanah tersebut sesuai dengan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian yang disepakati melalui musyawarah.

#### b. Objek

Yang dimaksud sebagai objek atau pemohon adalah suatu yang dapat dikenai hak dan kewajiban oleh subjek dalam pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Adapun objek dari pengadaan tanah adalah semua hak-hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 ayat (1) dan pasal 3 UUPA, serta hak-hak atas benda-benda yang ada dan atau melekat di atas tanah tersebut.

Kewajiban subjek terhadap objek adalah mewajibkan kepada subjek untuk tidak menterlantarkan tanah dengan melaksanakan pembangunan di atas **tanah** yang telah dibebaskan atau dicabut sesuai dengan peruntukannya guna kepentingan umum.

Jadi hak dari objek adalah apa yang telah menjadi kewajiban **bagi** subjek sebagai pihak yang mengadakan tanah untuk keperluan pembangunan, maka hak **hak dari** pihak yang tanahnya dikenai pengadaan tanah untuk **pelaksanaan pembangunan** adalah, yaitu :

1. Memberikan ganti kerugian bagi pemegang hak yang dikenai pembebasan tanah atau pencabutan hak-haknya atas tanah tersebut.
2. Melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Sehingga dengan dilaksanakannya kedua kewajiban dari subjek sebagai pihak yang mengadakan tanah untuk keperluan pembangunan, maka hak privat dari pihak yang tanahnya dikenai pengadaan tanah untuk pembangunan telah terpenuhi dengan adanya ganti kerugian. Sedangkan hak publik dapat dikatakan terpenuhi apabila peruntukan dari pengadaan tanah tersebut benar-benar dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pemenuhan kebutuhan akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan tetap menghormati hak-hak pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, khususnya benda-benda tetap harus dindahkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kesejahteraan, keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat.

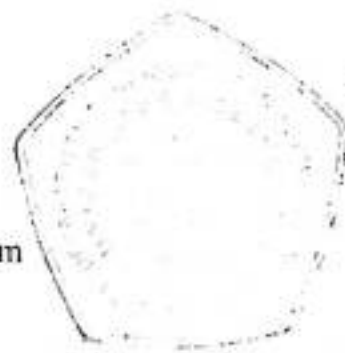
## 2.5. Kepentingan Umum

Menurut Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973, bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan pembangunan 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

Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum menurut pasal 1 ayat (2) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 meliputi :

- a. Pertanahan
- b. Pekerjaan Umum
- c. Perlengkapan Umum
- d. Jasa Umum
- e. Keagamaan
- f. Ilmu Pengatahuan dan Seni Budaya
- g. Kesehatan
- h. Oah Raga



- i. Keselamatan Umum terhadap Bencana Alam
- j. Kesejahteraan Sosial
- k. Makam/Kuburan
- l. Pariwisata dan Rekreasi
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Dalam bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang menyangkut kepentingan umum menurut KEPRES No. 55 Tahun 1993 pasal 5 ayat (1) adalah :

“Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan meliputi :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air ;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lain-lain termasuk saluran irigasi ;
- c. Rumah Sakit Umum, dan pusat-pusat kesehatan masyarakat ;
- d. Pelabuhan aau bandar udara atau terminal ;
- e. Peribadatan ;
- f. Pendidikan dan sekolahan ;
- 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 olah raga
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya ;
- m. Kantor pemerintah ;
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Repeublik Indonesia.

Selain yang telah disebut di atas, maka bentuk-bentuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dapat ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Suatu proyek pembangunan dinyatakan mempunyai bentuk kegiatan sebagai yang dimaksud di atas, apabila semua proyek tersebut termasuk dalam rencana pembangunan yang telah diberitahukan kepada masyarakat



yang bersangkutan. Di samping itu pula harus masuk dalam Rencana Induk Pembangunan yang telah mendapat persetujuan dari DPRD setempat, dimana sifatnya harus terbuka untuk umum. Sehingga pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan harus berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan.

Dalam pengadaan tanah, baik dengan cara pembebasan hak-hak atas tanah maupun melalui pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya harus berdasarkan pada peruntukkannya guna kepentingan umum. Olehnya itu dalam pengadaan tanah untuk pemenuhan kebudayaan akan tanah guna pelaksanaan pembangunan, kepentingan umum harus mempunyai batasan-batasan yang jelas untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang dikenai pengadaan tanah.

Ketika kita bertanya, siapakah yang paling bertanggung jawab mengenai kepentingan umum ? maka jawabannya adalah pemerintah. Akan tetapi yang terpenting adalah pertanggungjawaban dari tanggung jawab tersebut dalam bentuk realisasi dengan melaksanakan pembangunan sesuai dengan peruntukkannya berdasarkan Rencana Induk Pembangunan dengan tetap memperhatikan Rencana Umum Tata Ruang.

Kepentingan umum merupakan alasan yang paling mendasar dalam pengadaan tanah, sehingga untuk menghindari timbulnya penyalahafsiran dan penyalahgunaan pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah,



maka perlu adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur dan mengikat secara jelas dan tegas mengenai masalah kepentingan umum. Hal ini sangat diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

## 2.6. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, panitia memiliki peranan penting dalam membantu pemohon yang mengajukan permohonan pengadaan tanah untuk mendapatkan tanah. Disamping itu, panitia pengadaan tanah merupakan unsur yang paling bertanggung jawab dalam melindungi kepentingan pihak-pihak yang akan dibebaskan atau dicabut hak-haknya dalam pengadaan tanah.

Menurut pasal 1 ayat (3) Kepres No. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa :

“Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka panitia hanya dapat membantu pemohon untuk memperoleh tanah dalam pemenuhan kebutuhan akan tanah untuk pembangunan dengan tujuan kepentingan umum. Jadi dalam hal ini, panitia hanya mempunyai hak untuk membantu pemohon dalam pengadaan tanah yang peruntukannya untuk pembangunan dengan semata-mata untuk kepentingan umum, dengan kata lain panitia pengadaan tanah tidak berhak membantu pemohon untuk mendapatkan tanah demi kepentingan pribadi.

Untuk maksud tersebut di atas, maka disetiap kabupaten atau kotamadya Daerah Tingkat II dibentuk panitia pengadaan tanah.

Adapaun susunan panitia pengadaan tanah di Daerah Tingkat II menurut pasal 7 Kepres No. 55 Tahun 1993 adalah sebagai berikut :

1. Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota ;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota ;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota ;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota ;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah bertanggung jawab di bidang **pertanian**, sebagai anggota ;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan **akan** berlangsung, sebagai anggota ;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota ;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota ;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Jadi berdasarkan pasal 7 Kepres No. 55 Tahun 1993 panitia pengadaan tanah diangkat dan ditunjuk karena jabatannya, sehingga mereka bertindak atas nama jabatan, bukan personnya sebagai panitia pengadaan tanah.

Untuk membantu pemohon untuk mendapatkan tanah dan melindungi pihak-pihak yang dikenai pengadaan tanah sebagai penghormatan terhadap hak-haknya atas tanah yang ia miliki, maka tugas dari panitia pengadaan 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 akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya ;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan ;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. Mengadakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan 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 dan penyerahan hak atas tanah.

Dari tugas panitia pengadaan tanah yang tersebut di atas, maka Panitia Pengadaan Tanah merupakan penghubung yang bertindak sebagai mediator dalam mempertemukan keinginan dari pihak pemohon yang memerlukan tanah dengan pihak yang akan dilepaskan haknya atas tanahnya. Olehnya itu harus berusaha dengan seobjektif mungkin guna memberikan kepastian dalam melaksanakan tugasnya.

## 2.7. Musyawarah

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan akan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan melalui musyawarah, musyawarah itu harus dilakukan secara langsung akan pihak-pihak yang akan dilepaskan hak-haknya atas tanahnya dengan pihak-pihak yang akan memerlukan tanah dan dipimpin oleh panitia pengadaan tanah.

Menurut pasal 11 Kepres No. 55 Tahun 1993, bahwa musyawarah dilakukan pada tempat yang telah dilakukan pada tempat yang telah ditentukan dalam surat undangan. Penentuan tempat pelaksanaan musyawarah sangat memiliki pengaruh yang besar bagi pengambilan keputusan, terutama faktor keamanan psikologis bagi peserta musyawarah. Untuk menghindari hal tersebut, sebaiknya penentuan tempat berlangsungnya musyawarah harus disepakati oleh kedua belah pihak yang akan dilepaskan haknya dengan pihak yang memerlukan tanah dan disetujui oleh panitia pengadaan tanah.

Menurut A. P. Parlindungan (1993 : 107), pengertian musyawarah adalah :

“Proses kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak-pihak pemegang hak untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi”.

Jadi inti permasalahan yang akan dibahas dalam musyawarah untuk pengadaan tanah adalah bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diserahkan oleh

pihak-pihak yang akan memperoleh tanah kepada pihak yang akan dikenai pengadaaan tanah dengan melepaskan hak-haknya atas tanahnya dengan benda-benda yang di atasnya. Adapun objek yang dikenai dalam pengadaaan tanah adalah : Hak atas tanah, bangunan yang ada di atasnya, tanaman yang tumbuh pada tanah tersebut, dan benda-benda yang ada di atasnya, tanaman yang tumbuh pada tanah tersebut, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan mempunyai nilai ekonomis.

Pelaksanaan musyawarah harus dilaksanakan dengan sungguh-sungguh dan sebaik-baiknya secara adil dan bijaksana bagi semua pihak sehingga keputusan itu dengan etiket baik dan rasa tanggung jawab dapat diterima oleh semua pihak yang terkait dengan musyawarah, agar dapat dilaksanakan atas dasar sukarela tanpa ada pihak-pihak yang dikorbankan hak-haknya.

Dalam musyawarah, semua peserta maupun yang diwakili mempunyai hak dan kewajiban yang sama, sehingga pada dasarnya tidak boleh ada suatu kehendak yang dipaksakan kepada pihak lain. Sebelum mengambil keputusan yang menyangkut kepentingan umum, terlebih dahulu diadakan musyawarah. Keputusan diusahakan secara mufakat yang diliputi oleh semangat kekeluargaan dan kebersamaan berdasarkan akal sehat dan hati nurani yang luhur, sehingga mampu dipertanggungjawabkan secara moral kepada Tuhan Yang Maha Esa serta menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia, nilai-nilai kebenaran dan keadilan dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan untuk kepentingan umum.

## 2.8. Ganti Kerugian

Salah satu unsur yang sangat penting dalam pengadaan tanah adanya ganti kerugian yang layak berdasar kesepakatan yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Adapun defenisi ganti kerugian menurut pasal 1 ayat (7) KEPRES No. 55 Tahun 1993, adalah :

“Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah baru dikatakan terjadi apabila telah diserahkan ganti kerugian kepada yang berhak secara langsung disertai berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang disaksikan dan dibuat oleh panitia pengadaan tanah. Bentuk-bentuk kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih dan/atau bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penggantian kerugian terhadap bidang tanah yang dikuasai hak layak sebagai tanah persekutuan masyarakat hukum adat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Meskipun besarnya ganti kerugian ditetapkan berdasarkan musyawarah, akan tetapi tetap memperhatikan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian menurut pasal 15 KEPRES No.55 Tahun 1993 yang ditetapkan atas dasar :

1. Harga tanah yang didasarkan pada nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dalam pasal 15 Keppres No.55 Tahun 1993 tidak memuat tentang ketentuan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian terhadap benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sehingga tidak menutup kemungkinan dapat mengurangi bobot dari pasal 14 Keppres ini, khususnya sub (d), serta pasal-pasal lainnya yang menyangkut hal ini.

Penyerahan ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah, dan nadzir bagi tanah wakaf. Sedangkan hak milik bersama, di mana salah satu atau beberapa orang diantaranya tidak ada/tidak dapat ditemui, maka ganti kerugian terhadapnya dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi atau badan yang memerlukan tanah (Pihak yang melepaskan hak atas tanahnya).

Untuk ganti kerugian terhadap tanah wakaf yang diserahkan kepada nadzir, sebaiknya dalam bentuk yang sama dengan obyek yang dilepaskan, karena mengingat peruntukan dari tanah wakaf tersebut.



Apabila telah berkali-kali diupayakan musyawarah, akan tetapi tidak menghasilkan kesepakatan, maka pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah akan mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan besar dan/atau bentuk ganti kerugian.

Apabila upaya tersebut di atas gagal dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur KDH Tk. I yang bersangkutan mengajukan usuk penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah menurut UU nomor 20 Tahun 1961. Untuk lebih jelasnya akan dibahas dalam "Tata cara pengadaan tanah".

## 2.9. Tata cara Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk pembangunan dalam bentuk apapun harus senantiasa menghormati hak-hak pemegang hak. Olehnya itu pengadaan tanah mempunyai prosedur tentang cara yang harus diatur dalam peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar hukum dan kerangka acuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

Adapun tata cara pengadaan tanah di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994



tentang ketentuan Pelaksanaan KEPRES Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum.

Sebelum dilaksanakan pengadaan tanah, maka terlebih dahulu dilakukan penetapan lokasi pembangunan. Lokasi Pembangunan untuk kepentingan umum diajukan oleh pihak yang memerlukan tanah kepada Bupati/Walikota/madya melalui Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya, maka permohonan diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Propinsi untuk memperoleh penetapan lokasi pembangunan.

Setelah menerima permohonan penetapan lokasi, Bupati/Walikota/madya memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/Kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat II. Asisten Sekwilda Bidang kettaprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan RT RW atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada guna mendapat persetujuan penetapan lokasi dari Bupati/Walikota/madya atau Gubernur yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya atau Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi setempat.

Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah mendapat persetujuan penetapan lokasi pembangunan, pihak yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada panitia dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut. Setelah menerima permohonan

tersebut, panitia mengundang pihak yang memerlukan tanah untuk persiapan pelaksanaan pengadaan tanah.

Adapun persiapan pengadaan tanah yang dilakukan adalah penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan tersebut. Setelah dilaksanakan penyuluhan, panitia bersama pihak yang memerlukan tanah dan instansi terkait menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya panitia melakukan kegiatan inventarisasi terhadap tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. **mengumumkan** di Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat selama 1 (satu) bulan untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Setelah penyuluhan dan penetapan batas lokasi serta pengumuman hasil inventarisasi, maka panitia mengundang pihak yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya untuk mengadakan musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Apabila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan, panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Senantiasa memperhatikan NJOP tahun terakhir untuk tanah tersebut.
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

- c. Nilai taksiran bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Selanjutnya panitia menyampaikan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut kepada kedua belah pihak.

Pihak yang akan dilepaskan hak-hak atas tanahnya dapat mengajukan keberatan sehubungan dengan besarnya dan bentuk ganti kerugian tersebut. Keberatan tersebut diajukan kepada Gubernur dan kepada yang dianggap keberatan karena tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis maka panita melaporkan hal tersebut kepada gubernur. Gubernur mengupayakan agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diusulkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi. Apabila masih terdapat pemegang hak-hak atas tanah yang tidak menyetujuinya, Gubernur mengeluarkan keputusan bagi mereka dengan mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia.

Setelah Gubernur mengeluarkan Keputusan dan ternyata masih terdapat diantara mereka yang keberatan, pihak yang memerlukan tanah melaporkan kerabat tersebut dan meminta petunjuk mengenai kelanjutan rencana pembangunan kepada Pimpinan Departemen/Lembaga pemerintah Non Departemen/Instansi, segera memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian serta mengirimkannya kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan tembusan kepada gubernur yang bersangkutan.

Keputusan tersebut ditindaklanjuti oleh Gubernur apabila keputusan tersebut menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Apabila pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi tidak menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah tersebut, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkan sekurang-kurangnya 75 % (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75 % dari jumlah pemegang hak yang telah dibayar ganti kerugiannya, Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dilakukan secara bersamaan dengan membuat surat pernyataan pelepasan hak yang ditandatangani oleh pemegang hak dan Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang panitia, berikut penyerahan sertifikat dan atau asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan hak, kemudian melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah yang diserahkan kepada pihak yang memerlukan tanah. Arsip pengadaan tanah disamping pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pihak yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh dan ia wajib segera mengajukan permohonan suatu hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1. Penentuan Lokasi Penelitian

Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai sebagai salah satu kabupaten yang terdapat di Propinsi Sulawesi Selatan sebagai pusat pengembangan utama kawasan timur Indonesia, maka secara integral Kabupaten Sinjai merupakan **suatu** bagian yang tidak terpisahkan dalam memacu pelaksanaan pembangunan sebagai suatu kebutuhan yang mendasar sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan berbagai aspek dalam dinamika kependudukan sesuai dengan tuntutan zaman.

Pengembangan tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum adalah suatu hal mutlak dilakukan demi pemenuhan kebutuhan akan sarana dan prasaran yang membutuhkan lokasi untuk pelaksanaannya. Olehnya itu penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Sinjai karena daerah ini dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang sejahtera dengan giat melaksanakan pembangunan dengan motto "Sinjai Bersatu" sebagai komitmen akan pentingnya pelaksanaan pembangunan, khususnya pembangunan daerah.

### 3.2. Jenis dan Sumber Data

1. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan arsip-arsip dari instansi-instansi yang berkompeten mengenai masalah pengadaan tanah.
2. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pejabat-pejabat yang berwenang dalam hal pengadaan tanah, khususnya yang termasuk sebagai panitia pengadaan tanah karena jabatannya dan pihak-pihak yang dikenai pelapasan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

### 3.3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data untuk penulisan Skripsi ini diperoleh melalui 2 (dua) macam penelitian, yaitu :

#### 1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca dan mempelajari buku-buku literatur dan bahan-bahan serta peraturan-peraturan perundang-undangan yang ada dan mempunyai relevansi dengan masalah yang menjadi objek penelitian. Data yang diperoleh adalah data sekunder

#### 2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Pada penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan pejabat-pejabat yang terlibat dalam pengadaan tanah dan melakukan kuisisioner serta

wawancara pula kepada pihak-pihak yang dikenai pelepasan hak dalam lingkup wilayah Kabupaten Sinjai. Data yang diperoleh adalah data primer.

#### **3.4. Analisis Data**

Semua data yang diperoleh dalam penelitian baik data primer maupun data sekunder, selanjutnya diolah dan dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan dalam bentuk tulisan skripsi.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Penelitian dilakukan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai guna penulisan Skripsi ini. Adapun gambaran umumnya adalah sebagai berikut :

##### 4.1.1. Wilayah Administrasi

Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai secara administratif terdiri atas delapan Kecamatan. Kedelapan wilayah kecamatan itu adalah : Kecamatan Sinjai Selatan, Kecamatan Sinjai Timur, Kecamatan Sinjai Utara, Kecamatan Sinjai Tengah, Kecamatan Sinjai Barat, Kecamatan Sinjai Borong, Kecamatan Bulupoddo, Kecamatan Tellulimpoe.

Dari kedelapan wilayah kecamatan tersebut, terbagi lagi menjadi 14 kelurahan dan 54 desa dengan perincian sebagai berikut :

1. Kecamatan Sinjai Selatan terdiri dari : 2 kelurahan dan 8 desa.
2. Kecamatan Sinjai Timur terdiri dari : 1 kelurahan dan 9 desa.
3. Kecamatan Sinjai **Utara** terdiri dari : 7 kelurahan.
4. Kecamatan Sinjai Tengah terdiri dari : 2 kelurahan dan 8 desa.
5. Kecamatan Sinjai Barat terdiri dari : 2 kelurahan dan 5 desa.
6. Kecamatan Sinjai Borong terdiri dari : 7 desa.
7. Kecamatan Bulupoddo terdiri dari : 7 desa.
8. Kecamatan Tellulimpoe terdiri dari : 10 desa.



#### 4.1.2. Letak dan Keadaan Geografis

Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai terletak di jazirah selatan bagian timur Propinsi Sulawesi Selatan. Daerah ini beribukota di Sinjai tepatnya di Kecamatan Sinjai Utara, Sekitar 220 Km dari ibukota Propinsi (Ujungpandang). Berada pada posisi  $5^{\circ}19'30''$  -  $5^{\circ}36'47''$  LS dan  $119^{\circ}48'30''$  -  $120^{\circ}00'00''$  BT.

Kabupaten Sinjai berbatasan dengan Kabupaten Bone dibagian utara, Teluk Bone di Bagian Timur, Kabupaten Bulukumba dibagian Selatan, dan Kabupaten Gowa di Bagian Barat.

Kabupaten Sinjai dapat dicapai dengan menempuh tiga jalur utama perhubungan darat dari Ujungpandang, yaitu :

1. Jalur Selatan dengan rute : Ujungpandang-Gowa-Takalar-Jeneponto-Bantaeng-Bulukmba-Sinjai.
2. Jalur Barat dengan rute : Ujungpandang-Gowa (Malino)-Sinjai.
3. Jalur Utara dengan rute : Ujungpandang-Maros (Camba)-Bone (Camming)-Sinjai.

Di samping perhubungan darat, Kabupaten Sinjai dapat dicapai dengan menggunakan sarana perhubungan laut di pesisir timur pantai Kabupaten Sinjai. Karena wilayah Kabupaten Sinjai memiliki 9 (sembilan) pulau kecil yang berada di Teluk Bone yang dikenal dengan Pulau Sembilan, maka sarana transportasi antar daerah dalam wilayah Kabupaten Sinjai menggunakan sarana transportasi darat dan sarana transportasi laut (penyeberangan).

Secara geografis, Wilayah Kabupaten Sinjai umumnya bergunung dan berbukit serta wilayah dataran hanya 20 % dari wilayah daratan Kabupaten Sinjai. Wilayah pengunungan umumnya terdapat di Kecamatan Sinjai Barat, Sinjai Borong, Sinjai Tengah, dan Sinjai Bulupoddo. Perbukitan umumnya terdapat di Kecamatan Sinjai Selatan dan Sinjai Timur, sedangkan daerah dataran umumnya terdapat di Kecamatan Sinjai Utara dan Sinjai Timur, serta Kecamatan TellulimpoE.

Kabupaten Sinjai berada pada ketinggian antara 25 hingga 1000 m di atas permukaan laut (dpl). Dari 8.199 Ha luas wilayahnya, sekitar 4,62 % berada pada ketinggian 25 m dpl, 9,74 % berada pada ketinggian 35 – 100 m dpl, 55,53 % berada pada ketinggian 100 – 500 m dpl, serta 8,01 % berada pada ketinggian lebih 1000 m dpl.

Berdasarkan letak geografisnya, wilayah Kabupaten Sinjai termasuk iklim tropis. Curah hujan rata-rata pertahun 2.658 – 3.819 mm dengan 120 hari hujan. Bulan kering jatuh pada Bulan November-Maret dan Bulan April-Oktober merupakan bulan basah.

#### 4.1.3. Kependudukan dan Mata Pencaharian

Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai mempunyai wilayah seluas 819,96 Km<sup>2</sup> atau 1,29 dari luas wilayah daratan Propinsi Sulawesi Selatan. Pada tahun 1998 jumlah penduduknya sebanyak 200.905 jiwa yang terdiri dari 96.536 jiwa penduduk laki-laki dan 104.369 jiwa penduduk perempuan. Kepadatan penduduk rata-rata 245 jiwa/Km<sup>2</sup>, dengan tingkat pertumbuhan 1,25 % per tahun.

Kabupaten Sinjai merupakan daerah agraris sehingga mata pencaharian penduduknya adalah bertani dan bercocok tanam serta sebagian adalah nelayan. Lebih dari 80 % dari jumlah penduduknya mengantungkan kehidupannya di sektor pertanian. Karena itu struktur perekonomian Kabupaten Sinjai didominasi oleh sektor pertanian, yaitu 59,37 % pada tahun 1997, disusul oleh sektor jasa 12,80 %, sektor perdagangan, hotel dan restoran 11,23 %, sedang sektor-sektor lainnya di bawah 5 %. Pertumbuhan ekonomi rata-rata 3,20 % dan PDRB perkapita sebesar Rp. 1.231.747,- sedang tahun sebelumnya hanya sebesar Rp. 1.152.048.

Adapun potensi-potensi yang sudah dikembangkan di Sinjai adalah potensi perikanan, potensi peternakan, potensi tanaman pangan dan perkebunan, potensi pariwisata, dan potensi pertambangan.

#### 4.1.4. Status Hak Atas Tanah

Terhadap tanah-tanah yang dilepaskan dari pemegang hak atas tanah pada pengadaan tanah di Kabupaten Sinjai umumnya merupakan tanah dengan status hak milik, baik yang bersertifikat maupun yang tidak bersertifikat.

Pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak adalah sama tanpa membedakan antara yang bersertifikat dengan yang tidak bersertifikat.

#### 4.2. Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Dalam Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah guna pemenuhan kebutuhan akan tanah sebagai lokasi pembangunan harus dilaksanakan apabila pelaksanaan pembangunan itu benar-benar diadakan untuk kepentingan umum.

Kepentingan umum tetap mendapat prioritas yang utama dibanding kepentingan perseorangan (individu), namun hak-hak yang melekat pada pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya tidak boleh diabaikan begitu saja. Perhormatan hak-hak bagi pemegang hak mutlak untuk dilakukan karena tanah merupakan hal yang sangat penting dan sangat dibutuhkan dalam kelangsungan hidup manusia.

Olehnya itu pengadaan tanah untuk pembangunan harus memperhatikan beberapa aspek sehingga tujuan pembangunan dalam rangka pemenuhan kebutuhan kepentingan umum dapat terlaksana dengan tetap menghormati hak-hak pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya serta tetap menjaga kelestarian dan kemampuan lingkungan hidup dalam pengelolaan Sumber Daya Alam (SDA).

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pembangunan yang menyangkut hak umum (masyarakat) sebagai konsekwensi dalam pelaksanaannya guna kepentingan umum adalah sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut harus sesuai dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang atau Rencana Detail Tata

1. Ruang yang telah ditetapkan dan telah diberitahukan kepada masyarakat yang bersangkutan
2. Peruntukan dari pelaksanaan pembangunan tersebut dapat dinikmati oleh banyak orang.
3. Pelaksanaan pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL).
4. Pelaksanaan pembangunan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran **rakyat**.

Hal-hal yang perlu diperhatikan yang menyangkut dengan pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya guna menghormati hak-hak mereka adalah melalui pemberian ganti kerugian yang layak berdasarkan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Di samping itu mengenai pengadaan tanah dalam hal pemberian ganti kerugian yang menimbulkan pelepasan hak atau yang menguasai pada saat tanah itu dikuasai dan dikelola olehnya, sehingga pemberian ganti kerugian tidak boleh menimbulkan kemunduran ekonomi, terutama pihak yang menerima ganti kerugian.

Karena Indonesia adalah negara agraris, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pemenuhan kebutuhan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum perlu memperhatikan potensi-potensi tanah yang mendukung keberhasilan sektor pertanian, terutama terhadap tanah-tanah subur

sedapat mungkin tidak dijadikan sebagai lokasi pembangunan yang dapat merugikan sektor tersebut.

Pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya yang telah diterima oleh yang bersangkutan berarti telah terjadi pelepasan atau penyerahan hak. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan setelah pelepasan hak oleh pemegang hak terhadap pihak yang memerlukan tanah di kemudian hari, maka panitia pengadaan tanah pada saat penyerahan ganti kerugian harus membuat berita acara pelepasan hak atas tanah berikut benda-benda tetap ( benda tak bergerak ).

Selain berita acara, pada saat yang bersamaan dengan penyerahan ganti kerugian adalah perlu dibuat surat pernyataan penyerahan hak yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua ) orang anggota panitia pengadaan tanah, berikut penyerahan sertifikat dan atau asli surat-surat tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat dicatat pada asli surat-surat tanah bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya.

#### **4.3. Penegakan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan**

Penegakan hukum merupakan bagain terpenting dalam hukum, sehingga masalah penegakan hukum adalah masalah yang cukup mendasar sehingga perlu mendapat prioritas dalam pelaksanaannya.

**Menyoroti** masalah penegakan hukum dalam pengadaan tanah merupakan hal yang tak kalah pentingnya karena mengingat peran dalam kehidupan manusia sehingga perlu adanya penghormatan terhadap hak-haknya yang sah atas tanah bagi pemegang hak atas tanah berikut benda-benda yang ada di atasnya sebagai suatu bagian yang tak terpisahkan dari tanah sebagai tempat berdirinya bangunan dan tempat tumbuhnya tanaman yang sangat dibutuhkan oleh manusia dalam kelangsungan hidupnya dalam melaksanakan kegiatan usaha tanah tersebut.

Konsekwensi penghormatan terhadap pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya inilah membuat kita, khususnya bagi pemegang penegak hukum yang berkompoten dalam menangani masalah pengadaan tanah untuk berusaha dan mengupayakan terwujudnya penegakan hukum dalam pelaksanaannya.

Pantia Pengadaan Tanah sebagai mediator memegang peranan yang sangat penting dalam penegakan hukum yang berhubungan mengenai masalah pengadaan tanah untuk pembangunan yang berlandaskan azas musyawarah dalam mengambil keputusan. Panitia pengadaan tanah memegang amanah dari kedua belah pihak untuk mempertemukan keinginannya, akan tetapi kita tidak dapat memungkiri bah pihak yang memerlukan tanah merupakan pihak yang kuat sementara pihak yang akan dilepaskan haknya umumnya berada dalam pihak yang lemah. Dengan adanya posisi seperti ini, semestinya panitia pengadaan tanah yang dipercayakan untuk itu harus mampu mengakses dan



**mengakomodir** kepentingan-kepentingan yang ada sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam arti tidak merugikan salah satu pihak.

Panitia pengadaan tanah harus memahami betul fungsi dan peranan mereka sebagai mediator yang sedapat mungkin tidak terkontaminasi dengan kepentingan-kepentingan pribadi, sehingga dalam melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya dan dapat **menjebatani** kedua belah pihak tanpa adanya penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Sebagai acuan penegakan hukum dalam pengadaan tanah adalah penerapan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku secara benar dalam arti dilaksanakan dengan semestinya demi tercapainya tujuan hukum.

Kabupaten Sinjai sebagai tempat dilakukannya penelitian oleh penulis Skripsi ini menjumpai bahwa masalah penegakan hukum khususnya mengenai pengadaan tanah sebagai objek kajian disinyalir masih perlu peningkatan kadar dalam pelaksanaannya. Dengan adanya temuan masih rendahnya kadar penegakan hukum di Kabupaten Sinjai dalam pengadaan tanah menjadi bahan renungan dan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkompeten di dalamnya dalam rangka memperbaiki serta meninggalkan pola-pola lama yang nyata-nyata merugikan pihak-pihak yang dikenai pelepasan hak atas tanahnya berikut benda-benda yang ada di atasnya.

Salah satu yang sangat mendasar dalam pengadaan tanah guna penghormatan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada



di atasnya adalah adanya ganti kerugian yang layak, baik mengenai bentuk maupun besarnya ganti kerugian yang diberikan kepadanya. Pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang dilepaskan haknya dari pemegang di Kabupaten Sinjai, khususnya yang berbentuk uang ditemukan bahwa pemberian ganti kerugian tidak layak karena relatif sangat murat.

Apabila kita berdasar pada pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 mengenai dasar dan cara perhitungan ganti kerugian, maka seolah-olah ganti kerugian ini tidak diterapkan dalam penentuan besarnya ganti kerugian sehingga dirasakan masih jauh dari apa yang diharapkan.

Sehubungan dengan ganti kerugian, terhadap pelepasan hak dari pengadaan tanah yang telah dilaksanakan pada tahun 1996, ditemukan sebagai berikut :

Daftar : Penerimaan Ganti Rugi Untuk Lokasi Pelabuhan Larea-Rea Di Kelurahan Lappa Kecamatan Sinjai Utara Kab. Dati II Sinjai Seluas 5 Ha (50.000 m<sup>2</sup>)

NO	NAMA PEMILIK	LUAS (M <sup>2</sup> )	BESARNYA GANTI KERUGIAN
1.	Syai fuddin	800	Rp. 120.000,-
2.	Arif	7.700	Rp. 1.155.000,-
3.	Lia	3.760	Rp. 564.000,-
4.	Tunggara	3.600	Rp. 540.000,-
5.	Tanna	1.000	Rp. 150.000,-
6.	Sakka	1.500	Rp. 225.000,-
7.	H. Baco Belu	8.100	Rp. 1.215.000,-
8.	Onta	3.000	Rp. 450.000,-
9.	Hemma	2.000	Rp. 300.000,-
10.	Kaddase	2.400	Rp. 360.000,-
11.	Malle	600	Rp. 90.000,-
12.	Mariang	2.500	Rp. 375.000,-

13.	H. Laaloi	2.400	Rp. 360.000,-
14.	Rahman	640	Rp. 96.000,-
15.	Mansyur	5.200	Rp. 2.080.000,-
16.	Gassing	1.100	Rp. 440.000,-
17.	Fans Tuing	3.700	Rp. 1.480.000,-
	JUMLAH	50.000	Rp. 10.000.000,-

Sumber : Pemda TK II Sinjai

Daftar : Pembayaran Ganti Rugi Tanah Lokasi Pembangunan Unit Gedung Baru SMPN 4 Di Desa DuampanuE Kec. Bulupoddo Kab. Sinjai Seluas 2 Ha (20.000 m<sup>2</sup>)

NO	NAMA PEMILIK	LUAS (M <sup>2</sup> )	BESARNYA GANTI KERUGIAN
1.	Hasyim A	2.116	Rp. 2.645.000,-
2.	Abd. Azis	17.884	Rp. 22.355.000,-
	JUMLAH	20.000	Rp. 25.000.000,-

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai.

Daftar : Penerimaan Ganti Kerugian Lokasi Kawasan Industri Ternak Di Kelurahan Samaenre Kec. Sinjai Tengah Kab. Sinjai Seluas 39.707 M<sup>2</sup>.

NO	NAMA PEMILIK	LUAS (M <sup>2</sup> )	BESARNYA GANTI KERUGIAN
1.	Muh. Yusuf	9.920	Rp. 2.480.000,-
2.	Semmalia	10.145	Rp. 2.563.250,-
3.	Baco	3.150	Rp. 787.500,-
4.	Haeruddin	2.787	Rp. 696.750,-
5.	Kerra	2.948	Rp. 737.000,-
6.	Pt. Judda	1.634	Rp. 408.500,-
7.	Jafar	1.716	Rp. 429.000,-
8.	H. Ambo Sakka	6.007	Rp. 1.519.000,-
9.	Boge	1.330	Rp. 332.500,-
	JUMLAH	39.707	Rp. 9.926.750,-

Sumber : Pemda TK II Sinjai

Berdasarkan data tersebut di atas menunjukkan bahwa masalah pemberian ganti kerugian kurang layak, sehingga perlu mendapat perhatian dari semua

pihak, terutama bagi panitia pengadaan tanah Kabupaten Sinjai untuk mengubah cara lama yang nyata-nyata merugikan masyarakat.

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa masalah penegakan hukum dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum masih perlu mendapat perhatian dalam rangka penghormatan hak-hak yang melekat bagi pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Apabila hal ini tidak mendapat perhatian yang sungguh-sungguh, maka tidak menutup kemungkinan terjadinya kemerosotan dan kemunduran ekonomi bagi yang dikenai pelepasan hak, apalagi jika tanah tersebut merupakan tempat mencari nafkah untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarganya, sehingga nyata-nyata merugikan serta merusak tujuan dari pelaksanaan pembangunan itu sendiri, yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang sejahtera merata materil dan spritual di seluruh tanah air Indonesia sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan.

#### **4.4. Respon Masyarakat Terhadap Pengadaan Tanah**

Berdasarkan hasil wawancara dan kuisisioner yang dilaksanakan oleh penulis dalam melakukan penelitian, penulis mewawancarai sebagian dari mereka yang dikenai pelepasan hak dan melakukan kuisisioner pula terhadap mereka, maka respon mereka tidak lain merupakan umpan balik dari akibat pelaksanaan penegakan hukum yang tidak semestinya.

Ketika ditanya tentang musyawarah, maka diantara dari responden menyangkal bahwa ia tidak pernah mengikuti musyawarah, tetapi mereka mengaku bahwa mereka hanya diwakili oleh serang yang ditunjuk bukan atas kehendaknya sendiri melainkan kehendak dari atas.

Sehubungan dengan masalah pemberian ganti kerugian, ditemukan bahwa pada dasarnya mereka menolak, karena ada beberapa pendekatan terhadap mereka sehingga mereka dapat menerimanya dan sebagian dari mereka pasrah dan tidak berdaya untuk menolak.

Dari sekian banyak ungkapan rasa kecewa terhadap pemberian ganti kerugian, sebagian dari mereka berbesar hati bahwa pembangunan yang akan dilaksanakan bertujuan untuk kepentingan umum dan ia menyadari bahwa pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah harus mendapat dukungan dari masyarakat dalam pelaksanaannya agar terwujud secepatnya guna menunjang kegiatan perekonomian yang dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan dan kesejahteraan masyarakat Sinjai melalui terciptanya peluang-peluang dan kesempatan-kesempatan dengan selesainya proyek-proyek tersebut

Dengan adanya pengalaman-pengalaman yang telah dirasakan oleh sebagian masyarakat Sinjai, masyarakat mengharap agar masalah seperti ini cepat berakhir dan segera mengadakan perubahan-perubahan, terutama dalam pemberian ganti kerugian supaya bentuk dan besarnya benar-benar layak sehingga tindakan tersebut sedapat mungkin menghindari terjadinya kemunduran ekonomi bagi pihak-pihak yang dilepaskan hak-haknya atas tanah

dan benda yang ada di atasnya dengan tetap memacu pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur merata materil dan sprituil dalam Wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dengan mengingat pentingnya pelaksanaan pembangunan dalam hidup dan kehidupan manusia yang tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan zaman yang dari masa ke masa tingkat kebutuhan semakin bertambah, dimana manusia berusaha semaksimal mungkin untuk mengupayakan agar kebutuhan tersebut dapat terpenuhi. Salah satu upaya yang ditempuh untuk mencapai tujuan adalah melalui pelaksanaan pembangunan yang senantiasa memperhatikan aspek-aspek kelangsungan hidup umat manusia. Olehnya itu, khususnya masyarakat Kabupaten Sinjai menyadari dan memahami akan hal itu, sehingga tidak ada niat untuk menghalangi pelaksanaan pembangunan apabila pembangunan tersebut nyata-nyata bertujuan untuk kepentingan umum dengan tidak merugikan pihak-pihak yang terkait di dalamnya.

Dengan adanya pemahaman dan komitmen masyarakat Sinjai untuk membangun daerahnya dengan tekad dan semangat Sinjai "BERSATU" sebagai motto Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai dalam memacu **pergerakan** dan percepatan pembangunan daerah yang senantiasa bergerak maju secara dinamis seiring tuntutan zaman, maka masyarakat Sinjai mendukung sepenuhnya kegiatan pembangunan yang sedang digalakkan.

Karena dasar kesadaran seperti itulah walaupun ada perasaan mengganjal dan perasaan mencekam bagi diri sebagian masyarakat Sinjai dalam melihat, mengamati dan merasakan suka dan duka dari pelaksanaan pelepasan hak atas tanah di Kabupaten Darah Tingkat II Sinjai, maka masyarakat Sinjai mendukung pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan tetap menghormati hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku untuk diberlakukan.

Hal ini sangat penting untuk diperhatikan karena masyarakat, khususnya masyarakat Kabupaten Sinjai dari waktu ke waktu mengalami peningkatan kedewasaan yang menyentuh segala sektor dan segmen-segmen kehidupan yang senantiasa teraplikasi dalam proses perjalanan hidup dan kehidupannya, apalagi kesadaran dan pemahaman serta keilmuan hukum sudah mulai menyentuh di kalangan sebagian besar masyarakat Sinjai, sehingga mereka semakin sadar dan tersadarkan akan hak-hak dan kewajibannya sebagai warga negara yang taat dan patuh terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

#### **4.5. Beberapa Kendala Dalam Pengadaan Tanah dan Upaya-Upaya Penanggulangannya**

Kita tidak dapat memungkiri bahwa dalam melakukan aktivitas sebagai konsekwensi menjalankan tugas membutuhkan komitmen dan sikap optimis, kesabaran, ketekunan dan keuletan dalam melaksanakannya. Menjalankan tugas sebagai amanah merupakan perbuatan mulai apabila kita mau dan



melaksanakannya atas dasar keikhlasan dan ketulusan hati sebagai wujud nyata dalam bentuk pengabdian terhadap masyarakat.

Oleh itu Panitia Pengadaan Tanah yang disertai tugas berdasarkan jabatan dan kedudukannya sekaligus mengembang amanah dari pihak yang membutuhkan tanah untuk pembangunan dan pihak yang akan dikenai pelepasan hak atas tanahnya, sehingga mempertemukan aspirasi dari kedua belah pihak tanpa ada yang dirugikan. Hal ini sangat penting untuk diperhatikan dan dilaksanakan guna menghormati hak-hak yang melekat pada pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya atau tumbuh-tumbuhan yang hidup di atasnya.

Panitia Pengadaan Tanah dalam menjalankan tugasnya, tidak selamanya berjalan sesuai apa yang direncanakan tetapi terkadang menghadapi hambatan-hambatan. Hambatan-hambatan itu dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) klasifikasi, yaitu :

1. Hambatan mengenai status hukum tanah yang hak atas tanah tersebut akan dilepaskan.
2. Hambatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diserahkan kepada pemegang hak yang akan dilepaskan hak-hak atas tanahnya.
3. Adanya sebagian atau sekelompok dari pemegang hak-hak atas tanah yang bertahan untuk tidak melepaskan hak-haknya dengan alasan ganti kerugian belum layak, meskipun telah ditempuh cara-cara damai

yang telah ditentukan dan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dari ketiga kendala yang sifatnya sangat mendasar dan sering di hadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah, maka yang sering dan pernah di hadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai adalah point 1 (satu) dan 2 (dua) dan hampir menemui hambatan yang ada pada point 3 (tiga), namun dapat diselesaikan dengan pendekatan-pendekatan persuasif sehingga belum sampai pada taraf pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya yang berhubungan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Adapun jalan keluar dan upaya penanggulangan terhadap kendala-kendala yang dihadapi sekaligus bentuk kendala yang ada sehubungan dengan point 1 (satu) di atas adalah :

1. Terhadap harta warisan yang belum terbagi (budel) ditempuh upaya-upaya sebagai berikut :
  - a. Mengadakan pendekatan-pendekatan kepada ahli warisnya agar mau melepaskan hak-hak atas tanahnya berikut benda-benda yang ada di atasnya.
  - b. Mengupayakan kepada ahli warisnya agar budel tersebut diberikan ganti kerugian dalam bentuk harta warisan, kalau perlu dikosinyasikan pada Pengadilan Negari setempat (Sinjai).



- Adapun besarnya ganti kerugian yang diperoleh masing-masing ahli waris adalah tergantung hasil kesepakatan mereka atau keputusan yang diputuskan oleh peradilan yang berwenang untuk itu.
2. Terhadap tanah yang berada dalam sengketa ditempuh upaya-upaya sebagai berikut :
    - a. Mengadakan pendekatan kepada mereka yang bersengketa agar mau menukar objek sengketa tersebut dengan ganti kerugian yang disepakati oleh masing-masing pihak yang bersengketa tersebut.
    - b. Apabila kedua belah pihak sepakat, maka ganti kerugian tersebut dikosinyasikan pada Pengadilan Negeri setempat sampai turunnya keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, selanjutnya diserahkan kepada pihak-pihak yang dinyatakan menang, atau dalam bentuk lain disepakati oleh mereka dan disetujui oleh pengadilan tersebut.
  3. Hambatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dilakukan upaya-upaya sebagai berikut :
    - a. Mengadakan pendekatan kepada mereka agar ia mau menerima ganti kerugian tersebut, biasanya memanggil kepada mereka secara tertulis untuk mengambil ganti kerugian atas tanah dan atau bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atasnya.

- b. Mengadakan perubahan atas bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diumumkan sebelumnya dan disampaikan kepada pihak-pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang menolak pemberian ganti kerugian sebelumnya atas tanah tersebut.

#### 4.6. Pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)

Yang menjadi pusat perhatian dalam pembahasan ini adalah Rencana Umum Tata Ruang Kota Sinjai yang di pusatkan di Kecamatan Sinjai Utara dan Kecamatan Sinjai Timur. Kedua kecamatan ini menjadi fokus utama dalam penataan karena Sinjai Utara merupakan pusat ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai dan memang sangat potensial untuk dikembangkan dalam memacu pembangunan khususnya sektor perkotaan. Di samping itu Kecamatan Sinjai Timur yang berbatasan dengan Kecamatan Sinjai Utara memiliki juga potensi yang tidak jauh beda, sehingga dengan melihat letak geografisnya kedua kecamatan tersebut sangat cocok untuk dijadikan kawasan pengembangan kota.

Dalam menunjang pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Kota Sinjai, maka harus ada rencana peruntukkan lahan dan struktur tata ruang kota.

##### a. Rencana Struktur Ruang Kota

Pada pelaksanaan RUTRK Sinjai dibagi 5 (lima) bagian Wilayah Kota yang dibagi berdasarkan batas administratif kelurahan atau kecamatan, yaitu :

BWK I adalah Kelurahan Balangnipa (Sinjai Utara)

BWK II adalah Kelurahan Bongki (Sinjai Utara)

BWK III adalah Kelurahan Biringare (Sinjai Timur)

BWK IV adalah Kelurahan Samaaring (Sinjai Timur)

BWK V adalah Kelurahan Lappa (Sinjai Utara)

Adapun fungsi dari masing-masing bagian Wilayah Kota (BWK) tersebut di atas adalah :

BWK I Kelurahan Balangnipa diarahkan sebagai :

- Pusat kegiatan kota
- Pusat kawasan perdagangan tingkat kota
- Pusat terminal angkutan darat kota
- Pusat industri minyak goreng dan kerajinan
- Pusat pelayanan sosial yaitu pengembangan Masjid Agung, kawasan budaya dan rekreasi.
- Kawasan pengembangan perumahan dan kepadatan tinggi.

BWK II Kelurahan Bongki diarahkan sebagai :

- Pusat Pengembangan kawasan Pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai.
- Pusat pengembangan perdagangan tingkat regional.
- Pusat terminal regional angkutan darat.
- Pusat kawasan industri.
- Pengembangan kawasan penyangga kota

BWK III Kelurahan Biringare diarahkan sebagai :

- Pusat perkotaan tingkat regional
- Pusat pengembangan Rumah Sakit Umum
- Kawasan pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah.
- Pusat pengembangan pendidikan tingkat regional.
- Pusat pengembangan kawasan budaya.

BWK IV Kelurahan Samataring diarahkan sebagai :

- Kawasan pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang.
- Kawasan pengembangan perdagangan lokal.
- Kawasan pengembangan jasa dan perkantoran.
- Kawasan percontohan pengembangan perikanan/pertambakan.
- Kawasan pelabuhan kayu

BWK V Kelurahan Lappa diarahkan sebagai :

- Kawasan pengembangan dermaga angkatan laut (pengangkutan kayu, perikanan dan penumpang).
- Kawasan pengembangan perumahan dengan tingkat kepadatan sedang.
- Kawasan percontohan pengembangan perikanan/pertambakan.

Rencana pengembangan ruang kota Sinjai pada dasarnya akan diarahkan agar terciptanya pelayanan yang efektif dan efisien sesuai dengan fungsi kota yang diharapkan. Adapun pola struktur tersebut di atas adalah berdasarkan pada aspek berikut, yaitu :

- Kelompok lingkungan
- Kemudahan pencapaian dari semua arah (antar kota dan kelurahan atau antar kelurahan dan kelurahan)
- Penyebaran atau distribusi fasilitas pelayanan lokal dan regional yang terjangkau secara merata
- Kemungkinan pengembangan terarah.

b. Rencana Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan proyeksi perkembangan penduduk dan kota maka kebutuhan perkembangan pemanfaatan ruang kota Sinjai untuk tahun 2006/2007 adalah sebagai berikut :

Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Sinjai  
Sampai Tahun 2006/2007

NO	JENIS FASILITAS	LUAS LAHAN (Km)
1.	Pendidikan (tingkat lingkungan)	3,78
2.	Kesehatan	0,46
3.	Industri	20,00
4.	Budaya/Rekreasi	50,00
5.	Pendidikan tingkat regional	10,00
6.	Perdagangan regional	2,00
7.	Perdagangan kota	1,00
8.	Jasa perkantoran	20,00

9.	Pelabuhan dan pergudangan	100,00
10.	Penghijauan penyangga kota	100,00
11.	Perumahan	51,25
12.	Tambak percontohan	200,00
TOTAL		558,49

Sumber : Hasil analisa 1996 oleh Dinas Tata Ruang Kabupaten Sinjai

Menindaklanjuti pelaksanaan RUTR di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai, khususnya tata ruang kota Sinjai di samping rencana peruntukan lahan dan struktur tata ruang kota, dilakukan rencana-rencana yang merupakan pendukung dari ketersediaan lahan dan struktur tata ruang kota, yaitu :

1. Rencana Intensitas lahan dan bangunan yang meliputi :
  - a. Rencana kepadatan penduduk
  - b. Rencana pengaturan bangunan
  - c. Rencana garis sempadan bangunan
  - d. Rencana sempadan sungai
  - e. Rencana ketinggian bangunan
2. Rencana fasilitas untuk kegiatan sosial dan ekonomi meliputi :
  - a. Rencana pelayanan kegiatan pemerintahan dan pelayanan umum
  - b. Rencana kegiatan usaha dan perkembangan, yaitu :
    1. Pelayanan kota
      - 1) Pelayanan kota

- 2) Pelayanan regional
2. Pelayanan kegiatan industri
- c. Rencana fasilitas pelayanan sosial, yaitu :
  1. Fasilitas perumahan
  2. Fasilitas pendidikan
  3. Fasilitas kesehatan
  4. Fasilitas Peribadatan
  5. Fasilitas olah raga dan open space
  6. Fasilitas kebudayaan dan rekreasi
3. Rencana pengembangan sarana transportasi meliputi :
  - a. Transportasi darat
  - b. Transportasi laut
4. Rencana penanganan lingkungan hidup
5. Rencana pengembangan utilitas kota
  - a. Rencana jaringan air bersih
  - b. Rencana jaringan listrik
  - c. Rencana jaringan telekomunikasi
  - d. Rencana jaringan limbah industri dan drainase kota
  - e. Rencana sistem pembuangan sampah

Pelaksanaan penataan ruang di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai tiada lain bertujuan untuk :



- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang yang berwawasan lingkungan
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas guna :
  1. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera
  2. Mewujudkan keterpaduan dalam menggunakan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia
  3. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna meningkatkan kualitas sumber daya manusia.
  4. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.
  5. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Untuk menjaga kelestarian dan kemampuan lingkungan hidup secara dinamis dan berkesinambungan, maka pelaksanaan pembangunan berdasarkan rencana umum tata ruang sangat penting untuk dilakukan agar pelaksanaan pembangunan tersebut berdaya dan berhasil guna serta tepat guna dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur sebagai konsekwensi kepentingan umum.

Dalam pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Sinjai telah menunjukkan adanya kesesuaian dengan RUTR yang telah ditetapkan

berdasarkan pembagian Bagian Wilayah Kota (BWK) yang terdiri dari beberapa kawasan yang terdapat di dalamnya.

Dengan adanya Dinas Tata Ruang di Kabupaten Sinjai sejak tahun 1996 maka perencanaan Kota Sinjai sebagai kota yang bersih, elok, rapi, sehat, aman berkat ketekunan masyarakat bersama-sama dengan pemerintah dapat terwujud dengan perencanaan yang matang sehingga dapat mencapai keunggulan dalam pelaksanaan pembangunan.

#### **4.7. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan RUTR dan Upaya Penanggulangannya**

Pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang di Kabupaten Dati II Sinjai, khususnya di Ibukota Kabupaten sudah mulai nampak berdasarkan penetapan Bagian Wilayah Kota (BWK) yang ada.

Meskipun pelaksanaan penataan ruang sudah sesuai dengan perencanaan namun belum sepenuhnya efektif. Hal ini disebabkan karena adanya beberapa faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal, antara lain :

##### **a. Faktor Internal**

Secara kelembagaan Dinas Tata Ruang di Kabupaten Sinjai masih terbilang muda, di samping itu masih adanya keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki oleh perancang itu sendiri dengan keterbatasan modal yang dibutuhkan untuk perencanaan dan perancangan.

#### b. Faktor Eksternal

Masih sulitnya pengadaan tanah dan pengaturannya, terutama terhadap penduduk yang telah bermukim pada tempat yang tidak sesuai dengan perencanaan, pengosongan terhadap lokasi yang tidak semestinya dijadikan sebagai pemukiman, khususnya terhadap sempadan Sungai Tangka dan Sungai Sinjai.

Di samping itu masih terdapatnya beberapa tanah kosong di dalam kota yang belum dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya sehingga terkesan dilerantarkan. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut sebagian besar dimiliki oleh orang-orang Sinjai yang berada diperantauan.

Adapun upaya penanggulangan yang dilkakukan dalam mengatasi hambatan-hambatan yang dihadapi terhadap pelaksanaan penataan ruang adalah sebagai berikut :

#### a. Faktor Internal

Terhadap kendala yang dihadapi pada faktor internal dilakukan upaya-upaya dengan berusaha untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia, sedangkan mengenai keterbatasan modal diupayakan dengan mempergunakan dana secara efektif dan seefisien sesuai dengan jumlah anggaran yang tersedia.

#### b. Faktor eksternal

Untuk memenuhi kebutuhan akan lokasi guna penataan ruang yang berkaitan dengan pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum

pada umumnya dilakukan upaya Pengadaan tanah dengan melepaskan tanah dari pemegang atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Sedangkan terhadap bangunan yang tidak semestinya atau dengan kata lain tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah dibagi dan ditetapkan ke dalam Bagian Wilayah Kota (BWK), maka diupayakan adanya pengaturan yang sesuai dengan BWK tersebut. Terhadap pemukiman penduduk yang tidak sesuai dengan perencanaan kota dilakukan pengaturan dengan jalan berusaha untuk memindahkan penduduk tersebut ke tempat lain yang sesuai dengan peruntukannya. Pemindahan penduduk tersebut dilakukan dengan memberikan ganti kerugian, baik berupa uang atau bentuk lain yang disepakati seperti dipindahkan ke pemukiman baru.

Yang menjadi perhatian dalam penataan ruang di Ibukota Sinjai adalah masalah sempadang sungai yang terdapat di Kota Sinjai. Kota Sinjai dilewati oleh dua sungai besar, yaitu sungai Tangka dan sungai Sinjai. Di sepanjang sempadang sungai ini banyak terdapat rumah penduduk. Cara yang ditempuh oleh Pemerintah Daerah bersama instansi terkait adalah :

1. Menetapkan daerah tersebut sebagai daerah terlarang untuk dijadikan lokasi pemukiman.
2. Berusaha untuk memindahkan penduduk yang telah bermukim di tempat tersebut.

3. Melakukan penataan terhadap tanah-tanah yang berada sepanjang sempadang sungai tersebut.
4. Membuat jalan inpeksi.

Dengan banyaknya terdapat tanah kosong yang terdapat di dalam kota, dalam rangka menata Kabupaten Sinjai dengan motto "SINJAI BERSATU" menuju kota Sinjai yang bersih, elok, rapi, sehat, aman, tekun, dan unggul maka Pemerintah Daerah bersama Instansi terkait melakukan upaya – upaya sebagai berikut :

1. Meminta sekaligus menghimbau kepada pemilik tanah tersebut agar dapat mendukung dan berpartisipasi dalam pembangunan yang sedang dilaksanakan di Sinjai.
2. Melakukan pendekatan kepada pemilik tanah tersebut agar memafaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya.
3. Mengupayakan agar warga Sinjai yang berada di perantauan dan memiliki tanah diSinjai untuk melakukan investasi dalam rangka pembangunan yang dapat memberi nilai tambah dalam pengembangan kualitas kota.
4. Mengupayakan agar warga Sinjai yang sukses di perantauan agar tanah tersebut untuk diserahkan kepada pihak yang ingin memanfaatkan tanah tersebut.
5. Melakukan penataan yang memberi daya dukung terhadap keindahan dan kebersihan kota.

Pelaksanaan Rencana Tata Ruang di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai telah dilaksanakan penataan ruang yang terencana. Untuk pengembangan kota telah dibuat dan ditetapkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Sinjai, Rencana Detail Tata Ruang untuk Daerah Lappa (BWK V), Rencana Tata Ruang untuk masing-masing kecamatan kecuali Kecamatan TellulimpoE yang masih berdasarkan RUTR Kecamatan Sinjai Selatan.

## BAB V

### P E N U T U P

#### 5.1. Kesimpulan

Pengadaan tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum penting untuk dilaksanakan dalam rangka mewujudkan manusia-manusia Indonesia yang berkualitas dengan adanya sarana dan prasarana yang tersedia sebagai faktor pendukung guna mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata bagi seluruh lapisan masyarakat.

Pembangunan yang dilaksanakan bukan semata-mata untuk mensejajarkan atau lebih maju dari daerah lain akan tetapi pembangunan yang dilaksanakan itu dilakukan karena pembangunan merupakan suatu kebutuhan, apalagi kalau pembangunan itu dapat dinikmati oleh orang banyak sebagai konsekuensi dari kepentingan umum.

Pembangunan dikatakan berhasil apabila pembangunan itu bergaya guna, dan tepat guna sehingga pelaksanaan pembangunan harus memperhatikan berbagai aspek guna menghindari sedapat mungkin akibat yang dapat merugikan bagi perseorangan, sekelompok orang apalagi masyarakat. Sejak dari pengadaan tanah sampai pada berfungsinya bangunan tersebut harus senantiasa menjaga pengaruh buruk terhadap masyarakat.

Karena pembangunan untuk masyarakat, sehingga sangat tidak wajar apabila dalam pengadaan tanah senantiasa tidak menghormati hak-hak



pemegang hak tanah berikut tanaman, bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya. Penghormatan itu tidak lain dari adanya pemberian ganti kerugian yang berdasarkan kesepakatan yang memberi kelayakan bagi pemegang hak. Pemberian bentuk dan besarnya ganti kerugian yang layak harus diupayakan guna menghindari sedapat mungkin terjadinya kemunduran ekonomi kepada pihak-pihak yang dikenai pelepasan hak.

Pemberian ganti kerugian dapat dikatakan layak apabila bentuk atau besarnya ganti kerugian sesuai dengan keinginan pemegang hak tanpa dipaksakan kehendaknya dengan kata lain peraturan perundang-undangan masih dapat melindunginya karena masih dibenarkan.

Kelayakan ganti kerugian sangat penting karena mengingat peran dalam tanah dalam kehidupan sangat dibutuhkan, apalagi kalau tanah tersebut merupakan lahan untuk mencari nafkah untuk menghidupi keluarganya. Mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian harus senantiasa memperhatikan sumber daya manusia.

Pengadaan tanah untuk pembangunan harus senantiasa memperhatikan aspek lingkungan agar tetap dapat menjaga kelestarian dan kemampuan lingkungan tersebut secara dinamis dan berkelanjutan dalam pelaksanaannya. Olehnya itu pelaksanaan pembangunan harus benar-benar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan dan diberitahukan kepada masyarakat.

Pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan yang dilaksanakan di Kabupaten Daerah Tingkat I, Sinjai, khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang membebaskan tanah rakyat untuk dijadikan lokasi dalam pembangunan sarana dan prasarana ditemukan bahwa masalah penegakan hukum masih merupakan suatu hal yang perlu mendapat perhatian dan penanganan yang serius dalam bidang pertanahan.

Dengan tidak ditegakkannya pelaksanaan hukum dengan tepat dan benar pada pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tidak memperhatikan kepentingan pemilik tanah (pemegang hak) dan hanya berusaha untuk memperoleh tanah rakyat tanpa memperdulikan akibat yang akan ditanggung dan diderita oleh pemilik tanah tersebut setelah tanahnya dilepaskan haknya.

Pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Sinjai dapat terlaksana dengan sukses pada kawasan tertentu yang umumnya dimiliki oleh masyarakat pinggiran kota dan masyarakat pedesaan, namun terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat elite (orang berada atau yang punya pengaruh) yang umumnya memiliki tanah di ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai terdapat beberapa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya, antara lain :

1. Tanah tersebut oleh orang-orang yang sudah punyai tempat tinggal di tempat lain, baik yang berada dalam wilayah Kabupaten Sinjai maupun diluar kabupaten, sementara lokasi tersebut sudah tidak

- layak untuk dijadikan sebagai lahan pertanian karena beberapa faktor yang sudah tidak mendukung saat-saat seperti sekarang, terutama mengenai peruntukannya berdasarkan RUTR Kota Sinjai yang telah ditetapkan sehingga tanah-tanah tersebut umumnya hanya dijadikan sebagai lokasi cadangan bagi pemiliknya dan tanah tersebut diterlantarkan oleh pemiliknya.
2. Diantara tanah-tanah tersebut terdapat tanah-tanah yang berada dalam sengketa yang sedang diproses dipengadilan dan sebagian pula merupakan tanah-tanah harta warisan yang belum terbagi sehingga untuk melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan karena belum adanya kepastian mengenai status hukum yang tetap terhadap tanah tersebut menyebabkan tanah tersebut menjadi terlantar.
  3. Adanya faktor dan nilai historis dari kepemilikan tanah tersebut oleh pemiliknya sehingga tanah tersebut tidak mau dijual.

Terhadap tanah-tanah yang sudah dibebaskan melalui pengadaan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah di Kabupaten Sinjai sudah menunjukkan adanya kesesuaian dengan Rencana Tata Umum Ruang, namun karena RUTR tersebut kurang disosialisasikan kepada masyarakat secara umum sehingga peran serta secara aktif dan antisipasi secara dini bagi masyarakat masih kurang, sehingga masyarakat baru mengetahui setelah mengurus perizinan kepada yang berwenang.

## 5.2. Saran

Pada penulisan Skripsi ini yang berjudul "Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang di Kabupaten Sinjai" -----

Penulis skripsi ini setelah melakukan penelitian sehubungan dengan pencarian bahan untuk penulisan skripsi, maka penulis menemukan beberapa hal yang perlu mendapat perhatian sebagai langkah perbaikan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Sinjai, terutama untuk pengadaan tanah yang selanjutnya. Adapun saran sebagai berikut :

1. Perlunya menghargai aspirasi masyarakat, terutama bagi yang dikenai pelepasan hak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, hal ini perlu diperhatikan karena masyarakat sinjai dewasa ini ibarat "Gerbong kereta api yang tinggal menunggu lokomotif untuk dapat berjalan di atas rel", sehingga perlu untuk diperhatikan sesuai dengan dinamika masyarakat.
2. Perlu adanya pemberian ganti kerugian yang layak kepada pihak-pihak yang dikenai pelepasan hak atas tanah, dan atau bangunan, dan atau tanaman, dan atau benda-benda yang ada di atasnya atau terkandung di dalamnya.
3. Perlu adanya kerjasama dan koordinasi yang baik antar instansi terkait dalam pengadaan tanah, terutama terhadap instansi yang terlibat pejabatnya sebagai panitia pengadaan tanah. Hal ini sangat penting

- untuk mempercepat proses pengadaan tanah dalam hal pemberkasan arsip-arsip sampai pada pemberian hak oleh Kantor Pertanahan dengan sertifikat atas nama instansi induknya, setelah diajukan permohonan oleh instansi yang membutuhkan tanah.
4. Pelunya untuk mensosialisasikan Peraturan Perundang-Undangan tentang pengadaan tanah dan penataan ruang.
  5. Perlu mengadakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai maksud dan tujuan pembangunan serta melaksanakan musyawarah kepada pemegang hak dengan prinsip saling mendengar dan menerima tanpa ada unsur paksaan dan tekanan, baik secara fisik maupun psikologis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono Boedi, 1996, Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Kartasapoetra G, 1986, Masalah Pertahanan Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta.
- Parlindungan A. P, 1993, Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung.
- Silalahi Daud, 1992, Hukum lingkungan : Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia, Alumni, Bandung.
- P. Soemarsono R. M. Gatot, 1991, Mengenal Hukum Lingkungan Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abdurrahman, 1991, Masalah Pencabutan Hak-hak Tanah, Usaha Nasional, Surabaya.
- Kusumaatmadja Moctar, 1974, Pengaturan Hukum Masalah Lingkungan hidup Manusia : Beberapa dan dan saran, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Padjadjaran.
- PEMDA Tk, II Sinjai, 1996, Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Sinjai, Resultant Egeineering Consultant, Sinjai.
- \_\_\_\_\_ , 1997, Potensi dan Peluang Investasi di Kabupaten Sinjai, Multi Media Nusantara, Sinjai.
- Salindeho Jhon, 1987, Masalah Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Poerwadarminta, W. J. S., 1976, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta