

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Satu persoalan hukum pertanahan adalah persoalan ‘pengambilan tanah’ kepunyaan penduduk atau masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa dikenal dengan sebutan “pembebasan tanah” atau pencabutan Hak Atas Tanah.

Hal ini menyangkut persoalan yang kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan penanaman modal akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada pihak lain “persediaan tanah” sudah mulai terasa sulit. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di Negara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambungkan tetapi juga telah menciptakan suasana di mana tanah sudah menjadi “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah yang dimaksud.

Bilamana persoalannya sudah menjadi sedemikian timbullah kompleks maka berkembanglah menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas sosial. Penanggulangannya bukan lagi berupa penanggulangan masalah tanah, akan tetapi bergeser menjadi penanggulangan masalah sosial dan bahkan politik yang sangat peka.

Permasalahannya akan menjadi semakin kompleks dan rumit lagi bilamana pihak penguasa memanfaatkan peluang kelemahan yang ada pada rakyat seperti misalnya dalam kebanyakan hal penguasaan rakyat atau tanah itu tidak sah, tanah tersebut adalah tanah negara bukan milik rakyat dan sebagainya sehingga semua ketentuan yang menyangkut pembebasan tanah dan pencabutan hak tidak perlu di perlakukan.

Pertimbangannya memang praktis, tanah tersebut bukan milik rakyat karenanya tidak ada pembebasan tanah, apalagi pencabutan hak pemerintah hanya mengambil apa yang menjadi haknya dan tindakan ini sudah tentu bukan kesalahan. Persoalannya mungkin bisa selesai tetapi akibatnya akan menjadi lebih berkepanjangan.

Pembangunan kebutuhan akan tanah yang cepat tidak hanya diperlukan oleh instansi pemerintah akan tetapi juga oleh Dengan semakin meningkatnya peranan swasta dalam sektor pihak swasta. Untuk menampung pelayanan bagi pihak swasta dalam rangka pengadaan tanah untuk penanaman modal di buka kemungkinan bagi pihak swasta untuk memanfaatkan peraturan pembebasan tanah yang berlaku bagi pemerintah untuk kepentingan swasta. Untuk itu ditetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah baginya Pembebasan Tanah oleh pihak swasta.

Selain itu oleh karena persoalan tentang tanah ini menyangkut nilai-nilai hidup kemanusiaan (humanitas) maka tidaklah perlu terjadi adanya

penyelesaian masalah pertanahan yang hanya ditekankan untuk kepentingan stabilitas nasional semata dengan mengorbankan hak-hak kemanusiaan karena walaupun stabilitas dapat ditegakkan akan tetapi hakekat kesejahteraan yang ingin diwujudkan adalah semakin jauh.

Di lain pihak pembebasan atau pengambilan tanah yang diperlukan oleh pemerintah dengan cara pembebasan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 banyak dipergunakan. Karena kecuali ini dianggap lebih cepat bisa terlaksana, juga dianggap tidak menimbulkan keresahan, sebab cara pembebasan tanah ini didasarkan adanya keharusan tercapainya kata sepakat.

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

Masalah pokok yang banyak mendapat perhatian dalam pelaksanaan pembebasan tanah ini adalah persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ganti rugi ini adalah menyangkut masalah hak-hak dari si pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur yang mutlak harus ada dalam pelaksanaan pembebasan tanah adalah unsur

Permasalahan tanah yang dari segi empiris sangat lekat dengan peristiwa sehari-hari, tampak semakin kompleks dengan berbagai kebijakan deregulasi dan debirokratisasi di bidang pertanahan menyongsong era perdagangan bebas. Perkembangan yang dinamis tersebut, dikehendaki atau tidak, mendorong ke arah perlunya pemikiran yang konseptual dalam rangka mengisi dan mengantisipasi perkembangan hukum tanah secara bertanggung jawab.

Dalam menghadapi masalah itu paling tidak, dapat dicatat dua macam reaksi yang sering muncul. Yakni, reaksi yang didasarkan pada pendekatan yang legalistic, yang dengan sikapnya yang konservatif sulit menerima perkembangan-perkembangan baru dan cenderung menolak dengan alasan, bahwa hal tersebut tidak ditunjuk secara eksplisit dalam suatu Undang-undang.

Sebaliknya reaksi lain yang berpangkal pada pendekatan fungsional cenderung bersifat sangat akomodatif terhadap perkembangan-perkembangan baru dengan mengatasnamakan kemanfaatan hal-hal tersebut, dan bila perlu mengusulkan untuk mengubah Undang-undangnya.

Kedua reaksi ini tampak kurang mementingkan bangunan konsep atau asas yang ada dibalik setiap kaidah yang termuat dalam peraturan perundang-undangan dan cenderung untuk lebih bersifat pragmatis, yakni cepat menolak atau menerima perkembangan baru dan memikis

Pendekatan kritis ini untuk menunjang pembangunan hukum tanah nasional, dengan upaya pemahaman hukum dan aspirasi yang melekat pada asas hukum yang bertujuan mencapai keadilan, kepastian hukum, dan manfaat bagi masyarakat.

Di dalam merancang kebijakan pertanahan tolak ukur yang lebih tepat adalah memberikan keadilan berdasarkan kebutuhan dan bukan berdasarkan kemampuan karena dalam pemanfaatan tanah hal ini dihadapkan kepada kebutuhan untuk melengkapi peraturan pelaksanaan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) maka kebijakan pertanahan baik dalam bidang penguasaan dan penatagunaan tanah, dan bidang hak atas tanah serta bidang pengukuran dan pendaftaran tanah sebaiknya dirancang berdasarkan suatu polah dengan urutan prioritas yang ditentukan berdasarkan pemenuhan kebutuhan masyarakat dimulai dengan kebijakan untuk memenuhi kebutuhan yang paling mendasar, tanpa mengabaikan perlunya diciptakan kebijakan yang menunjang perkembangan kebutuhan ekonomi yang dinamis.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah dilakukan melalui panitia pengadaan tanah yang telah ditunjuk, sedangkan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan di lakukan oleh swasta boleh dilakukan secara langsung atau tidak langsung,

Masalah pertanahan di Sleman terutama terjadi karena tidak seimbangnya antara ketersediaan tanah dan kebutuhannya. Hal ini terjadi karena minat masyarakat dan pengusaha yang sangat tinggi untuk melakukan

kegiatan atau usaha di Kabupaten Sleman. Kondisi tersebut mengakibatkan harga tanah yang sangat tinggi cenderung tidak wajar.

maka penulis memilih judul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN NOGOTIRTO REGENCY OLEH PT. CAHYO GRIYA INTI SANTOSO..”.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian di atas dapat dirumuskan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Nogotirto Regency?
2. Hambatan apa saja dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Nogotirto Regency?

C. Tujuan Penelitian

Untuk membuka kemungkinan keterlibatan tokoh masyarakat dan pimpinan informal setempat dalam tahap penyuluhan dan dalam tahap musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Nogotirto Regency.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja di dalam pelaksanaan pengadaan tanah

D. Manfaat Penelitian

Untuk memperoleh cara musyawarah agar mencapai kesepakatan, harus ditumbuhkembangkan dan dalam hal terjadi pemukiman kembali, integrasi dengan masyarakat setempat perlu dipersiapkan semenjak awal untuk menghindari hal-hal yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak. Dan untuk memperoleh data yang akurat tentang mereka yang terkena penggusuran dan besarnya ganti kerugian.

1. Manfaat teknis, bagi kalangan akademis untuk menambah khasanah dibidang hukum pertanahan serta untuk memberikan jawaban terhadap masalah-masalah hukum konkret khususnya dalam sengketa pertanahan dan selanjutnya agar dapat mengembangkan dan memperluas wawasan pemikiran mengenai kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. Manfaat praktis, bagi kalangan praktisi hukum maupun praktisi pelaksana hukum di Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan kualitas pelayanan hukum pada masyarakat.

E. Tinjauan Pustaka

Kecenderungan untuk memandang tanah lebih pada nilai ekonomisnya semata, yakni tanah sebagai barang yang tentunya lebih mudah dikuasai oleh mereka yang mempunyai kelebihan modal dan mengakibatkan ketimpangan distribusi penguasaan tanah karena perbedaan akses.

Persepsi dan konsepsi pembuat kebijakan terhadap tanah akan
berpengaruh terhadap pilihan kebijakan yang ditempuh untuk meningkatkan

kepada penghargaan hak seseorang terhadap perolehan dan pemanfaatan tanah sebagai hak asasi setiap orang yang dijamin dapat diperoleh secara adil, atau cenderung menyerahkan perolehan dan pemanfaatan tanah kepada mekanisme pasar dengan segala dampaknya.

Menurut Boedi Harsono, (1995:173), Konsepsi yang melandasi hukum tanah nasional adalah konsepsi komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsure kebersamaan. Lebih lanjut dikatakan pula bahwa:

“Dengan hak apapun tanah tersebut dikuasai, tanah yang bersangkutan adalah sebagian dari tanah bersama bangsa Indonesia. Maka penetapan peruntukan dan penggunaannya misalnya selain berpedoman pada kepentingan pribadi pemegang haknya, wajib juga memperhatikan kepentingan bersama. Kepentingan tersebut berupa kegiatan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.”

Berdasarkan kenyataan sulitnya akses terhadap tanah serta kerusakan sumber kehidupan karena penggunaan tanah yang melampaui batas dengan konflik penggunaan tanah yang semakin intens, prinsip memberikan perlindungan kepada pihak ekonomi yang lemah telah diperluas dengan orientasi memerangi kemiskinan yang merupakan permasalahan global.

Sengketa pertanahan dalam berbagai dimensi yang pada umumnya diselesaikan melalui pengadilan atau keputusan administrasi, pada masa yang

akan datang tidak akan memadai lagi karena beberapa kendala dalam sistem peradilan yang ada.

Dalam kaitannya dengan pengadaan tanah, baik untuk keperluan pemerintah atau swasta, salah satu pilihan bentuk ganti kerugian yakni pemukiman kembali disertai kelengkapan prasarana penunjangnya perlu dimasyarakatkan, karena pemukiman kembali berorientasi pada pemulihan status bekas pemegang hak atas tanah.

Dalam hal pemberian rekognisi kepada masyarakat hukum adat, perlu dipertimbangkan bentuk dan nilainya yang pada intinya harus sesuai dengan keinginan masyarakat yang bersangkutan. Terlepas dari pembicaraan mengenai format peraturannya, isu pokok yang sering dipermasalahkan, adalah definisi mengenai kepentingan umum.

Menurut Pasal 4 Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan tanah bagi kegiatan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah dilaksanakan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Di luar itu, pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati. Pengadaan tanah dilakukan atas dasar musyawarah langsung. Yang dimaksud dengan musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas suka rela antara para pihak untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Dalam hal ini pengertian musyawarah adalah data arti kualitatif, dipertimbangkan dialog secara langsung. Namun apabila jumlah pemegang hak

atas tanah tidak memungkinkan musyawarah secara efektif, dibuka kemungkinan adanya wakil-wakil yang ditunjuk diantara para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

Bila musyawarah yang telah berkali-kali diadakan, tidak mencapai kesepakatan, Panitia Pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan memperhatikan aspirasi yang berkembang dalam musyawarah.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan tersebut, dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur / KDH Tingkat I, dan Gubernur mengupayakan menyelesaikannya dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan para pihak, untuk selanjutnya mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia.

Bentuk ganti kerugian dapat berupa (a) uang; (b) tanah pengganti; (c) pemukiman kembali; (d) gabungan dari 2 atau lebih bentuk ganti kerugian (a), (b), dan (c); dan (e) atau bentuk lain yang disepakati para pihak. Ganti kerugian termasuk diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Selain terhadap tanah-tanah hak perseorangan, bahwa terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan penggantian dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian untuk bangunan adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang tersebut. Sedangkan untuk tanah harganya

didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan terakhir.

Tampaknya, yang dimaksud dengan nilai nyata adalah *market value* atau harga pasar yang wajar, yaitu harga yang disepakati oleh penjual dan pembeli untuk sebidang tanah dalam keadaan yang wajar, tanpa adanya unsur paksaan untuk menjual atau membeli. Walaupun sebenarnya terdapat beberapa alternative yang dapat dijadikan dasar penentuan *market value*, namun kiranya nilai nyata atau sebenarnya sebagai dasar penentuan ganti kerugian memenuhi syarat untuk diterapkan.

Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kemunduran. Kiranya perlu dipikirkan untuk dimanfaatkannya keberadaan suatu lembaga penilaian tanah yang profesional dan independent yang dapat diminta pertimbangannya dalam penentuan nilai nyata tanah.

Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain mengatur tentang ganti kerugian dalam Pasal 12 sampai Pasal 17 Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang penyempurnaan penyusunan peraturan pelaksanaan tentang ganti kerugian dimaksudkan untuk memberikan masukan dalam rangka Akhirnya, nilai suatu peraturan perundang-undangan tidak hanya terletak pada pemenuhan asas-asas yang tersurat dalam ketentuan tersebut, namun juga (terlebih) pada faktor/pelaksanaannya.

Suatu peraturan yang tujuannya positif, bila tidak dilaksanakan dengan

konsisten, dalam arti tidak memandang subjek, waktu, serta tempat berlakunya, tidak akan banyak manfaatnya untuk mewujudkan fungsi hukum sebagai alat mencapai keadilan dan memberikan pengayoman pada masyarakat.

Ganti kerugian dalam setiap pengadaan tanah untuk pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, disamping tidak berdaya, di kalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut.

Dalam konteks itu, fokus pembahasan pada penetapannya terhadap proyek-proyek untuk kepentingan umum, yakni proyek yang dilakukan oleh pemerintah, dan selanjutnya dimiliki pemerintah, dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penegangannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah, dengan memanfaatkan tanah-tanah hak.

Hal-hal yang dipertimbangkan dalam penentuan ganti kerugian, adalah nilai pasar tanah pada saat diumumkannya pengambilan tanah itu, kerugian yang timbul karena dipecahnya bidang tanah tertentu, ganti kerugian sebagai akibat pengurangan keuntungan yang diharapkan dari tanah tersebut, semenjak pengumuman pengambilan tanah sampai dengan selesainya seluruh proses.

Ganti kerugian yang adil tampaknya sering dilupakan bahwa interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, disamping mengandung makna, bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi diri pemegang hak dan bagi masyarakat luas.

berarti, bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam kaitannya dengan masalah ganti kerugian, tampaklah, bahwa menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum itu tidak mudah.

Ganti kerugian sebagai suatu upaya untuk mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil, apabila hal tersebut tidak membuat seseorang lebih kaya atau sebaliknya, menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.

Khusus untuk tanah, perhitungan ganti kerugiannya adalah harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan NOJP Bumi dan Bangunan tahun terakhir merupakan suatu langkah maju dan dapat diterima sebagai sesuatu yang adil, apabila untuk pengenaan pajak dan langkah awal penentuan besarnya ganti kerugian, digunakan standar yang sama, yakni NOJP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, yang akurasi penetapannya merupakan faktor yang sangat menentukan.

Disamping untuk tanah, untuk bangunan dan tanaman, dasar penghitungan ganti rugi kerugiannya adalah nilai jual bangunan dan tanaman yang ditafsir oleh instansi yang berwenang di bidang tersebut

Dibandingkan dengan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman, maka ganti kerugian untuk tanah lebih rumit perhitungannya, karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah.

Kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, disamping NOJP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah :

- a. Lokasi/letak tanah (strategis/kurang strategis)
- b. Status penguasaan tanah (pemegang hak yang sah/penggarap)
- c. Status hak atas tanah
- d. Kelengkapan sarana, prasarana
- e. Keadaan penggunaan tanah
- f. Kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas seseorang
- g. Biaya pindah tempat/pekerjaan, dan
- h. Kerugian terhadap turunnya penghasilan si pemegang hak.

Agar terasa adil bagi pemegang hak, sebaiknya berbagai kriteria tertentu itu diterapkan secara obyektif, dengan standar yang telah ditentukan terlebih dahulu. Di samping itu, penentuan akhir besarnya ganti kerugian haruslah dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dan instansi yang memerlukan tanah tersebut.

Secara garis besar, musyawarah diawali dengan penyuluhan kepada masyarakat pemegang hak tentang maksud dan tujuan pengadaan tanah yang diadakan oleh Panitia Pengadaan Tanah (PPT) bersama dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dengan membuka kemungkinan

tetapi untuk pengadaan tanah untuk kepentingan penanaman modal bagi perusahaan tidak perlu melalui Panitia Pengadaan Tanah tetapi hanya dilakukan oleh Kantor Pertanahan bersama-sama dengan aparat pemerintah desa setempat. Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dilakukan secara langsung antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak, dan apabila dikehendaki dapat dilakukan secara bergiliran/parsial, atau dapat dilakukan antara instansi pemerintah dengan wakil-wakil pemegang hak (dengan surat kuasa).

Oleh Panitia Pengadaan Tanah diberikan penjelasan tentang hal-hal yang harus diperhatikan dalam penetapan ganti kerugian apabila pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh pemerintah, yang meliputi :

- a. Untuk tanah nilainya didasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NOJP tahun terakhir.
- b. Sembilan faktor yang mempengaruhi harga tanah
- c. Nilai tafsiran bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang relevan.

Pemegang hak atau wakil menyampaikan keinginan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan ditanggapi oleh instansi pemerintah yang bersangkutan. Bila pemegang hak menolak tawaran instansi pemerintah dan setelah dimusyawarahkan tidak tercapai kata sepakat, pemegang hak dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur disertai alasannya. Pemegang hak dianggap keberatan terhadap putusan PPT apabila setelah keputusan diberitahukan secara tertulis selama tiga hari setelah putusan tersebut

Perlu digaris bawahi bahwa menurut ketentuan tersebut diatas berkenan dengan bentuk ganti kerugian akan diupayakan dalam bentuk yang tidak mengubah pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Namun untuk ganti kerugian bagi tanah-tanah hak ulayat, selain dalam bentuk saran prasarana yang dapat dimanfaatkan masyarakat setempat, sewajarnya perlu juga dipikirkan agar kelangsungan hidup mereka terjamin, bahkan diupayakan agar kualitas hidupnya meningkat.

Bagi perseorangan, sewajarnya dalam hal-hal tertentu faktor yang bersifat nonfisik atau immaterial dipertimbangkan juga dalam penetapan besarnya ganti kerugian, misalnya biaya pindah tempat dan/atau pekerjaan dengan segala permasalahan psikologis yang dihadapi oleh keluarga tersebut, dan turunnya penghasilan pemegang hak karena proses pengambilalihan yang berlarut serta kerugian yang diakibatkan karena hanya sebagian dari luas tanah yang diambil sehingga tanah yang tersisa sulit dijual.

Hal-hal tersebut perlu dipertimbangkan, karena ganti kerugian tidak hanya meliputi hal-hal yang sungguh-sungguh diderita, tetapi juga meliputi hal-hal yang diharapkan namun tidak terjadi. Harapan kita, agar ketentuan yang bersifat formal tersebut diterapkan secara bertanggung jawab sehingga dapat mewujudkan aspek substansialnya.

Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap kabupaten/kota yang disusunnya sebagai berikut :

1. Bupati/walikota (ketua dan anggota)
2. Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota (wakil ketua dan anggota)
3. Kepala Kantor Pelayanan PBB (anggota)
4. Kepala Instansi Pemda (yang bertanggung jawab di bidang bangunan)
5. Kepala Instansi Pemda (yang bertanggung jawab di bidang pertanahan)
6. Camat (anggota)
7. Lurah (anggota)
8. Asisten Sekwilda bidang pemerintahan (sekretaris I)
9. Kepala seksi pada kantor Pertanahan kabupaten/kota (sekretaris II)

Tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi atas tanah tanaman, bangunan yang haknya akan dilepas
- b. Mengadakan penelitian status hukum tanah yang hak atas tanahnya akan dilepas.
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian
- d. Memberikan penjelasan/penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenal rencana dan tujuan pengadaan tanah
- e. Mengadakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah tentang ganti kerugian
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti kerugian
- g. Membuat berita acara

Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti kerugian sebagaimana

yang dimaksud dalam pasal 13 huruf a Keppres No. 55 Tahun 1993 dan menitipkan ganti kerugian uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Apabila musyawarah tersebut tidak tercapainya maka, keputusan diambil Panitia Pengadaan Tanah dengan memperhatikan pertimbangan dalam musyawarah. Apabila dalam upaya penyelesaian yang ditetapkan Gubernur, tetapi tidak dapat diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya.

Meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi :

a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.

b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan bangunan lainnya

- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api, terminal.
- e. Peribadatan
- f. Pendidikan atau sekolah
- g. Pasar umum
- h. Fasilitas pemakaman umum
- i. Fasilitas umum
- j. Pos dan telekomunikasi
- k. Saran olah raga
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi, dan sarana pendukungnya.
- m. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan Negara asing, PBB, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan PBB
- n. Fasilitas TNI dan POLRI sesuai dengan tupoksinya
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan
- p. Rumah susun sederhana
- q. Tempat pembuangan sampah
- r. Cagar alam dan cagar budaya
- s. Pertamanan
- t. Panti sosial
- u. Pembangkit, transmisi distribusi tenaga listrik (Pasal 5).

Dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90

.....

diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, PPT menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atas penyerahan hak atas tanah.

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana, yang di selanjutnya dimiliki atau dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya.
- c. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api, terminal.
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana.
- e. Tempat pembuangan sampah
- f. Cagar alam dan cagar budaya

F. Metode Penelitian

1. Tehnik Pengumpulan Data dan Bentuk Data

Adapun cara untuk mengumpulkan data yang penulis tempuh yaitu dengan melakukan penelitian sebagai berikut :

1.1 Data Primer

Data yang dikumpulkan langsung dari hasil wawancara dengan pihak yang terikat langsung dengan masyarakat.

2.2 Data Sekunder

Data yang diperlukan secara tidak langsung, yaitu melalui buku, literature, dokumen, dan koran yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas dalam penulisan laporan.

2. Nara Sumber

- a. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional
- b. Kepala Seksi Kantor Pertanahan Nasional

3. Responden

Pihak yang terkait langsung dengan masyarakat setempat

4. Lokasi Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini adalah di Perumahan Nogotirto Regency di Padukuhan Karang Tengah, Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping

5. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan yang sekumpulan bahan-bahan atau data yang didapat selama penelitian berlangsung kemudian akan diuraikan secara terperinci.