



**SUATU TINJAUAN TENTANG PROSES PELAKSANAAN
PEMBEBASAN TANAH GUNA PEMBANGUNAN
DAM BILI-BILI DI KABUPATEN GOWA**



PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	23 - 2 - 95
Asal dari	-
Banyaknya	1 (satu) Ekp
Harga	Gratis
No. Inventaris	95 23 02 089
No. Klas	

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

O l e h

RAHMAN Y.

88 02 026

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN

1993

PERSETUJUAN KONSULTAN

Diterangkan bahwa skripsi ini

Nama : R a h m a n Y.
No. pokok : 88 02 026
Fakultas : Hukum
Jurusan : Keperdataan
Judul Skripsi : Suatu Tinjauan tentang proses Pelaksanaan
Pembebasan Tanah Guna Pembangunan Dam Bi-
li-Bili Di Kabupaten Gowa

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian sarjana.

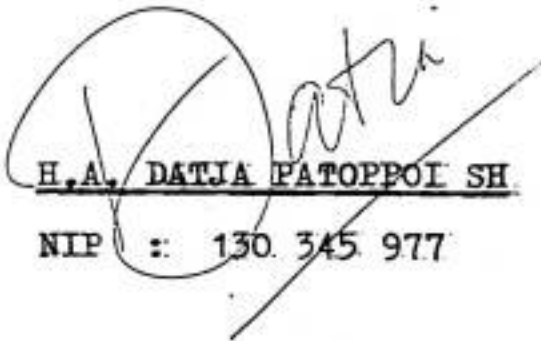
Ujung Pandang, agustus 1993

KONSULTAN I


H.M.G. OHORELLA SH

NIP : 130.222.251.

KONSULTAN II


H.A. DATJA PATOPPOI SH

NIP : 130.345.977


PERSETUJUAN UNTUK MAJU UJIAN SKRIPSI

Nama : Rahman Y.
No. Pokok : 88 02 026
Fakultas : Hukum
Jurusan : Keperdataan
Judul Skripsi : Suatu Tinjauan Tentang Proses Pelaksanaan
Pembebasan Tanah Guna Pembangunan Dam
Bili-Bili Di Kabupaten Gowa.

Skripsi ini diterima oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas
Hasanuddin untuk diajukan dalam ujian sarjana.

Ujung Pandang, 28 Agustus 1993
a. b. Pembantu Dekan I

H. AMINUDDIN SALLE SH
NIP : 130 520 426



P E N G E S A H A N

Diterangkan bahwa skripsi dari

N a m a : R a h m a n Y.

Nomor Pokok : 88 02 026

Fakultas : Hukum

Jurusan : Keperdataan

Judul Skripsi : Suatu Tinjauan Tentang Proses Pelaksanaan
Pembebasan tanah Guna pembangunan Dam
Bili-Bili Di Kabupaten Gowa

Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian sarjana dengan
susunan personalia sebagai berikut :

Ketua : Drs.M.Saleh Iman,SH.MS

Sekretaris : Faridah, SH

Penguji : Drs.M.Saleh Iman, SH MS

H.Kaimuddin Salle,SH

Dr.A.R.Mustara,SH

H.Aminuddin Salle,SH

Ujung Pandang, 4 September 1993

Panitia Ujian Sarjana

Ketua

Drs.M.Saleh Iman,SH.MS

Sekretaris

Faridah, SH

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

KADIR SANUSI SH

NIP : 130 222 252

KATA PENGANTAR

Bismillahi rahmanirrahim

Alhamdulillah, penulis aturkan kehadiran Allah Rabbul Alamin berkat nikmat kesehatan yang dilimpahkan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan di fakultas hukum Universitas Hasanuddin untuk memperoleh gelar sarjana hukum.

Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, tidak sedikit mengalami rintangan baik dari aparat maupun dari masyarakat setempat yang enggan dan merasa was-was untuk memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan bagi penyusunan skripsi ini.

Walaupun skripsi ini telah selesai, namun di sana-sini masih jauh dari kesempurnaan sebagaimana yang diharapkan, baik mengenai penyusunan kalimatnya maupun penggunaan bahasa karena adanya keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu dengan lapang dada penulis sangat mengharapkan masukan dan kritikan yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Penulis mustahil dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa bantuan dan dorongan pihak lain, oleh karena itu dengan kerendahan hati isinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih khususnya kepada H.M.G. OHORELLA SH dan H. A. DATJA PATOPPOI SH selaku Konsultan I dan Konsultan II yang selalu memberikan bimbingan, petunjuk dan nasehat serta tidak

lupa ucapkan terima kasih kepada :

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan beserta stafnya.
2. Ketua Jurusan Hukum Keperdataan dan stafnya.
3. Para dosen staf pengajar yang telah mendidik dan membimbing penulis selama perkuliahan.
4. Para pegawai akademik fakultas hukum.
5. Para pegawai perpustakaan fakultas hukum.
6. Rekan-rekan mahasiswa yang setia menganggap penulis sebagai teman dalam kesusahan dan kesenangan yang senantiasa memberikan motivasi dan informasi yang dibutuhkan penulis.
7. Kepala BPN kabupaten Gowa Bapak Ady Fausi Waris SH dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah Bapak M. Ikhsan Saleh SH.
8. Kepala Pimpro Dam Bili-Bili Bapak Ir. Pasaribu dan Kepala administrasi Bapak Drs. Slamet Hardjono.
9. Kepala Kecamatan Parangloe Bapak A. Burhanuddin M. BA
10. Kepala Kecamatan Bontomarannu Bapak A. Baso Bachtiar.
11. Kepala Kelurahan Lanna Bapak H. Syamsuddin Liwang.
12. Kepala Desa Romangloe.
13. Kepala Desa Manuju Bapak H. Syam Dg. Lalang.
14. Kepala Desa Moncongloe Bapak Mulyadi Kulle.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada Ayahanda dan Ibunda atas jasanya membesarkan, mendidik dan membiayai penulis sampai selesai.

A B S T R A K

Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Tahap II (PJPT II) pemerintah semakin giat melaksanakan pembangunan baik di perkotaan maupun di pedesaan untuk membangun sarana-sarana yang dibutuhkan oleh masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

Pembangunan yang dilaksanakan tersebut membutuhkan pengadaan tanah yang tidak sedikit jumlahnya sedangkan tanah yang tersedia semakin terbatas. Untuk memenuhi kebutuhan tanah bagi keperluan pembangunan, pemerintah melakukan pembebasan tanah terhadap tanah yang dimiliki/dikuasai oleh masyarakat dan atau masyarakat hukum adat.

Masalah yang banyak timbul dalam pembebasan tanah adalah mengenai jumlah ganti rugi yang dibayarkan kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang sering kali tidak memuaskan. Di samping itu sering kali panitia pembebasan tanah kurang memperhatikan asas musyawarah dan harga umum setempat dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada pemilik tanah / pemegang hak atas tanah.

Dapat pula terjadi dalam masyarakat bahwa pelaksanaan pembebasan tanah tidak lagi dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai pelaksanaan pembebasan tanah tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang proses pelaksanaan pembebasan tanah Dam Bili-Bili.

DAFTAR ISI

	halaman
PERSETUJUAN KONSULTAN	i
PERSETUJUAN UNTUK MAJU UJIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penulisan	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Pengertian Pembebasan Tanah	12
2.2 Dasar Hukum Pembebasan Tanah	18
2.3 Prosedur Pembebasan Tanah	22
3.1 Untuk Kepentingan Pemerintah..	22
3.2 Untuk Kepentingan Swasta.....	35
2.4 Ketentuan Pembayaran Ganti Rugi....	37
2.5 Tujuan Pembebasan Tanah	44
BAB 3 METODE PENELITIAN	46
3.1 Lokasi Penelitian	46
3.2 Metode Pengumpulan Data	49
3.3 Metode Analisis Data	50

BAB 4	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
4.1	Bentuk Ganti Rugi	52
4.2	Proses Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pembebasan Tanah Dam Bili-Bili	59
4.3	Hal-Hal Penting Yang Menjadi Masalah Pada Pembebasan Tanah Dam Bili-Bili	64
BAB 5	PENUTUP	68
A	Simpulan	68
B	Saran-Saran	69
DAFTAR PUSTAKA		70
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
Lampiran 1	: SK Bupati Tentang Pedoman Harga Dasar Tanah	72
Lampiran 2	: SK Gubernur Tentang Larangan Mengalih- kan Status Hak atas Tanah pada Lokasi Dam Bili-Bili	77
Lampiran 3	: SK Bupati tentang Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah	83
Lampiran 4	: SK Bupati tentang Penetapan Ganti Rugi	88
Lampiran 5	: Pembebasan tanah yang terrealisasi..	91
Lampiran 6	: Daftar Transmigrasi yang belum selesai ganti rugi	105
Lampiran 7	: Surat Isin Penelitian	117

P E N D A H U L U A N

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia dengan penduduk 167.509.969 jiwa merupakan negara kelima terbanyak penduduknya di dunia dibandingkan Cina, Amerika, CIS (Persemakmuran Negara Merdeka bekas negara Uni Sovyet) dan India. Dengan kepadatan penduduk seperti ini akan membawa persoalan tersendiri berkaitan dengan masalah pertanahan.

Ditambah lagi dengan kemajuan pembangunan ekonomi Indonesia 25 tahun terakhir ini yaitu antara lain dalam usaha menuju suatu negara industri telah menambah pula daftar masalah pertanahan yang dihadapi oleh Indonesia dewasa ini dan di masa datang.

Pertambahan penduduk Indonesia dan pembangunan ekonomi menuju suatu negara industri disatu pihak dan luas tanah yang tersedia tidak bertambah menyebabkan tekanan tanah memasuki keadaan kritis yakni kebijaksanaan melanjutkan pembangunan industri sambil tetap mempertahankan berkembangnya sektor pertanian menyebabkan makin perlunya pengaturan rencana umum persediaan dan peruntukkan tanah.

Di kota-kota perebutan tanah oleh kebutuhan perkantoran, pelebaran jalan, fasilitas-fasilitas umum seperti sekolah, pasar, rumah sakit dan wilayah tempat tinggal penduduk semakin hari semakin kritis.

Selain itu pembangunan industri pertanian, kebutuhan pemukiman baru akan menimbulkan persoalan pertanahan sehubungan dengan masih adanya hak masyarakat lokal atas tanah dan hutan dalam kaitannya dengan hukum adat.

Sebagaimana diketahui bahwa masalah tanah merupakan masalah yang sangat peka dalam kehidupan masyarakat karena tanah mempunyai aspek yang bersifat multi dimensi yakni mempunyai aspek sosial budaya, ekonomi, politik dan keamanan

Mempunyai aspek sosial budaya karena tanah tidak lepas dari komunitas masyarakat yang mendiami, memanfaatkan dan menggunakan tanah yang bersangkutan di mana komunitas itu mempunyai tradisi, kebiasaan, adat istiadat yang mengatur hubungan mereka dengan tanah itu dan dijunjung tinggi sebagai kaidah oleh anggota masyarakat adat tersebut yang di sana-sini mengandung unsur religius sehingga telah mempunyai hubungan bathin yang sulit untuk dipisahkan lagi.

UUPA sendiri mengakui dengan tegas dalam pasal 3 dan pasal 5 yang berbunyi sebagai berikut ;

"Hak ulayat dari masyarakat hukum adat diakui dalam UUPA sepanjang menurut kenyataannya masih ada.
(pasal 3 UUPA)

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara..... segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.
(pasal 5 UUPA)

Hanya saja kita bertanya. hukum adat yang mana yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA ini, mengingat adanya 19 lingkungan hukum adat di Indonesia di mana salah satu hukum adat itu tidak boleh dominan terhadap hukum adat lainnya dan masing-masing mempunyai sifat khas kedaerahan sehingga beberapa segi hukum adat secara diam-diam hanya menguntungkan golongan kecil tertentu saja.

Seperti yang dikatakan oleh menteri agraria dalam pidato pengantar pada tanggal 12 september 1960 di depan sidang DPRGR berbunyi :

"Hukum adat mengenai yang kita kenal sekarang sebenarnya adalah hasil perkembangan yang tidak sedikit dipengaruhi oleh politik kolonial sehingga dalam kenyataannya ada beberapa segi hukum adat itu secara diam-diam menguntungkan golongan kecil tertentu saja dalam masyarakat adat itu sendiri dan menghidupkan pertentangan di antara kita dengan kita yang tidak sesuai dengan asas dan tujuan bangsa Indonesia.

Menurut Budi Harsono, hukum adat yang dimaksudkan pasal 5 UUPA ini adalah hukum adat yang disaneer atau oleh Sudargo Gautama menyebutnya hukum adat yang diretool yakni hukum adat yang telah dihilangkan sifat-sifat kedaerahan dan diberi sifat nasional.

Tanah mempunyai aspek ekonomis karena tanah bagi manusia dapat mendatangkan nilai ekonomis dengan menggunakannya untuk menanamkan modalnya. Juga sebagai sumber mata pencaharian seperti dipahami bahwa sebagian besar penduduk Indonesia bermukim di daerah pedesaan dengan mata pencaharian di bidang pertanian yang masih menggunakan teknologi



sederhana sehingga ketergantungan petani akan kebutuhan tanah sangat besar. Oleh karena itu semakin luas dan subur tanah pertanian yang digarapnya semakin besar kemungkinan untuk memperoleh penghasilan dan pendapatan sehingga semakin tinggi pula tingkat kesejahteraan hidupnya. Namun sekarang persediaan tanah semakin terbatas jumlahnya terdesak oleh kebutuhan pembangunan yang memerlukan tanah yang tidak sedikit jumlahnya.

Tanah sebagai aspek politik pernah dipergunakan oleh Partai Komunis Indonesia (PKI) sebagai alat gerakan politiknya dengan menanamkan kebencian para petani dan penggarap sawah untuk melakukan aksi aksi sepihak merampas tanah milik orang lain dan membagi-bagikan kepada para anggota Barisan Tani Indonesia (BTI) yang merupakan salah satu organisasi di bawah naungan PKI. Aksi-aksi sepihak yang terkenal adalah aksi BTI di Boyolali dan Bandar Betsy (dekat Medan). Karena aksi BTI itu maka terjadi keresahan dalam masyarakat.

Tanah sebagai aspek pertahanan dan keamanan tidak lepas dari keberadaan ABRI sebagai tulang punggung pertahanan untuk menyelamatkan negara dari segala bentuk ancaman dan rongrongan baik yang datang dari luar negeri maupun dalam negeri. Untuk menjalankan tugas yang diemban itu, ABRI membutuhkan pangkalan militer, pembangunan instalasi militer yang tentunya memerlukan penyediaan tanah.

Permasalahan-permasalahan tanah tersebut perlu diselesaikan dengan baik dan mencari jalan pemecahannya karena bila tidak, permasalahan tanah akan berkembang lebih jauh dan meresahkan kehidupan masyarakat yang nantinya dapat digunakan oleh golongan tertentu untuk mencari keuntungan dan memecahkan persatuan dan kesatuan hidup berbangsa dan bernegara, sehingga dapat mengganggu kelancaran pembangunan yang berkesinambungan.

Dengan berkembangnya pembangunan ekonomi membawa akibat banyak pihak yang memerlukan tanah termasuk pemerintah dan perusahaan swasta. Terdapat 4 (empat) cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yaitu :

1. Permohonan hak yang baru atas tanah jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara.
2. Melakukan pembelian tanah jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia.
3. Menempuh cara pembebasan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang lama atau mereka yang menguasai tanah tersebut.
4. Bila proyek yang bersangkutan mendesak untuk kepentingan umum dan cara musyawarah untuk mendapatkan tanah tersebut tidak berhasil maka satu-satunya cara adalah melalui lembaga pencabutan hak. Pencabutan hak hanya dilakukan dalam keadaan memaksa.

Dalam usaha untuk mendapatkan tanah, peraturan perundang-undangan pada dasarnya membedakan antara keperluan pemerintah dan swasta. Untuk keperluan proyek-proyek pemerintah, pembebasan tanah dilakukan atas dasar Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun 1975 yang kemudian disempurnakan dengan Permendagri No.2 tahun 1985 yang pada dasarnya proses pembebasan tanah dilakukan melalui musyawarah antara pemerintah dengan mereka yang memiliki tanah tersebut.

Bila pembebasan tanah tersebut dilakukan oleh swasta pasal 11: Permendagri No.15 tahun 1975 mengatur bahwa pemerintah daerah setempat berkewajiban untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi yang pada dasarnya harus dilaksanakan secara langsung. Namun aturan ini tampaknya kurang memberikan peluang bagi pihak swasta dalam penanganan proyek-proyek pemerintah sehingga dikeluarkan Permendagri No. 2 tahun 1976. Permendagri ini membuka peluang penggunaan tata cara pembebasan tanah seperti diatur dalam Permendagri No.15 tahun 1975 oleh swasta asal penggunaan tanah tersebut adalah untuk kepentingan umum.

Salah satu proyek pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum adalah pembangunan Dam Bili-Bili di kabupaten Gowa yang nantinya digunakan sebagai penampungan debit air untuk pembangkit tenaga listrik dan penyediaan air untuk mengairi daerah persawahan serta mencegah banjir.

sehingga keberadaan Dam Bili-Bili ini dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitarnya..

Untuk menyediakan tanah bagi keperluan pembangunan Dam Bili-Bili ini maka pemerintah melakukan pembebasan hak atas tanah dari si pemilik atau yang menguasai tanah disertai dengan pembayaran ganti rugi..

Syarat-syarat sahnya dilakukan pembebasan tanah adalah sebagai berikut ;

- 1.. Pelepasan hubungan hukum dengan cara penyerahan secara sukarela, pelepasan maupun jual beli.
- 2.. Pembayaran ganti rugi atau pembayaran harga tanah.

Dalam pembebasan tanah, bukan lagi merupakan rahasia tetapi sudah menjadi gejala umum bahwa hampir semua kasus pembebasan tanah, ganti rugi merupakan masalah pokok. Yang terjadi biasanya mengenai ganti rugi yang diberikan jauh dari harapan si pemilik tanah sehingga banyak masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan merasa sangat dirugikan.

Di samping itu dapat terjadi kemungkinan bahwa masyarakat yang terkena pembebasan tanah kehilangan sumber mata pencahariannya karena tanah yang tadinya berfungsi sebagai tanah pertanian berubah peruntukannya karena adanya pembebasan tanah.

Pada prinsipnya, mereka yang terkena pembebasan tanah diharapkan tidak mengalami kemunduran dalam penghidupannya dari segi sosial dan ekonomi.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap proses pelaksanaan pembebasan tanah Dam Bili-Bili di Kabupaten Gowa dengan mengangkatnya dalam skripsi dengan judul : Suatu Tinjauan Tentang Proses Pelaksanaan Pembebasan Tanah Guna Pembangunan Dam Bili-Bili Di Kabupaten Gowa.

1.2 Rumusan Masalah.

Tampaknya masalah pertanahan tidak akan habis-habisnya dipersoalkan mengingat fungsi tanah bagi manusia sangat besar, mulai sejak lahir sampai meninggal dunia senantiasa membutuhkan tanah.

Terlebih pada repelita keenam memasuki era pembangunan Jangka Panjang Tahap II (PJPT II) pembangunan semakin giat dilakukan di segala sektor kehidupan dan merambah daerah perkotaan serta pedesaan yang memerlukan penyediaan tanah yang sangat luas sedangkan tanah yang tersedia semakin terbatas.

Untuk memenuhi pengadaan tanah guna kebutuhan pembangunan dilakukan pembebasan tanah, pembangunan memang diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup tetapi di tengah-tengah pembangunan tersebut timbul rasa tidak puas masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembebasan tanah, padahal pembebasan tanah tidak dimaksudkan untuk menyengsarakan masyarakat.

Demikian pula halnya dalam pembangunan Dam Bili-Bili

di kabupaten Gowa dilakukan pembebasan tanah oleh pemerintah tentunya dengan prinsip bahwa mereka yang terkena pembebasan tanah tidak mengalami kemunduran penghidupannya dari segi sosial maupun ekonomi. Sebagaimana pengarahan Gubernur Sul-Sel H. Zainal Bagri Palaguna kepada Bupati Gowa A. Asis Umar agar memperhatikan pekerjaan rakyat setempat dalam rangka meningkatkan penghasilan mereka sekaligus mereka merasa memiliki proyek tersebut.

Namun mereka yang terkena pembebasan tanah merasa tidak puas dan senantiasa dirugikan karena ganti rugi yang diberikan terlalu rendah tidak sesuai dengan harga tanah yang dibebaskan.

Hal ini dapat saja terjadi mengingat untuk mengadakan pembebasan tanah memerlukan biaya yang sangat besar sedang alokasi dana yang tersedia terbatas, belum termasuk biaya pembangunan fisiknya.

Ditambah lagi pelaksanaan pembebasan tanah sering kali tidak sesuai lagi prosedur peraturan perundang-undangan misalnya musyawarah yang diatur dalam pasal 6 Permendagri No.15 tahun 1975 tidak terlaksana.

Memang fenomena pembebasan tanah ternyata tidak pupus ditelan saman, semakin hari semakin ruwet dan kompleks. Oleh karena itu dalam pembahasan skripsi ini perlu membatasi masalah untuk menghindari pembahasan terlalu luas dan tidak mendalam. Permasalahan-permasalahan itu antara lain:

1. Bagaimana proses pelaksanaan pembebasan tanah Dan Bili-Bili, apakah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan ?
2. Apakah penetapan jumlah ganti rugi dilakukan dengan cara musyawarah ?
3. Bagaimana bila sebagian tanah sudah dibebaskan tetapi ternyata masih ada yang tersisa sebagian kecil yang sudah di luar perencanaan pemohon pembebasan tanah ?

1.3 Tujuan Penulisan

Di mana pun dan kapanpun dilakukan pembebasan tanah selalu saja menimbulkan permasalahan-permasalahan terutama mengenai persoalan ganti rugi yang tidak memuaskan mereka yang terkena pembebasan tanah.

Seringnya muncul persoalan ini membuat orang bertanya ada apa gerangan? begitu angkerkah istilah pembebasan tanah dan ganti rugi? sehingga ada anggapan sebagian orang bahwa filosofis ganti kerugian adalah ganti tapi rugi. Benarkah hal itu demikian ?

Berdasarkan hal tersebut di atas maka tulisan ini bertujuan yakni ;

1. Untuk memahami masalah-masalah pertanahan khususnya masalah pembebasan tanah secara integratif sehingga dapat ditemukan cara pemecahan bagi penyelesaian masalah dengan baik dan penuh bijaksana.
2. Untuk memperoleh gambaran mengenai perilaku mereka

1. Bagaimana proses pelaksanaan pembebasan tanah Dan Bi-li-Bili, apakah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan ?
2. Apakah penetapan jumlah ganti rugi dilakukan dengan cara musyawarah ?
3. Bagaimana bila sebagian tanah sudah dibebaskan tetapi ternyata masih ada yang tersisa sebagian kecil yang sudah di luar perencanaan pemohon pembebasan tanah ?

1.3 Tujuan Penulisan

Di mana pun dan kapanpun dilakukan pembebasan tanah selalu saja menimbulkan permasalahan-permasalahan terutama mengenai persoalan ganti rugi yang tidak memuaskan mereka yang terkena pembebasan tanah.

Seingnya muncul persoalan ini membuat orang bertanya ada apa gerangan? begitu angkerkah istilah pembebasan tanah dan ganti rugi? sehingga ada anggapan sebagian orang bahwa filosofis ganti kerugian adalah ganti tapi rugi. Benarkah hal itu demikian ?

Berdasarkan hal tersebut di atas maka tulisan ini bertujuan yakni ;

1. Untuk memahami masalah-masalah pertanahan khususnya masalah pembebasan tanah secara integratif sehingga dapat ditemukan cara pemecahan bagi penyelesaian masalah dengan baik dan penuh bijaksana.
2. Untuk memperoleh gambaran mengenai perilaku mereka

yang terkena pembebasan tanah dan pihak-pihak yang berkompetensi serta mengetahui sampai sejauh mana efektifitas peraturan perundang-undangan.

3. Sebagai bahan informasi dan bahan bacaan bagi mereka yang ingin melakukan perbandingan tentang pelaksanaan pembebasan tanah khususnya mengenai ganti rugi dan bagaimana tanah yang tersisa sedikit yang tidak dibebaskan.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pembebasan Tanah.

Sebelum membahas lebih jauh mengenai pembebasan tanah perlu terlebih dahulu diberikan pengertian tentang pembebasan tanah.

Masalah pengertian dalam ilmu-ilmu sosial khususnya dalam ilmu hukum mempunyai arti penting karena dengan memberikan suatu batasan tentang sesuatu hal akan memudahkan apa yang akan disampaikan dan akan mempengaruhi ruang lingkup permasalahan yang dibahas.

Suatu istilah berkaitan dengan pengertian tentang sesuatu makna di mana pengertian itu mempunyai perbedaan satu dengan lainnya tergantung dari sudut mana seseorang melihatnya.

Dalam UUPA sebagai dasar pokok peraturan perundang-undangan pertanahan nasional, bila diteliti secara seksama tidak ada satu pasal pun yang mengatur secara tegas tentang definisi pembebasan tanah. Hanya dalam pasal 27 UUPA menyebutkan bahwa: hak milik hapus bila tanahnya jatuh pada negara dan karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya. Kemudian pasal 34 dan pasal 40 UUPA menentukan bahwa hak guna usaha dan hak guna bangunan hapus karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

Walaupun UUPA tidak menyebutkan secara tegas tentang defenisi pembebasan tanah namun berdasarkan pasal tersebut di atas secara tersirat dimungkinkan dilakukan pembebasan tanah. Hal ini dipertegas dalam pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Kemudian dalam memori penjelasan UUPA dikatakan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang mengakibatkan merugikan masyarakat.

Fungsi sosial menurut Efendi Perangin SH adalah :

" Tanah harus dipergunakan sedemikian rupa sehingga memberi manfaat bagi pemiliknya dan masyarakat sekeliling. Tanah tidak semata-mata untuk kepentingan si pemilik saja tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Pemilikan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum.

(Efendi Perangin, 1989 :222)

Dalam masalah pembebasan tanah oleh H.M.G. Ohorella SH, ada dua istilah yang perlu diketahui yakni :

1. Pembebasan hak atau membebaskan hak hak.
2. Pelepasan hak atau melepaskan hak.

Dikatakan pelepasan hak kalau dilihat dari yang memiliki ia melepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan pihak kedua yaitu pembeli. Dilihat dari yang memerlukan tanah, ia membebaskan hak.

(H.M.G. Ohorella SH, 1986 : 45)

Pelepasan hak atas tanah suatu penyerahan kembali oleh pemegang haknya kepada negara dengan sukarela. Penger-tian diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya menurut

Maria S. Sumarjono yang kemudian dikenal dengan istilah pembebasan atau pelepasan hak.

(Maria S. Sumarjono, 1982 : 34.)

Secara terminologi kata pembebasan tanah berasal dari dua kata yaitu bebas dan tanah. Bebas berarti lepas sama sekali (tidak terhalang, terganggu dsb) sehingga boleh bergerak, berbuat dengan leluasa. Tanah berarti lapisan bumi yang paling atas.

Selain pengertian secara terminologi terdapat pula pengertian pembebasan tanah yang diberikan oleh para pakar hukum yakni :

BOEDI HARSONO.

"Bahwa pembebasan tanah tidak sama dengan pengertian pelepasan hak atas tanah. Dengan dilakukannya pembebasan tanah merupakan tindakan untuk membersihkan tanah tersebut dari penggarap atau penyewa maka dilakukannya pembebasan tanah tersebut tidaklah berarti bahwa status hukum dari tanah itu telah berubah karena telah diberikan ganti rugi kepada pihak yang dikenai pembebasan tanah.

KO TJAI SING

"Pembebasan hak adalah di mana hak seseorang atas sebidang tanah dibebaskan. setelah melalui pembayaran yang layak karena tanah tersebut sangat diperlukan untuk keperluan-keperluan tertentu guna kepentingan umum sedang yang bersangkutan secara sukarela bersedia saja melepaskan/menyerahkan tanahnya asalkan diberikan ganti rugi yang selayaknya.
(Soedargo Gautama , 1975 : 50)

ABDURRAHMAN

"Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat di antara pemegang hak / penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.
(Abdurrahman, 1991 : 10)

R. SUPRAPTO

"Pembebasan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah berdasarkan persetujuan/musyawarah mu-fakat antara kedua belah pihak, dengan pembayaran ganti rugi sehingga menjadi tanah yang langsung di-kuasai oleh negara.

Pengertian tentang pembebasan tanah juga dapat dite-mukan dalam beberapa peraturan yakni :

Permendagri No.15 tahun 1975 pasal 1 (1)

"Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepas-kan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara mem-berikan ganti rugi.

Surat Edaran Mendagri No.Ba.12/108/12/1975

"Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah setiap perbuatan yang bermaksud langsung atau tidak lang-sung melepaskan hubungan hukum yang ada di antara pemegang hak/penguasa hak atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa atas tanah itu.

Jika kita menelaah dengan seksama peraturan tersebut di atas, tidak disebut pembebasan "hak" baik atas tanah maupun hak-hak lainnya atas bangunan, rumah atau tanaman tumbuh. Melainkan hanya menyebut "pembebasan tanah" tanpa menyebut "hak". Tetapi di dalam pelbagai pasal dan ayat - ayat yang tersebar di dalam peraturan itu justru disebut "hak" yang perlu dibebaskan dari pemilik atau pemegang hak yang melekat pada tanah.

Walaupun tampak demikian tetapi yang tersirat atau tercermin adalah pembebasan hak atas tanah dengan segala hak lain yang ada di atasnya. Bukan pembebasan tanahnya

sebab arti pembebasan tanah ialah pembebasan atas suatu okupasi. Tanah negara yang secara legal atau resmi diokupasi seseorang, badan hukum, jika dibutuhkan oleh pemerintah dengan sendirinya membutuhkan upaya-upaya pembebasan tanah (bukan hak atas) dari okupannya yang dengan sendirinya perlu diberi juga uang ganti rugi, namun tidak sebesar jika membebaskan hak atasnya.

Dari pengertian pembebasan tanah yang diuraikan di atas diperoleh bahwa pembebasan tanah adalah suatu perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak atau penguasa atas tanah tersebut dengan jalan musyawarah serta memberikan ganti rugi yang layak.

Dengan pelepasan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemilik hak atau penguasa atas tanah dengan tanahnya, perbuatan tidak berhenti sampai di sini saja tetapi harus dilakukan lagi pembayaran ganti rugi yang layak dengan memperhatikan harga umum setempat, lokasinya dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Bila diuraikan lebih lanjut pengertian pembebasan tanah ini dapat dilihat dari dua sisi yaitu pada satu pihak pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan si pemegang haknya, sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya sedang dilihat dari sudut si pemegang hak maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah yaitu si pemegang hak atas

tanahnya secara sukarela melepaskan haknya, setelah ia mendapat ganti rugi yang layak atas tanah tersebut.

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan ini harus didasarkan kesukarelaan si pemegang hak.

Jika si pemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya maka pihak pemerintah melalui panitia khusus untuk itu, harus mengusahakan agar tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Andaikata hal ini juga tidak mungkin terlaksana maka dapat digunakan lembaga pencabutan hak atas tanah bilamana tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Dari uraian dan pengertian tentang pembebasan tanah yang dikemukakan di atas maka terdapat tiga unsur penting dalam pembebasan tanah yakni :

1. Unsur musyawarah.
2. Unsur sukarela.
3. Adanya pembayaran ganti rugi.

Untuk sahnya pembebasan tanah harus memenuhi syarat - syarat tertentu yakni :

1. Adanya pelepasan hubungan hukum dengan cara penyerahan secara sukarela, pelepasan maupun jual beli.
2. Adanya pembayaran ganti rugi atau pembayaran harga tanah.

2.2 Dasar Hukum Pembebasan Tanah

Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan pihak swasta memerlukan adanya pengadaan tanah dalam jumlah sangat besar agar pelaksanaan suatu proyek pembangunan dapat berjalan dengan baik. Keterlambatan atau keterbatasan penyediaan tanah dapat mengakibatkan proyek pembangunan berjalan lambat dan biaya operasional semakin membesar atau proyek pembangunan itu tidak dapat dilaksanakan dan dipindahkan ke tempat lain yang mempunyai tanah yang tersedia.

Untuk mengadakan penyediaan tanah tersebut pemerintah dan pihak swasta melakukan pembebasan tanah. Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan menurut peraturan yang berlaku sehingga masyarakat sebagai pemilik atau penguasa hak atas tanah tidak diperlakukan secara sewenang-wenang oleh pihak yang membutuhkan tanah.

Agar warga masyarakat terjamin haknya atas tanah dari

tindakan sewenang-wenang pihak penguasa maka perlu adanya peraturan yang mengatur mengenai pembebasan tanah. Dalam UUPA sebagai dasar pokok peraturan perundang-undangan pertanahan nasional, tidak ada pasal yang secara tegas mengatur pembebasan tanah. Namun pembebasan tanah dapat terjadi berdasarkan ketentuan sebagai berikut :

1. Pasal 27 UUPA

Hak milik hapus bila

- a. tanahnya jatuh pada negara.
- b. karena penyerahan dengan sukarela.

2. Pasal 34 UUPA

Hak guna usaha hapus karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

3. Pasal 40 UUPA

Hak guna bangunan hapus karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

Ketentuan mengenai pembebasan tanah terdapat dalam berbagai peraturan, surat edaran dan instruksi Departemen Dalam Negeri antara lain :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun 1975 tanggal 3 desember 1975 tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
2. Permendagri No.2 tahun 1976 tanggal 5april 1976 tentang penggunaan acara pembebasan tanah oleh pihak swasta.

3. Permendagri No.2 tahun 1985 tentang tata cara pengadaaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.
4. Permendagri No.1 tahun 1975 tentang penetapan harga dasar tanah.
5. Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria No.BA.5/281/5 tanggal 28 april 1969 tentang acara pembebasan/pelepasan hak atas tanah yang telah diminta dengan hak lain.
6. Surat Edaran Mendagri No.Ba. 12/108/12/1975 tanggal 3 desember 1975 tentang pelaksanaan pembebasan tanah.
7. Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria tanggal 28 mei 1969 No.Ba.5/282/5 tentang panitia pembebasan tanah pemerintah.
8. Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri tanggal 28 februari 1976 Na.BTU. 2/568/2. 76 mengenai pelaksanaan PMDN No. 15/1975 tentang ketentuan tata cara pembebasan tanah.
9. Surat-surat Keputusan Gubernur.

Adanya berbagai peraturan yang mengatur tentang pembebasan tanah untuk keperluan umum dapat dilihat dari dua segi. Di satu pihak ia adalah merupakan suatu landasan hukum bagi pihak pemerintah untuk memperoleh tanah penduduk yang diperlukan bagi penyelenggaraan kepentingan umum dan kepentingan pembangunan nasional sedang di lain pihak ia merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat tentang hak

atas tanahnya dari tindakan sewenang-wenang pihak penguasa Khusus mengenai berlakunya Permendagri No. 15 tahun 1975 perlu dikemukakan di sini tentang keputusan dari seminar segi-segi hukum pembinaan kota dan daerah di Ambon yang diadakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Pemda Tingkat I Maluku dan Fakultas Hukum Universitas Pattimura tanggal 28 s/d 30 nopember 1977 antara lain menyinggung tentang Permendagri No. 15/1975.

Dalam seminar dikemukakan beberapa pendapat atau pandangan sebagai berikut :

- a. Permendagri No.15 tahun 1975 baik ditinjau dari segi formilnya (yang tidak memenuhi persyaratan yuridis) maupun ditinjau dari segi materilnya (yaitu berupa perlindungan kepada masyarakat yang akan dicabut haknya) adalah batal demi hukum.
- b. Apabila Permendagri itu diuji kepada doktrin (bahwa ada pembatasan wewenang dari badan negara membuat undang-undang dalam arti materil) dengan anggapan bahwa pembebasan tanah adalah sama dengan pencabutan hak maka peraturan menteri termaksud adalah batal karena:
 - b.1 Menteri Dalam Negeri tidak mempunyai wewenang membuat peraturan yang mengikat umum tanpa adanya pendelegasian wewenang.
 - b.2 Mengenai pencabutan hak, undang-undang no.20 tahun 1961 telah menunjuk presiden sebagai



instansi yang berwenang memutus.

b.3 Peraturan Mendagri mengatur suatu soal yang telah diatur oleh undang-undang no. 20 tahun 1961 dan isi permendagri tersebut bertentangan dengan isi undang-undang termaksud.

Setelah 18 tahun diberlakukan Permendagri No.15 tahun 1975 maka sejak tanggal 17 juni 1993 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dengan adanya Kepres No.55 tahun 1993 ini, berarti bahwa dalam pengaturan mengenai pembebasan tanah maju selangkah lagi dari segi yuridis dengan mencabut berlakunya Permendagri No.15 tahun 1975, Permendagri No.2 tahun 1976 dan Permendagri No.2 tahun 1985.

2.3 Prosedur Pembebasan Tanah

Dalam usaha untuk mendapatkan tanah, peraturan perundang-undangan pada dasarnya membedakan mereka yang memerlukan tanah tersebut antara pemerintah dan swasta.

3.1 Untuk Kepentingan Pemerintah

Bilamana suatu instansi pemerintah memerlukan tanah untuk suatu keperluan tertentu sedangkan di atas tanah tersebut masih dibebani suatu hak tertentu harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur

Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya..

Permohonan pembebasan tanah yang dimaksud diajukan dengan disertai keterangan tentang :

- a. status tanahnya (jenis, macam haknya, luas dan letak).
- b. gambar situasi tanah.
- c. maksud dan tujuan pembebasan tanah serta penggunaan selanjutnya.
- d. kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.

Selanjutnya setelah permohonan ini disetujui, Gubernur Kepala Daerah mengeluarkan surat keputusan tentang penetapan peruntukkan bidang tanah yang dimohon sebagai daerah atau tanah yang dikuasai negara. Kepada pemilik atau para pemegang hak atas tanah dan atau bangunan di atasnya dilarang untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain. Keputusan tentang penetapan peruntukkan tanah ini hendaknya diberitahukan kepada penduduk/penghuni di daerah yang dimaksud dengan melalui aparat pemerintah yang membawahi daerah tersebut, sehingga penduduk merasakan adanya keterbukaan pemerintah yang menyangkut kepentingan-kepentingannya di daerah mereka.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan itu, Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk segera melangsungkan permohonan yang berkepentingan kepada panitia pembebasan tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan

keterangan-keterangan yang berkenaan dengan tanah yang akan dibebaskan serta maksud tujuannya.

Panitia pembebasan tanah adalah suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan, penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan, tanaman tumbuh di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing kabupaten/kotamadya dalam suatu wilayah propinsi yang bersangkutan.

Panitia pembebasan tanah yang dimaksud beranggotakan;

- a. Kepala Sub.Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai ketua merangkap anggota.
- b. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
- c. Kepala Kantor Ipeka atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
- d. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
- e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuk apabila mengenai tanah bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Dati II atau pejabat yang ditunjuk jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.

Gubernur Kepala Daerah dapat menambah keanggotaan panitia tersebut bilamana untuk menyelesaikan pembebasan tanah itu ternyata diperlukan seorang ahli. Di samping itu Gubernur Kepala Daerah dapat pula membentuk panitia pembebasan di tingkat propinsi dengan susunan keanggotaan dari instansi-instansi sebagaimana halnya dengan keanggotaan panitia pembebasan tanah kabupaten/kotamadya sepanjang tanah yang dibebaskan itu terletak di antara beberapa kabupaten/kotamadya atau menyangkut proyek-proyek khusus.

Adanya panitia pembebasan tanah di tingkat propinsi ini menurut Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria tanggal 28 february 1976 No.BTU 2/568/2-1976 adalah dimaksudkan untuk dapat menampung kegiatan pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan di suatu proyek yang memerlukan tanah yang terletak di beberapa daerah kabupaten/kotamadya sebagai satu kesatuan lokasi proyek sehingga untuk efektifitas, kelancaran dan sinkronnya pelaksanaan pembebasan tanah diperlukan adanya suatu panitia yang mempunyai jangkauan kordinatif terhadap panitia kabupaten/kotamadya atau pejabat daerah di mana tanah tersebut terletak.

Di samping itu disebutkan pula bahwa adanya panitia di tingkat propinsi juga dimaksudkan untuk menampung kegiatan pembebasan tanah untuk proyek khusus atau meliputi areal tanah yang cukup luas sehingga diperkirakan akan

mempunyai akibat dalam bidang sosial, ekonomi maupun kependudukan yang cukup jauh sehingga masalahnya tidak hanya mempertemukan kehendak pihak-pihak yang bersangkutan saja melainkan sekaligus mengatasi problema-problema sosial dan akibat-akibat sampingan lainnya yang diperkirakan akan menyertai pembebasan tanah tersebut seperti masalah tempat pemukiman baru, hilangnya mata pencaharian yang semula ber-sumber pada tanah atau terletak di atas tanah tersebut dan lain sebagainya. Jadi pengertian meliputi areal tanah yang cukup luas, haruslah dihubungkan dengan akibat yang akan timbul dalam bidang sosial, ekonomi, politik dan kependudukan dalam pengertian kuantitas semata-mata.

(Direktorat Jendral Agraria 1975)

Adanya panitia di tingkat propinsi tersebut tidak berarti bahwa sama sekali tidak mengikutsertakan panitia tingkat kabupaten/kotamadya yang bersangkutan dalam kegiatan pembebasan tanah yang sedang ditangani, melainkan harus diartikan bahwa diperlukan adanya kerjasama antara panitia di tingkat propinsi dan di tingkat kabupaten/kotamadya. Sebaliknya adanya panitia di tingkat propinsi tidak boleh menambah berat biaya/honorarium yang harus dipikul oleh yang bersangkutan. Jadi di sini berarti bahwa adanya panitia tingkat propinsi di samping panitia tingkat kabupaten / kotamadya tidak akan memberi beban pihak yang meminta pembebasan tanah karena di samping harus membayar honorarium panitia-panitia tingkat kabupaten/kota -

madya, ditambah pula dengan pembayaran untuk panitia tingkat propinsi.

Panitia pembebasan tanah baik untuk propinsi maupun untuk tingkat kabupaten / kotamadya dibentuk dengan surat keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk satu propinsi atau untuk masing-masing kabupaten/kotamadya dalam satu wilayah propinsi yang bersangkutan.

Tugas-tugas dari panitia pembebasan tanah tersebut menurut pasal 3 PMDN No. 15/1975 adalah :

1. Mengadakan inventerisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman tumbuh dan bangunan
2. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman.
3. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
4. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya.
5. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut.

Dalam menetapkan ganti rugi menurut pasal 6 ayat 2 dari PMDN No.15/1975 harus pula diperhatikan :

- a. Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas lainnya.
- c. Yang berhak atas ganti rugi itu ialah mereka yang

berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya dengan berpedoman hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang pokok agraria dan kebijaksanaan pemerintah.

Untuk menentukan besarnya ganti rugi dimaksud harus terdapat suatu kesepakatan di antara anggota panitia dengan memperhatikan kehendak para pemegang hak atas tanah. Andaikata terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara para anggota maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari masing-masing anggota. Keputusan panitia pembebasan tanah mengenai besar/bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah dan para anggota panitia yang turut mengambil keputusan.

Bilamana panitia sudah dapat menetapkan putusannya mengenai besar dan bentuk ganti rugi, keputusan tersebut sudah disampaikan kepada para pihak maka instansi yang meminta pembebasan tanah dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada panitia pembebasan tanah tentang persetujuannya atau penolakannya atau penentuan besar dan bentuk ganti rugi yang telah ditetapkan itu

Bilamana telah dicapai kata sepakat mengenai besarnya uang ganti rugi di antara para pihak maka pelaksanaan ganti rugi harus dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah tadi kepada pihak yang berhak dan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi dilakukan pula

penyerahan/pelepasan hak atas tanah secara tertulis dihadapan sekurang-kurangnya empat anggota panitia pembebasan tanah di antaranya camat dan kepala desa yang bersangkutan sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran ganti rugi oleh instansi yang bersangkutan dan telah diterimanya uang ganti rugi oleh pihak yang berhak telah dilakukannya pembebasan hak maka oleh panitia pembebasan tanah harus dibuat berita acara pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi sekurang-kurangnya rangkap delapan.

Dengan adanya pernyataan pelepasan hak maka hak orang yang bersangkutan atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya menjadi hapus dan pada saat tersebut jatuh pada negara. Menurut Surat Edaran Mendagri/Dirjen Agraria yang disebut di atas dengan dibuatnya pernyataan pelepasan hak di muka panitia pembebasan tanah yang diperkuat dengan pembuatan berita acara tersebut di atas maka tidak diperlukan adanya akta pelepasan hak tersendiri dan oleh karena itu juga tidak diperlukan biaya khusus untuk pembuatan akta pelepasan hak atas tanah tersebut.

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilakukan maka instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan suatu hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang seperti dimaksud dalam peraturan Mendagri No. 6 tahun 1972. Permohonan tersebut di atas harus disertai dengan surat-surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya dan

Kepala Subdit Agraria Kabupaten/Kotamadya harus menyelesaikan permohonan tersebut menurut ketentuan dalam Peraturan Mendagri No.6 tahun 1973.

Bila yang bersangkutan menolak penetapan dari panitia maka ia harus mengajukan penolakan pada panitia dengan disertai alasan penolakannya. Panitia pembebasan tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut dapat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Tetap pada keputusan semula.
- b. Meneruskan surat penolakan yang dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan. Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mempertimbangkan dari segala segi dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan panitia pembebasan tanah atau menentukan lain yang wujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Keputusan Gubernur Kepala Daerah seperti tersebut di atas disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan panitia pembebasan tanah.

Jika keputusan Gubernur masih ditolak lagi oleh pihak yang bersangkutan maka di sinilah timbul masalah baru berhubung PMDN No.15 tahun 1975 tidak mengatur hal ini. Menurut pendapat A.B. Loebis SH

"Sebaiknya para pemegang hak menggugat Gubernur dan panitia pembebasan tanah pada pengadilan negeri yang

bersangkutan (sekarang Pada Pengadilan Tata Usaha Negara).
(A.B. Loebis SH : 9)

Menurut pendapat Ny. H. Nurhayati Abbas SH

"Meskipun jalan keluar ini benar tetapi mengingat Pengalaman yang lalu di mana hal ini dapat memperpanjang persoalan dan membuang waktu serta biaya. Untuk kelancaran pembangunan sebaiknya panitia dan Gubernur berusaha semaksimal mungkin agar bisa tercapai kompromi antara semua pihak.
(Ny. H. Nurhayati Abbas SH, 1984 : 15)

Setelah menguraikan panjang lebar tentang prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah sebagaimana tersebut di atas maka untuk memudahkan memahami hal ini, perlu dijelaskan secara singkat dan sistematis :

1. Instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya. Tentunya dilengkapi dengan segala keterangan yang diperlukan.
2. Setelah menerima permohonan, Gubernur meneruskan permohonan itu kepada panitia pembebasan tanah.
3. Panitia pembebasan tanah mengadakan penelitian terhadap data, keterangan-keterangan yang bersangkutan paut. Jika dianggap perlu panitia dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk dimintai keterangan.
4. Panitia menetapkan besarnya ganti rugi.
5. Pihak yang meminta pembebasan tanah membayar ganti rugi yang telah ditetapkan oleh panitia langsung dibayarkan kepada pemegang hak atas tanah.

6. Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu, dibuat akta pelepasan hak.
7. Setelah selesai pembayaran ganti rugi dan dibuat akta pelepasan hak maka instansi yang membebaskan tanah itu mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar kepadanya diberikan sesuatu hak atas tanah. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa pembebasan tanah ada yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah Daerah Tingkat I dan Panitia Daerah Tingkat II. Berhubung dengan itu maka akan diuraikan secara sistematis prosedur pembebasan tanah khusus untuk Daerah Tingkat II :
 1. Syarat permohonan pembebasan hak atas tanah yang diajukan pemohon/instansi pemerintah pembutuh tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
 2. Keputusan Gubernur KDH tentang penguasaan tanah yang akan dibebaskan itu menjadi tanah yang dikuasai oleh negara cq Daerah Tingkat I yang bersangkutan.
 3. Keputusan tersebut disampaikan /diberitahukan kepada pemohon atau instansi pemerintah yang bersangkutan.
 4. Keputusan tersebut disampaikan /diberitahukan kepada Panitia Pembebasan Tanah Daerah Tingkat II melalui Bupati Kepala Daerah yang bersangkutan.
 5. Keterangan yang diperlukan guna penaksiran harga tanah (data umum).
 6. Keterangan-keterangan bukti pemilikan hak atas tanah.

7. Melangsungkan musyawarah untuk mufakat dengan para pemegang hak atas tanah untuk penentuan ganti rugi.
8. Hasil kesepakatan tentang ganti rugi.
9. Hasil kesepakatan tentang pembayaran ganti rugi diberitahukan kepada pemohon/instansi pemerintah pembuat hak atas tanah bersamaan dengan itu disampaikan pula :
 - daftar nama-nama penerima ganti rugi (pemilik) pemegang hak atas tanah.
 - surat pernyataan (akta) pelepasan/penanggalan hak atas tanah.
10. Pembayaran ganti rugi secara langsung kepada mereka yang berhak (para pemilik tanah/pemegang hak atas tanah) oleh instansi pemerintah yang berkepentingan dengan pembebasan tanah (pemohon), yang disaksikan camat kepala desa dan dua orang pejabat lainnya yang termasuk anggota panitia pembebasan tanah.
11. Penyerahan akta-akta autentik pemilikan hak-hak atas tanah dari para pemilik/pemegang hak sehubungan diterimanya uang ganti ruginya itu atau fasilitas-fasilitas lain yang telah disepakati.
12. Pengesahan pembayaran ganti rugi dan pembebasan hak atas tanah.
13. Pembuatan berita acara transaksi oleh panitia pembebasan tanah dan penandatanganan oleh panitia serta pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal menyangkut pembebasan tanah yang meliputi areal yang cukup luas yang dapat membawa akibat pemindahan pemukiman penduduk maka menurut Bab V pasal 3 Permendagri No.15/1975 dan Surat Edaran Direktorat Agraria No.12/108/12/1975 bahwa pemberian izin pembebasan tanah harus disertai pula kewajiban bagi pihak yang memerlukan tanah untuk menyediakan tempat penampungan pemukiman baru di samping pembayaran ganti rugi.

Bagi mereka yang terkena pembebasan tanah dan berniat untuk pindah ke tempat penampungan pemukiman yang disediakan itu maka pelaksanaan pemindahan tersebut, biaya-biaya yang diperlukan untuk itu diatur lebih lanjut oleh Buapti/Walikota/madya Kepala daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Kewajiban untuk menyediakan tempat pemukiman baru bagi mereka yang terkena pembebasan tanah hendaknya diperhatikan dengan sebaik-baiknya oleh pihak yang memerlukan tanah agar dapat dicegah terjadinya urbanisasi dengan segala akibatnya dan dengan penyediaan tempat pemukiman baru itu diharapkan mereka yang terkena pembebasan dapat meningkatkan taraf hidupnya di lokasi baru tersebut.

3.2 Untuk Kepentingan Umum

Pembebasan tanah ini tidak hanya diperlakukan untuk kepentingan pemerintah semata-mata, akan tetapi juga dapat diperlakukan untuk kepentingan swasta. Menurut pasal 11 ayat 2 PMDN/No:15/1975 "pembebasan tanah" untuk keperluan

swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman pada asas musyawarah. Namun aturan ini tampaknya kurang memberikan peluang bagi pihak swasta dalam penanganan proyek-proyek pemerintah sehingga dikeluarkan Permendagri No. 2/1976 yang menentukan bahwa pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan proyek - proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial dapat melaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan IV Permendagri No. 15 tahun 1975.

Penggunaan acara pembebasan tanah sebagaimana yang diatur dalam PMDN No. 2/1976 memerlukan isin tertulis dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan. Gubernur KDH I memberikan isin yang dimaksud di atas permohonan dari pihak swasta yang berkepentingan dengan memperhatikan manfaat dan kegunaan proyek dimaksud bagi kepentingan umum/ rakyat banyak sesuai dengan rencana proyek yang mereka ajukan. Dan Gubernur KDH Tingkat I yang bersangkutan wajib secepatnya menyampaikan laporan kepada Mendagri setiap kali dilaksanakan pembebasan tanah rakyat menurut tata cara sebagaimana diatur dalam peraturan ini.

Gubernur KDH I berkewajiban untuk mengadakan pengawasan agar pelaksanaan pembebasan tanah menurut tata cara

yang diatur dalam peraturan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dalam pelaksanaan sehari-hari pengawasan yang dimaksud dilakukan oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan.

Permendagri No.2/1976 ini membuka kemungkinan penggunaan tata cara pembebasan tanah seperti diatur dalam Permendagri No. 15/1975 oleh swasta asalkan penggunaan tanah tersebut adalah demi kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum sendiri menurut Instruksi Presiden No. 9/1973 sangatlah luas sehingga dapat diterapkan untuk semua pembangunan fisik yang dilaksanakan walaupun motifnya adalah mencari keuntungan. Pembangunan supermaket atau pasar swalayan misalnya juga dapat dikatakan demi kepentingan umum karena akan mendukung pembangunan umum.

Dalam hal menetapkan apakah suatu proyek dapat dikatakan atau dikategorikan sebagai proyek kepentingan umum haruslah dikaji apakah proyek tersebut mempunyai motif mencari untung atau untuk kepentingan masyarakat banyak. Haruslah dibedakan bangunan pasar inpres untuk pedagang lemah dan toko serba ada, perumahan BTN untuk rakyat kecil dan real estate yang menjual rumah dengan motif mencari untung.

2.4 Ketentuan Pembayaran Ganti Rugi

Masalah pokok yang banyak mendapat perhatian dalam pelaksanaan pembebasan tanah ini adalah persoalan mengenai

ganti rugi karena persoalan ganti rugi sangat menyangkut masalah hak dari sipemilik tanah yang tanahnya dibebaskan.

Menurut pasal 6 ayat 1 PMDN No. 15 tahun 1975 telah ditegaskan bahwa dalam mengadakan taksiran penetapan mengenai besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik / pemegang hak atas tanah dan atau tanaman/benda yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Jadi berdasarkan pasal tersebut untuk kepentingan penetapan ganti rugi haruslah diperhatikan dua hal yaitu :

- a. Penetapan ganti rugi haruslah didasarkan musyawarah antara panitia dengan para pemegang hak atas tanah. Di dalam mengadakan penaksiran/penetapan besarnya ganti rugi, panitia hendaknya benar-benar mengusahakan tercapainya persetujuan kedua belah pihak berdasarkan atas musyawarah.
- b. Penetapan ganti rugi haruslah dengan memperhatikan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Yang dimaksud dengan harga umum setempat menurut pasal 1 ayat 4 PMDN No. 15 tahun 1975 adalah :

"Harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh suatu panitia sebagai dimaksud dalam PMDN No.15/1975 untuk suatu daerah menurut jenis penggunaannya.

Dalam PMDN No.1: tahun 1975 tentang pedoman mengenai penetapan uang pemasukan, uang wajib tahunan dan biaya administrasi yang bersangkutan dengan pemberian hak-hak atas

tanah. ditentukan bahwa :

"Penentuan harga dasar ditetapkan untuk tiap daerah kabupaten/kotamadya oleh suatu panitia yang diketahuhi bupati/walikota dengan anggota - anggota yang terdiri atas pejabat-pejabat dari kantor agraria wilayah kabupaten/kotamadya (kalau mengenai tanah-tanah bangunan) dan Dinas pertanian kabupaten/kotamadya (kalau mengenai tanah pertanian). Harga dasar tersebut harus ditinjau kembali selambat-lambatnya setiap tahun untuk disesuaikan dengan perkembangan harga tanah di daerah kabupaten/kotamadya yang bersangkutan.

Dalam penetapan ganti rugi tersebut, pemberian ganti tidak hanya untuk tanahnya saja, akan tetapi termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Dalam hal berkenaan dengan ganti rugi terhadap tanaman berpedoman pada ketentuan yang dibuat oleh dinas pekerjaan umum setempat. Mengenai ganti rugi terhadap bangunan biasanya dibedakan atas beberapa kriteria yaitu :

- bangunan permanen.
- bangunan semi permanen.
- bangunan darurat.

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi menurut pasal 6 ayat 2 dari PMDN No.15/1975 harus pula diperhatikan tentang :

- a. Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah.
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah atau fasilitas lainnya.
- c. Yang berhak atas ganti rugi itu ialah mereka yang

berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya dengan berpedoman kepada hukum adat setempat sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan kebijaksanaan pemerintah.

Dalam menetapkan harga dasar tersebut, agar tidak terlalu jauh berbeda dengan harga umum setempat yang sesuai dengan lokasi tanah yang berlaku dalam lingkungan masyarakat yang menjadi harga patokan untuk mengadakan musyawarah antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dengan panitia pembebasan tanah dalam menetapkan besarnya ganti rugi.

Dengan pembayaran ganti rugi yang tidak terlalu jauh berbeda dengan harga umum setempat akan dapat dicapai kesepakatan antara masyarakat yang terkena pembebasan tanah dengan panitia.

Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Ny. H. Nurhayati SH dan lely Niwan SH :

"Dengan jumlah yang tidak terlalu jauh dari harga umum setempat maka peresesuaian kehendak antara kedua belah pihak relatif lebih mudah tercapai.
(Ny. H. Nurhayati SH, 1984 : 16)

Adanya ketidak sesuaian terhadap besarnya ganti rugi biasanya karena asas musyawarah kurang diperhatikan atau ada musyawarah tetapi hanya bersifat sepihak maksudnya bahwa penetapan besarnya ganti rugi itu berasal dari panitia semata-mata tanpa memperhatikan kehendak para pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dan juga tidak memperhatikan harga umum setempat.

Masalah kelayakan ganti rugi ini sangat penting karena sering terjadi tanah yang akan dibebaskan benar-benar merupakan satu-satunya sumber mata pencaharian si pemilik tanah tersebut untuk menghidupi keluarganya. Oleh karena itu sudah sepantasnya bila pihak yang membebaskan tanah memberi ganti rugi yang layak sehingga mereka dapat mengubah penghidupannya ke arah yang lebih baik sehingga tidak terjadi sebaliknya yaitu justru mendatangkan kesengsaraan bagi pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dengan adanya pembebasan tanah tersebut.

Mengenai kelayakan ganti rugi tentunya berbeda-beda karena masing-masing mempunyai pandangan yang berbeda. Sebagai pegangan untuk menentukan bagaimanakah yang dikatakan ganti rugi yang layak, oleh A.B. Loebis SH memberikan batasan.

Bagi golongan yang bukan pemilik, ganti rugi yang layak manakala;

1. Yang bersangkutan dapat mempergunakan ganti rugi itu untuk mendapatkan pemukiman baru dalam daerah yang bersangkutan.
2. Ganti rugi itu dapat digunakan oleh yang bersangkutan untuk memulai usaha baru di tempat baru sesuai dengan usahanya di tempat yang telah dibebaskan.

Bagi golongan pemilik tanah :

1. Ganti rugi disesuaikan dengan harga yang sedang berlaku dalam masyarakat bilamana yang bersangkutan

- tidak mempunyai tanah yang lain.
2. Ganti rugi itu dapat dibelikan tanah yang sejenis dalam daerah yang bersangkutan bilamana yang bersangkutan tidak mempunyai tanah yang lain.
 3. Ganti rugi itu dapat digunakan oleh yang bersangkutan untuk membeli kembali tanah lain pada daerah lain beserta biaya pemindahan bila yang bersangkutan harus dipindahkan ke tempat lain.
 4. Ganti rugi itu berada sedikit di bawah harga yang sedang berlaku di dalam masyarakat dan berada di atas harga standar bila yang bersangkutan masih mempunyai tanah.

Dari penjelasan tersebut di atas menurut hemat penulis bahwa ganti rugi dapat dikatakan layak manakala ganti rugi yang dibayarkan tersebut tidak merugikan para pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dan juga tidak menjadi beban berat bagi pihak yang membutuhkan tanah. Maksudnya bahwa pembayaran ganti rugi tersebut diberikan terhadap tanah yang bersangkutan tidak terlalu murah dan pemilik tanah tidak pernah merasa dirugikan atas besarnya ganti rugi tersebut serta tidak memberatkan pihak yang membebaskan tanah.

Jadi yang menjadi masalah penting adalah terletak pada adanya kemauan untuk menciptakan rasa keadilan dan kepatutan dalam menentukan besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah.

Hal ini sebagaimana dikatakan oleh Marmin M. Roosadi-
jo. SH. :

"Yang terpenting dari semua masalah mengenai pembebasan ataupun pencabutan hak atas tanah adalah terletak pada kemauan menciptakan keadilan melalui penentuan dasar penetapan ganti rugi yang dapat diterima dengan layak oleh mereka, para pemilik, baru meningkat kepada pemikiran masalah lainnya.

Di samping masalah mengenai penetapan besar dan bentuk ganti rugi, sering pula terjadi bahwa pelaksanaan pembayaran ganti rugi tidak sesuai lagi dengan peraturan yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 PMDN No.15/1975.

Bahwa bilamana telah tercapai kata sepakat mengenai besarnya uang ganti rugi di antara pihak-pihak, maka pelaksanaan pembayaran ganti rugi harus dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah tadi kepada pihak dan bersamaan dengan itu dilakukan pula penyerahan/pelepasan hak atas tanah secara tertulis di hadapan sekurang-kurangnya empat orang anggota panitia pembebasan tanah di antaranya kepala kecamatan dan kepala desa yang bersangkutan. Sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran ganti rugi oleh instansi yang bersangkutan dan telah diterimanya uang ganti rugi tersebut oleh pihak yang berhak serta dilakukannya pelepasan hak maka oleh panitia pembebasan tanah harus dibuat berita acara pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi dilampiri suatu daftar secara kolektif dari pihak-pihak yang telah menerima pembayaran ganti rugi terse-

but sekurang-kurangnya dalam rangkap delapan.

2.5. Tujuan Pembebasan Tanah

Tujuan pembebasan tanah dalam Permendagri No.15 tahun 1975 tidak diuraikan secara tegas, hanya dalam pasal 1 ayat 1 permendagri tersebut secara tersirat diatur bahwa pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas maka pembebasan tanah dimaksudkan agar hak-hak yang terdapat di atas tanah terlepas dari pemegang haknya sehingga tanah menjadi bebas.

Dilihat dari sifatnya maka pembebasan tanah tidak lain bertujuan :

1. Sebagai alat untuk pengadaan tanah secara mudah yang diperlukan dalam pembangunan.
2. Untuk membantu pemerintah dalam melaksanakan program pembangunan khususnya pembangunan fisik dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Penggunaan pembebasan tanah sebagai alat untuk penyediaan tanah bagi kebutuhan pembangunan dilakukan mengingat bahwa proses pembebasan atau pengambilan tanah yang diperlukan oleh negara dianggap lebih cepat bisa terlaksana juga dianggap tidak menimbulkan keresahan jika diban-

dingkan dengan pencabutan hak atas tanah sebab cara pembebasan tanah didasarkan adanya keharusan tercapai kata sepakat.

Adapun tujuan pembebasan tanah bagi pembangunan Dam Bili-Bili:

1. Untuk melepaskan hubungan hukum yang terdapat di atas tanah bagi penyediaan tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan Dam Bili-Bili.
2. Untuk mencegah terjadinya banjir di kota Ujung Pandang akibat luapan air sungai Jeneberang di bagian hilir.

Dilihat dari segi fungsinya maka pembangunan Dam Bili Bili berguna ;

1. Untuk pengendalian banjir sungai Jeneberang dari debit $2.200 \text{ M}^3/\text{det.}$ menjadi $1.200 \text{ M}^3/\text{det.}$
2. Untuk penyediaan air minum dan air untuk kebutuhan industri sampai tahun 2005 bagi kota Ujung Pandang. sebesar 3.300 Ltr/det.
3. Penyediaan air untuk irigasi.
4. Untuk pembangkit listrik tenaga air sebesar $16,30 \text{ MW.}$
5. Untuk membangun tempat pariwisata.
6. Untuk membangun tempat perikanan darat.

METODE PENELITIAN.

3.1. Lokasi Penelitian

Gowa secara administratif adalah termasuk salah satu Kabupaten Daerah Tingkat II dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan. Daerah ini terletak di sebelah selatan kota Ujung Pandang, berbatasan dengan kotamadya Ujung Pandang, Kabupaten Maros dan Kabupaten Bone pada bagian utara; Kabupaten Sinjai dan Bulukumba pada bagian timur; Kabupaten Takalar, Jenepono dan Bantaeng pada bagian selatan; selat Makassar pada bagian barat.

Kabupaten Daerah Tingkat II Gowa mempunyai luas wilayah 1.883,33 Km² meliputi delapan wilayah kecamatan yakni:

1. Kecamatan Bontonompo.
2. Kecamatan Bajeng.
3. Kecamatan Tompobulu.
4. Kecamatan Tinggi Moncong.
5. Kecamatan Parangloe.
6. Kecamatan Bontomarannu.
7. Kecamatan Pallangga.
8. Kecamatan Somba opu.

Setiap kecamatan tersebut di atas meliputi beberapa desa sehingga keseluruhannya meliputi sebanyak 49 desa. Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Gowa terletak di kecamatan Somba Opu bernama Sungguminasa sedangkan letaknya berada pada pinggir jalan poros propinsi antara Kotamadya

Ujung Pandang dan Kabupaten Takalar, kira-kira 11 Km sebelah selatan Kotamadya Ujung Pandang.

Mengenai tata guna tanah untuk Kabupaten Gowa antara lain; tanah pertanian, tanah perkebunan, perikanan, kehutanan bangunan sekolah, bangunan ibadah, rumah sakit di samping puskesmas dan balai pengobatan, sungai-sungai, pekuburan dan lain-lain.

Luas tanah pertanian yang terdiri atas sawah seluas 28.828 Ha. dan ladang perkebunan besar seluas 225 Ha. Selain pertanian sawah dan ladang untuk tanaman padi sebagaimana di daerah Gowa digunakan untuk kebun seluas 46.455 Ha. sementara tanah seluas 75.895 Ha. adalah kawasan hutan.

Apabila di atas tadi ditunjukkan adanya persawahan yang cukup luas di daerah Gowa maka hal itu dimungkinkan karena adanya beberapa aliran sungai yang dapat dimanfaatkan bagi pengairan.

Sungai yang terdapat di Kabupaten Gowa sebanyak enam buah dengan panjang seluruhnya meliputi 233 Km. dari seluruh sungai yang ada maka praktis dapat mengairi tanah pertanian di sekitar daerah yang bersangkutan seluas 104.395 Ha. Dengan demikian produksi tanaman pangan maupun komoditi untuk daerah Gowa setiap tahunnya cukup tinggi, bagaimana pun juga telah turut mempengaruhi secara langsung peningkatan kesejahteraan penduduk.

Keenam sungai itu adalah sungai Jeneberang, Pabundukang, Ka'cikang, Batangkaliki, Jenelata dan Pallappakang.

Sungai Jeneberang merupakan yang terpanjang mencapai 80 Km dengan mengairi daerah yang tidak kurang dari 62.975,50 Ha sedang sungai Batangkaliki yang terpendek dengan panjang 12 Km dan dapat mengairi 775 Ha.

Adapun proyek Dam Bili-Bili terletak kurang lebih 30 Km sebelah Timur kota Ujung Pandang, berada pada dua wilayah kecamatan yakni Kecamatan Parangloe dan Kecamatan Bontomarannu meliputi tiga desa dan dua kelurahan yakni Desa Manuju, Desa Persiapan Moncongloe, Desa Romangloe, Kelurahan Lanna dan dan Kelurahan Persiapan Bontoparang.

Dam Bili-Bili dibangun dengan memanfaatkan aliran Sungai Jeneberang dan pembangunan fisiknya dimulai pada tahun anggaran 1992/1993, diperkirakan rampung pada tahun 1998 dengan tahapan sebagai berikut :

1. Paket I (Relokasi jalan Malino)
 - relokasi jalan Malino 16.20 Km
 - relokasi pompa air 1 unit
2. Paket II (pekerjaan terowongan/bangunan pengelak)
 - pembuatan terowongan pengelak 2 buah
 - pembuatan jembatan 2 buah
 - perlindungan tebing sungai 200 meter
3. Paket III (pekerjaan bendungan)
 - coffer dam utama
 - bendungan utama, sayap kiri dan kanan
 - spill way dan saluran out let

- intake fasilitas out let.
 - pemasangan mesin-mesin.
 - pekerjaan sipil lainnya.
4. Paket IV (pekerjaan bendungan fasilitas)
- dam control effice.
 - perumahan.
 - bangunan-bangunan fasilitas listrik dan telekomunikasi dan lain-lain.

3. 2. Metode Pengumpulan Data.

Suatu karya ilmiah memerlukan adanya kegiatan penelitian sebagai sarana untuk menemukan dan mengetahui lebih mendalam terhadap suatu gejala sehingga kebenaran karya ilmiah tersebut dapat dipertanggungjawabkan isinya secara ilmiah.

Untuk mendapatkan data sebagai bahan penulisan skripsi ini, penulis menggunakan penelitian pustaka (Library Research) dan penelitian lapangan (Field Research). Penelitian pustaka dilakukan dengan mengadakan studi kepustakaan yakni dengan membaca berbagai literatur yang mempunyai hubungan terhadap masalah-masalah pembebasan tanah seperti buku-buku, makalah hasil seminar, koran, surat-surat dan undang-undangan. Penelitian lapangan dengan mengadakan penelitian langsung pada instansi yang terkait yakni Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, Pimpinan Proyek Dam Bili-Bili, Pemerintah Daerah Tingkat II Gowa serta kepada

masyarakat yang terkena pembebasan tanah Dam Bili-Bili.

Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan metode observasi dan wawancara untuk mendapatkan data. Observasi yakni dengan mengadakan pengamatan langsung pada masyarakat yang terkena pembebasan tanah di desa Manuju, kelurahan Lanna dan kelurahan persiapan Bontoparang di kecamatan Parangloe dan melakukan pengamatan pada saat dilakukan pembayaran ganti rugi tersebut. Wawancara yakni melakukan tanya jawab pada masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan pada instansi yang berkompetensi yakni Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, Pimpinan Proyek Dam Bili-Bili, Kepala Desa Romangloe, Kepala Dusun Bonto-Bonto, Kepala Kelurahan Lanna dan Kepala Desa Manuju.

3.3 Metode Analisis Data

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Yang pertama disebut data primer atau data dasar (primari data atau basic data) Data primer langsung dari sumber pertama dan data sekunder diperoleh dari bahan pustaka.

Pada dasarnya pengolahan, analisis dan konstruksi data dapat dilakukan secara kualitatif dan atau secara kuantitatif. Kadang-kadang penyajian hasil-hasil penelitian sebagai hasil pengolahan data disatukan dengan analisis data Tidak jarang pula keduanya dipisahkan satu dengan lainnya.

Ada suatu pendapat yang menyatakan, bahwa pengolahan analisis dan konstruksi data sekunder biasanya dilakukan secara kualitatif belaka, sedangkan penanganannya pada data primer dilakukan secara kuantitatif belaka. Pernyataan yang terakhir ini tidak seluruhnya benar, oleh karena pengolahan, analisis, konstruksi data dapat dilakukan secara kuantitatif dan atau kualitatif.

Dalam menyusun skripsi ini, penulis memakai metode analisis kualitatif dan kuantitatif untuk mengolah data yang diperoleh dari hasil penelitian dengan menggunakan pembahasan deskriptif.

BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Bentuk Ganti Rugi

Dalam PMDN NO.15 tahun 1975 ditentukan bahwa bentuk ganti rugi tidak selamanya berupa uang seluruhnya melainkan dapat juga berbentuk tanah dan atau memberikan fasilitas-fasilitas lain.

Pemberian ganti rugi dalam bentuk lain tergantung dari hasil musyawarah, keputusan yang diambil di tingkat panitia pembebasan kabupaten atau pun keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang seratus persen akan lebih mudah penyelesaiannya jika dibandingkan dengan ganti rugi kombinasi berupa uang sebagian, ongkos pemindahan sebagian dan penggantian tanah sebagian. Walaupun demikian panitia tidak boleh memaksakan kehendaknya agar semua pihak menerima uang ganti rugi saja demi menghindari keruwetan penyelesaian tadi karena tidak akan sama semua permasalahan yang ditimbulkan oleh upaya pembebasan tanah tersebut misalnya pembebasan tanah yang mengakibatkan banyak orang kehilangan tanah dan tempat tinggal secara praktis dan yuridis memerlukan pemecahan dan penampungan.

Adapun bentuk ganti rugi yang diberikan oleh panitia Pembebasan Tanah Dan Bili-Bili dapat digolongkan atas dua bagian yakni :

1. Berupa pemberian uang ganti rugi atas harga tanahnya tanaman dan atau bangunan.
2. Berupa penyediaan lokasi pemukiman baru dengan cara transmigrasi lokal.

Warga masyarakat yang terkena proyek pembebasan tanah ini, semuanya menerima pembayaran uang ganti rugi dalam bentuk uang tunai atas harga tanahnya, tanaman dan bangunan

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa, masyarakat yang terkena proyek pembebasan tanah pada umumnya tidak mempersoalkan tentang jumlah ganti rugi yang ditetapkan oleh panitia. Hal ini disebabkan ganti rugi yang ditetapkan oleh panitia berdasarkan SK Bupati Gowa No.582/XI/1990 tentang penetapan besarnya uang ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan kuburan tidak terlalu jauh selisihnya dengan permintaan ganti rugi oleh masyarakat.

Besarnya ganti rugi yang diminta oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah sebelum keluarnya SK Bupati No.582/XI/1990 tersebut sangat bervariasi antara lain :

1. Untuk tanah sawah
 - sertifikat Rp 5000/M²
 - rincik Rp 3000/M²
2. Untuk tanah tegalan
 - sertifikat Rp 2500/M²
 - rincik Rp 1800/M²
- 3 Untuk tanah perumahan (, bangunan)

-	bangunan permanen	Rp 100.000/M ²
-	bangunan semi permanen	Rp 50.000/M ²
-	bangunan darurat	Rp 35.000/M ²
4.	Untuk tanaman	Rp 20.000/M ²
5.	Untuk kuburan	Rp 30.000/M ²

Adapun Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Gowa tanggal 21. nopember 1990 No.582/XI/1990 tentang penetapan besarnya uang ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan kuburan untuk keperluan proyek pembangunan Dam Bili-Bili adalah

Tanah, tanaman rumah, kuburan	BESARNYA GANTI RUGI			tanaman bangunan kuburan
	T A N A H			
	sertifikat	rincik C1	rincik P2	
TANAH				
a. sawah	RP	Rp	Rp	
amat baik	2.283,75	2.030,-	1.776,25	
baik	1.522,50	1.70,25	1.218,-	
cukup	1.015,-	913,50	812	
kurang	609,-	558,25	507,50	
b. Tegalan				
amat baik	1.522,50	1.340,-	1.135,-	
baik	1.015,-	895,-	790,-	
cukup	761,25	670,-	580,50	
kurang	406,-	357,30	314,40	
c. Tanah Perumahan				
amat baik	3.298,75	2.903,-	2554,50	
baik	2.233,-	1.965,-	1.729,20	
cukup	1.216,-	1.072,-	943,20	

Tanah, tanaman rumah, bangunan	BESARNYA GANTI RUGI			Tanaman/ Bangunan/ Kuburan(RP)
	TANAH sertifikat	rincik C1	rincik P2	
Tanaman				
a. kelapa, mangga, nangka, durian, langsat, jambu mete, rambutan coklat, cengkeh kopi	-	-	-	10.500/ pohon
b. jati, lontar, enau	-	-	-	7.612,50/ pohon
c. bambu (minimal 10 rumpun)	-	-	-	10.150/ rumpun
d. pisang (minimal 5 ba- tang/rumpun)	-	-	-	5.975,-/ rumpun
e. murbei	-	-	-	507,50/ pohon
Kuburan	-	-	-	25.375,-/ buah



Di samping itu, adanya keinginan panitia untuk memperhatikan harga umum setempat dalam menetapkan besarnya ganti rugi di mana ketetapan besarnya ganti rugi tersebut di atas tidak berada jauh di bawah dari harga umum setempat berdasarkan Keputusan Kepala Daerah Tingkat II Gowa No. 590/44.B/IV/1989 tanggal 1 april 1989 tentang pedoman harga dasar tanah di Kabupaten Daerah Tingkat Gowa tahun 1989/1990 yakni ;

Wilayah Letak Tanah	k e r a s	HARGA DASAR SESUAI PENGGUNAAN TANAH		
		tanah sawah Rp /M	tanah kering Rp /M	lain-lain (rawa dsb)
Ibukota kabu- paten dan se- kitarnya	I	Rp 4.000,-	Rp 3.500,-	Rp 1.750,-
	II	3.000,-	2.500,-	1.250,-
	III	2.400,-	1.750,-	900,-
	IV	1.500,-	900,-	400,-
Ibukota keca- matan dan seki- tarnya.	I	2.500,-	2.500,-	900,-
	II	1.700,-	1.250,-	600,-
	III	900,-	750,-	400,-
	IV	450,-	375,-	150,-
Kelurahan.	I	1.700,-	1.200,-	500,-
	II	900,-	600,-	250,-
	III	450,-	300,-	125,-
	IV	250,-	125,-	75,-
Pedesaan.	I	1.500,-	1.000,-	400,-
	II	750,-	500,-	200,-
	III	375,-	250,-	100,-
	IV	200,-	100,-	60,-

Walaupun pada umumnya masyarakat menyetujui jumlah ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah namun ada sebagian warga masyarakat yang menolaknya. Mereka ini berjumlah dua belas orang dengan mengatas namakan dirinya sebagai wakil dari warga masyarakat lainnya yang terkena proyek pembebasan tanah Dam Bili-Bili datang mengadu ke DPR pusat.

Penolakan kelompok 12 ini adalah bahwa mereka menuntut supaya ganti rugi yang dibayarkan sebanyak Rp 5000/M² sama dengan harga ganti rugi pada pembebasan tanah bagi pembangunan proyek sungai Jeneberang dan menyangka adanya dua SK Bupati yang terbit yang mengatur tentang jumlah ganti rugi bagi pembangunan Dam Bili-Bili.

Sebagai tindak lanjut dari pengaduan kelompok 12 tersebut, maka DPR Pusat dengan komisi A terjun kelapangan mengkonfirmasi kebenarannya kepada panitia pembebasan tanah. Kebenaran mengenai adanya dua SK Bupati tentang ganti rugi termaksud sampai sekarang belum terbukti.

Dari hasil wawancara beberapa responden mengatakan bahwa, sebenarnya mereka tidak menolak ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah, mereka hanya menginginkan agar panitia mendatangi masyarakat yang terkena pembebasan tanah untuk membayar ganti ruginya. Panitia harus melayani masyarakat karena yang memerlukan tanah adalah pemerintah jadi sudah sepantasnya bila panitia melaksanakan dan melayani masyarakat bukan masyarakat yang melayani panitia

dengan mengurus segala macam persyaratan ganti rugi dengan menyerahkan surat tanahnya sebagai tanda bukti atas pemilikan hak atas tanah yang bersangkutan.

Sampai sekarang mereka yang menamakan dirinya kelompok 12 akhirnya menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan SK. Bupati Gowa No.582/XI/1990 setelah panitia mengadakan pendekatan secara persuasif untuk meyakinkan bahwa tidak benar adanya dua SK. Bupati tentang ganti rugi tersebut dan tidak mungkin dapat disamakan antara ganti rugi pada proyek sungai Jeneberang dengan ganti rugi pada pembangunan Dam. Bili-Bili karena memang objek pembebasan tanah berbeda.

Di samping pemberian ganti rugi berupa uang tunai, panitia juga menyediakan tempat pemukiman baru bagi warga masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan tidak mempunyai tanah lagi serta berkeinginan untuk ditransmigrasikan secara lokal.

Bagi mereka yang berkeinginan untuk ditransmigrasikan secara lokal, panitia menyediakan tempat pemukiman baru di kabupaten Mamuju dan Luwu. Penyelenggaraan transmigrasi ini, merupakan hasil kerjasama panitia dengan Departemen Transmigrasi Sulawesi Selatan yang diberikan berdasarkan hasil kesepakatan bersama dalam musyawarah yang dicapai oleh panitia dengan mereka yang terkena pembebasan tanah.

Dengan adanya penyediaan tempat pemukiman baru ba-

gi mereka yang terkena pembebasan tanah oleh panitia berarti permasalahan mengenai sulitnya mencari tempat tinggal baru, dapat diatasi sehingga dapat dicegah terjadinya perpindahan penduduk ke daerah perkotaan (urbanisasi).

Rencana mereka yang hendak ditransmigrasikan secara lokal sebanyak 740 Kepala Keluarga (KK) dan terrealisasi 484 KK yang menempati lokasi di Unit Pemukiman Transmigrasi (UPT) Malangke IV kecamatan Malangke kabupaten Luwu sebanyak 200 KK dan UPT Barrase sebanyak 34 KK, UPT Tomo V 200 KK, UPT Tomo VI 50 KK masing-masing di kecamatan Bantangkayu kabupaten Mamuju.

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa, sampai sekarang mereka yang ditransmigrasikan masih ada yang belum menerima pembayaran ganti rugi atas harga tanah, tanaman dan bangunan yang dibebaskan. Hal ini disebabkan mereka mempunyai beberapa tanah yang dibebaskan dan terletak pada tempat yang berbeda serta masing-masing mempunyai surat tersendiri pula sehingga dapat terjadi sebagian tanah sudah dibayar dan sebagian lagi belum dibayar kemudian diberangkatkan ke daerah transmigrasi tersebut.

4.2 Proses Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pembebasan

Tanah Dam Bili-Bili

Proyek pembangunan Dam Bili-Bili termasuk proyek APBN dan menggunakan dana Loan OECF yang membutuhkan pembebasan tanah seluas kurang lebih 2553 Ha dan telah terrealisasi

1667,4 Ha. yang pelaksanaan pembebasannya dimulai pada awal tahun 1990 sampai sekarang masih terus berlangsung dan direncanakan berakhir tahun anggaran 1994/1995.

Pembebasan tanah untuk pembangunan Dam Bili-Bili ini meliputi dua wilayah kecamatan yakni kecamatan Parangloe dan kecamatan Bontomarannu terdiri atas kelurahan Lanna, kelurahan persiapan Bontoparang, desa Manuju desa persiapan Moncongloe dan desa Romangloe dengan pembagian wilayah tergenang dan wilayah di luar genangan sedang kecamatan Parangloe masuk wilayah tergenang dan kecamatan Bontomarannu terletak di luar wilayah genangan.

Terhadap tanah yang terletak di luar wilayah genangan apabila seorang pemilik tanah/pemegang hak atas tanah telah menerima pembayaran ganti rugi tetapi masih ada tanahnya yang tersisa sedikit namun sudah diluar dari permohonan pembebasan tanah maka tidak akan dilakukan pembebasan dan pembayaran sedangkan tanah yang terletak di dalam wilayah genangan akan dilakukan pembebasan dan pembayaran.

Dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi panitia pembebasan tanah Dam Bili-Bili mengundang para pemilik tanah/pemegang hak atas tanah untuk mengadakan musyawarah mengenai jumlah ganti rugi yang akan dibayarkan. Musyawarah ini dimaksudkan untuk mendengarkan keinginan masyarakat yang terkena pembebasan tanah untuk mencapai kesepakatan antara panitia dengan pemilik tanah/pemegang hak atas tanah.

Musyawarah yang dilaksanakan ini sifatnya terbatas maksudnya bahwa tidak semua mereka yang terkena pembebasan tanah diundang untuk menghadiri musyawarah tersebut tetapi hanya sebagian saja dari mereka yang dianggap sebagai wakil, oleh karena itu masyarakat yang terkena pembebasan tanah pada setiap wilayah dapat menunjuk wakilnya untuk mewakili kepentingannya.

Selain musyawarah tersebut, setiap Senin dan Jumat panitia juga mengadakan penyuluhan di mesjid, rumah, balai pertemuan camat mengenai pembebasan tanah dan menjelaskan pentingnya pembangunan Dam Bili-Bili bagi masyarakat.

Pembayaran ganti rugi untuk kecamatan Bontomarannu dilakukan di kantor kecamatan dan secara keseluruhan telah rampung dibayar. Hal ini disebabkan prioritas pembayaran tahap I berada pada wilayah tersebut dan wilayahnya yang terkena pembebasan tanah relatif lebih kecil hanya meliputi satu dusun yakni dusun Bonto-Bonto desa Romangloe.

Untuk kecamatan Parangloe, pembayaran ganti rugi dilakukan pada hari Selasa dan Sabtu bertempat di balai penerangan kehutanan kecamatan dengan disaksikan oleh panitia pembebasan tanah di antaranya kepala kecamatan, kepala kelurahan atau kepala desa, pejabat dari BPN, pejabat dari Ipeda dan pejabat dari Pimpro.

Jumlah ganti rugi yang diterima oleh mereka yang terkena pembebasan tanah dilakukan pemotongan-pemotongan be-

rupa potongan untuk pajak penghasilan sebesar 1,5% dan potongan untuk LKMD sebesar 1,5%. Pungutan desa untuk kepentingan LKMD ini didasarkan atas kesepakatan bersama dalam musyawarah antara panitia dan pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang sifatnya sukarela tergantung dari mereka yang terkena pembebasan tanah untuk membayar pungutan atau tidak.

Mereka yang telah menerima pembayaran ganti rugi atas tanahnya, tanaman dan bangunan dapat segera pindah ke tempat lain dan mengosongkan tanahnya, bagi tanaman jangka pendek yang tumbuh di atasnya diperkenankan diambil oleh pemilik semula sedangkan untuk tanaman jangka panjang tidak diperkenankan diambil oleh pemiliknya karena akan digunakan sebagai alat bukti.

Pada tahap pertama pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah dilakukan secara langsung di mana panitia pembebasan tanah berusaha mengunjungi pemilik tanah untuk memberikan ganti ruginya. Bagi mereka yang ditransmigrasikan panitia mendatangi daerah transmigrasi di kabupaten Mamuju dan kabupaten Luwu untuk memberikan ganti rugi tersebut.

Dengan kebijaksanaan ini sangat menguntungkan bagi pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah karena merasa sangat diperhatikan kepentingannya oleh panitia di mana mereka hanya cukup menunggu

kapan waktu pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan tanpa perlu mondar-mandir ke panitia, mengurus pembayarannya.

Kebijakanaksanaan pembayaran ini tidak berlangsung lama dan pada pembayaran tahap kedua panitia mulai mengeluarkan kebijakanaksanaan-kebijaksanaan mengenai pengaturan pembayaran ganti rugi yang pada dasarnya dapat merugikan si pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan.

Dari hasil wawancara dengan beberapa responden didapatkan bahwa sistem pembayaran ganti rugi adalah pembayaran ganti rugi lompat-lompat, yang oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah menyebutnya sistem pembayaran berlubang-lubang maksudnya bahwa suatu tanah yang terletak dalam petak yang sama di mana tanah yang terletak pada bagian pinggir yang mengelilingi sudah dibayar tetapi tanah yang terletak pada bagian tengah belum dibebaskan dan dibayar sehingga mereka yang belum dibayar merasa resah karena tidak diperhatikan kepentingannya.

Pembayaran ganti rugi tidak dilakukan secara bergilir atas setiap desa melainkan seringkali hanya satu desa. secara terus menerus dilakukan pembayaran sehingga akibatnya banyak anggota masyarakat dari desa lain yang belum dibayar merasa keberatan dan iri hati pada desa lain.

Juga terjadi pembayaran ganti rugi atas harga tanah, tanaman dan bangunan tidak dilakukan sekaligus secara bersama-sama melainkan masing-masing dilakukan pembayaran secara tersendiri sehingga dapat terjadi bahwa harga tanah

sudah dibayar tetapi harga bangunan dan tanaman belum dibayar akibatnya masyarakat yang terkena pembebasan tanah masih harus menunggu dan mondar-mandir untuk mengurus pembayarannya.

4.3 Hal-Hal Penting Yang Menjadi Masalah Dalam Pelaksanaan Pembebasan Tanah Dam Bili-Bili

Untuk kelancaran dan pengamanan pembebasan tanah bagi pembangunan Dam Bili-Bili ini, pemerintah telah melakukan langkah awal untuk mencegah timbulnya masalah pemilikan dan penguasaan tanah pada daerah pembebasan tanah yakni dengan dikeluarkannya SK Gubernur Sulawesi Selatan No.593.82/3756/ tanggal 24 Desember 1983 tentang pengamanan tanah di lokasi rencana pembangunan Dam Bili-Bili sungai Jeneberang kabupaten Gowa yang melarang adanya pengalihan status pemilikan/penguasaan tanah sesuai lokasi pembebasan tanah.

Kemudian dikeluarkan pula SK Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Gowa.No. Pem. 4/1/11 tanggal 17 September 1985 tentang larangan mendirikan bangunan baru di atas lokasi yang direncanakan terkena Dam Bili-Bili untuk mencegah timbulnya kerugian bagi rakyat serta masalah lainnya.

Walaupun ada larangan tersebut di atas tetap saja terjadi pengalihan status pemilikan/penguasaan tanah dari mereka yang terkena pembebasan tanah kepada penadah-penadah tanah yang sebenarnya bukan termasuk orang yang terkena pembebasan.

Tukang tadah tanah ini membeli tanah dari pemilik tanah/pemegang hak atas tanah secara di bawah tangan dengan cara mencari orang yang ingin menjual tanahnya dengan harga yang lebih rendah dari harga pembebasan tanah kemudian berdasarkan jual beli di bawah tangan ini dibuatlah surat kuasa oleh pemilik tanah kepada tukang tadah tanah untuk menerima pembayaran ganti rugi.

Walaupun hal ini dilakukan dengan kesepakatan antara kedua pihak, namun praktek tukang tadah ini pada hakekatnya merugikan si pemilik tanah/pemegang hak atas tanah karena jumlah ganti rugi yang seharusnya diterima lebih banyak seandainya mereka menerima pembayaran ganti rugi langsung dari panitia dari pada menjual tanahnya di bawah tangan kepada tukang tadah tanah tersebut.

Sebagai pemilik tanah / pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah sudah sepantasnya bila mereka yang menikmati secara keseluruhan hasil pembayaran ganti rugi tersebut bukan sebaliknya tukang tadah tanah yang menikmatinya yang sebenarnya bukan penduduk asli yang terkena pembebasan tanah, namun karena tidak ada pilihan lain maka terpaksa tetap dilakukannya.

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa mereka yang menjual tanahnya kepada tukang tadah tanah adalah pada umumnya mereka yang ditransmigrasikan secara lokal ke Mataram dan Malangke karena tidak mampu lagi mondar - mandir untuk mengurus pembayaran ganti rugi atas tanahnya yang

terkena pembebasan. Di samping itu juga ada masyarakat yang tidak ditransmigrasikan menjual tanahnya kepada tukang tadah tanah dengan alasan pengurusan pembayaran ganti rugi terlalu berbelit-belit dan terlalu lama.

Praktek jual beli di bawah tangan ini oleh tukang tadah tanah tersebut sudah menjadi gejala umum pada masyarakat yang terkena pembebasan tanah Dam Bili-Bili dan hal ini tidak mendapat larangan dari panitia dengan alasan bahwa beliau tidak bisa memaksakan kehendaknya kepada mereka yang terkena pembebasan tanah.

Akibat praktek tukang tadah tanah ini maka pada saat pembayaran uang ganti rugi yang dilakukan oleh panitia bersifat tidak langsung lagi di mana yang sebenarnya menerima ganti rugi bukan pemilik tanah/pemegang hak atas tanah melainkan tukang tadah tanah yang menerima pembayaran tersebut berdasarkan surat kuasa yang dibuat oleh pemilik tanah.

Seharusnya pembayaran uang ganti rugi harus dilakukan langsung kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah baik menyangkut tanahnya maupun mengenai bangunan dan atau tanaman tumbuh, tanpa memakai kuasa kecuali ada alasan kuat bahwa :

- Pemiliknya berada di luar negeri atau sukar datang dari tempat yang jauh.
- Pemiliknya sakit dan tidak dapat datang sendiri.

Di samping masalah tersebut di atas, juga ditemui dalam masyarakat banyaknya terjadi perbedaan mengenai luas tanah hasil pengukuran oleh tim inventarisasi dengan luas tanah yang tertera dalam surat tanah yang dipegang oleh pemilik tanah sehingga sering terjadi masyarakat yang terkena pembebasan tanah sudah menerima pembayaran ganti rugi atas harga tanahnya tetapi masih ada kelebihan tanah yang harus dibayar oleh panitia.

Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya surat tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah adalah dalam bentuk rincik sekitar 85 % dan sering kali tim inventarisasi melakukan pengukuran tanah tanpa dihadiri oleh para pemilik tanah yang bersangkutan.

A. Simpulan

Setelah menjelaskan bab demi bab mengenai masalah pembebasan tanah untuk pembangunan Dam Bili-Bili maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Proses pelaksanaan pembebasan tanah Dam Bili-Bili dilakukan berdasarkan PMDN No.15 tahun 1975 di mana pada saat dilakukan pembayaran ganti rugi tersebut senantiasa disaksikan oleh Panitia Pembebasan Tanah Dam Bili-Bili di antaranya kepala kecamatan, kepala kelurahan atau kepala desa yang bersangkutan, pejabat dari BPN. Gowa, pejabat dari Ipeda dan pejabat dari Pimpro Dam Bili-Bili.
2. Panitia Pembebasan Tanah Dam Bili-Bili dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi senantiasa dilakukan berdasarkan asas musyawarah dalam mencapai kesepakatan. Musyawarah ini bersifat terbatas maksudnya hanya sebagian dari masyarakat yang terkena pembebasan diundang menghadiri musyawarah tersebut..
3. Terhadap tanah yang terletak di luar wilayah genangan bila seorang pemilik tanah / pemegang hak atas tanah telah menerima pembayaran ganti rugi atas harga tanahnya tetapi masih ada yang tersisa sedikit namun sudah di luar permohonan pembebasan tanah, tidak akan dilakukan pembebasan.

atas
atas

B. Saran-Saran

1. Pada hakekatnya pembebasan tanah dilakukan bukan bertujuan menyengserakan mereka yang terkena proyek pembebasan melainkan sebaliknya berupaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitarnya. Oleh karena itu sudah sepantasnya bila panitia benar-benar memperhatikan kepentingan pemilik tanah/pemegang hak atas tanah.
2. Keberhasilan pelaksanaan pembebasan tanah terletak pada kesadaran masyarakat yang terkena pembebasan untuk menyerahkan tanahnya secara sukarela kepada pemerintah dan kemauan panitia untuk mempermudah, mempercepat serta adil dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi.
3. Hendaknya panitia memperhatikan sungguh-sungguh mengenai praktek tukang tadah tanah ini agar tidak terjadi pengalihan status tanah secara di bawah tangan pada lokasi pembebasan tanah.
4. Jangan memindahkan penduduk sebelum dilakukan pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah sehingga tidak perlu bolak balik bagi pemilik yang kebutuhan bertempat tinggal jauh sehingga menguntungkan tukang tadah tanah.

1. Ditujukan
 2. Panitia
 3. Panitia
 4. Panitia

A. 1. 2. 3. 4.

1. 2. 3. 4.

1. 2. 3. 4.

DAFTAR PUSTAKA

- ABDURRAHMAN, SH 1991. Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia, Bandung, Citra Aditya
- ABBAS, NURHAYATI. SH 1984. Makalah yang dibawakan dalam seminar hak-hak atas tanah dalam rangka mensukseskan pembangunan di Sulawesi Selatan.
- HARSONO, BOEDI. SH 1981. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Jembatan.
- KARTASAPOETRA, G 1986. Masalah Pertanahan Di Indonesia, Jakarta, PT Bina Aksara.
- LOEBIS, A. B. Ganti Kerugian Pembebasan Tanah Dan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Law Firm Lubis.
- MUSTAFA, BACHSAN. SH 1988. Hukum Agraria Dalam Perspektif, Bandung, Remaja Karya.
- OHORELLA, H. M. G. SH 1986. Diktat Hukum Agraria, t.n.p. Ujung Pandang.
- PARLINDUNGAN, A. P. 1984 Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung, Alumni.
- PERANGIN, EFENDI. SH 1986 Hukum Agraria Di Indonesia, suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, Rajawali.

- ROOSADIJO, MARMIN. M. 1979. Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- RAJAGUKGUK, HERMAN 1993. Masalah Pertanahan Menjelang Pembangunan Jangka Panjang Tahap II. Makalah yang dibawakan di depan Senat Mahasiswa Perguruan Tinggi Ujung Pandang.
- GAUTAMA, SUDARGO 1960. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta, Keng Po.
- SALINDO, JOHN. SH. 1987. Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Jakarta, Sinar Grafika.
- SALIH, WANTJIK. K. SH. 1977. Hak Anda Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia.