

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH ASAL HAK MILIK ADAT
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KECAMATAN DAWAN
KABUPATEN KLUNGKUNG PROPINSI BALI
(Studi Kasus Pembuatan Jalan By Pass Tohpati-Kusamba)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**



Oleh :

I DEWA GEDE PUTRA JONI DHARMAWAN K., S.H.
NIM : B4B005144

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH ASAL HAK MILIK ADAT
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KECAMATAN DAWAN
KABUPATEN KLUNGKUNG PROPINSI BALI
(Studi Kasus Pembuatan Jalan By Pass Tohpati-Kusamba)**

Oleh :

I DEWA GEDE PUTRA JONI DHARMAWAN K., S.H.
B4B005144

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal : 19 Juni 2007

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

(Prof. I G.N. Sugangga, S.H.)
NIP. 130359063

(Sukirno, S.H., M.Si.)
NIP. 131875449

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

(Mulyadi, S.H., M.S.)
NIP. 130529429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan sebenarnya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, Juni 2007

(I Dewa Gede Putra Joni Dharmawan K., S.H.)

Motto

*“Patram puspam phalam toyam yome bhaktya
prayacchati tadaham bhakty upahrtam asnam
prayanatmanah”*

Artinya :

*Kalau seseorang mempersembahkan daun,
bunga, buah atau air dengan cinta bhakti,
aku akan menerima*

Maksud :

*Orang cerdas mengerti bahwa ia harus
sadar akan kresna yaitu tekun dalam cinta
bakti, rohani kepada kresna supaya ia
dapat mencapai tempat tinggal yang kekal
dan penuh kebahagiaan dan berbahagia
selamanya*

Bhagawan Gita, Bab 6 cloka 26

KATA PENGANTAR

Om Swastyastu

Dengan mengucapkan puji syukur dihadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa (Tuhan Yang maha Esa) yang telah memberikan petunjuk serta bimbingannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Asal Hak Milik Adat Untuk Kepentingan Umum Di Kecamatan Dawan Kabupaten Klungkung Propinsi Bali (Studi Kasus Pembuatan Jalan By Pass Tohpati-Kusamba)”.

Sesuai dengan kenyataan yang ada, bahwa dalam rangka penyusunan tesis ini penulis tidak terlepas dari bantuan pengarahan serta bimbingan dari pihak lain. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis, baik bantuan dalam rangka penelitian dan penyelesaian tesis ini maupun dalam penyelesaian teori-teori di bangku kuliah, terutama yang terhormat :

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., serta Bapak Budi Ispriarso, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak Prof. I G.N. Sugangga, S.H., selaku Pembimbing I dalam tesis ini yang disela-sela kesibukan beliau telah menyempatkan diri untuk berdiskusi dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Bapak Sukirno, S.H., M.Si., selaku Pembimbing II yang telah menyempatkan diri untuk berdiskusi dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak Suparno, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah menyempatkan diri untuk berdiskusi dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., selaku dosen wali yang dengan kesabarannya memberikan dorongan dan semangat selama penulis kuliah di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para Guru Besar, Dosen serta Karyawan/Karyawati Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang berkat jasa-jasa beliau pengetahuan penulis khususnya di bidang hukum dan kenotariatan menjadi bertambah.
8. Ibu Anak Agung Sagung Mastini, S.E., S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung serta Bapak I Gusti Ngurah Gede, S.H., selaku Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang telah banyak membantu dalam memberikan data/informasi yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.

9. Bapak I Wayan Sujana, selaku Camat Dawan, Bapak Ida Bagus Suwita Jaya, selaku Kepala Desa Kusamba, Bapak Wayan Murja, selaku Kepala Desa Pesinggahan serta Masyarakat Desa Kusamba dan Desa Pesinggahan yang telah banyak memberikan informasi serta data-data selama penelitian dalam penyusunan tesis ini.
10. Kedua orang tua, Ajik dan Ibu yang ada di Denpasar, kakak-kakakku yang tercinta serta keponakan tersayang yang telah memberikan do'a restunya serta dorongan moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Para pengurus Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan (IMMK) dan teman-teman angkatan 2005 tercinta dalam suka dan duka kita selalu bersama, Dewik, Saras, Atit, Mbak Tinuk, Mbak Ester, Vera, Ansi, serta untuk teman-teman S1 di Bali, Isma, Ratna, Kribo, Lily end Arta, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini sangat jauh dari sempurna sehingga kritik dan saran yang menunjang sangat penulis harapkan untuk kesempurnaannya. Terima kasih.

Om Santi Santi Santi, Om

Semarang, Juni 2007

Penulis

ABSTRAK

Di Propinsi Bali pengadaan tanah tidak hanya untuk tanah-tanah milik pribadi saja tetapi juga tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat adat seperti : tanah desa (tanah druwe desa), tanah Pekarangan Desa (PKD), tanah Ayahan Desa (AYDS) dan tanah Pura (pelaba Pura). Digunakannya tanah Pura di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali untuk proyek pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba untuk lebih mempersingkat perjalanan masyarakat serta untuk lebih membuka peluang usaha, di mana penyelesaian pengadaan tanah tersebut dilakukan melalui pelepasan hak atas tanah. Dalam pelepasan tanah tersebut selalu disertai dengan pemberian ganti rugi yang merupakan masalah paling sentral di dalam pengadaan tanah. Dalam pemberian ganti rugi ini masyarakat lebih banyak memilih dalam bentuk uang.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, untuk mengetahui faktor pendukung dan faktor penghambat pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung serta untuk mengetahui penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadanan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pengadaan tanah, faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pengadaan tanah asal hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung serta penyelesaian pemberian ganti rugi dan bersifat deskriptif analitis yaitu dapat memberikan data atau gambaran pelaksanaan pengadaan tanah, faktor pendukung dan faktor penghambat, serta penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah tersebut. Data primer dan data sekunder ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan lapangan dengan studi dokumen maupun pedoman wawancara.

Dari hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu perencanaan atau gambar, pembebasan lahan dan pembuatan jalan. Faktor pendukung dalam pengadaan tanah disini adalah dengan adanya bantuan dari pihak perangkat desa yang ikut memberikan masukan dan pengertian kepada warga masyarakat. Faktor penghambat disini dapat ditinjau dari berbagai hal, yaitu ditinjau dari segi peraturan, ditinjau dari petugas yang melaksanakan peraturan dan ditinjau dari kesadaran dan kepatuhan masyarakat. Penyelesaian pemberian ganti kerugian dilakukan dengan jalan musyawarah dan pemilihan ganti rugi berupa uang disebabkan karena lebih memudahkan dalam pembiayaan upacara dan perbaikan/renovasi Pura

Kata kunci : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

ABSTRACT

In Province Bali levying of land do not just for just personal ownership lands but also land which is the power of by custom society like : countryside land (land of druwe countryside), land Lawn of Countryside (PKD), land of Ayahan Countryside (AYDS) and Pura land (pelaba of Pura). The using of Pura land in District of Dawan, Sub-Province of Klungkung, Province Bali to the project of making of road of By Pass Tohpati-Kusamba to be more take a short cut journey of society and also to be more open opportunity of effort, where the solving of levying of the land through release of land right. In release of the land is always accompanied with giving of indemnation representing problem most central in levying of land. In giving of this indemnation of more society chosen in the form of money.

Intention of this research is know execution of levying of custom private property (Pura) in District of Dawan, Sub-Province of Klungkung, Province Bali, to know supplementary factor and factor resistor of levying of custom private property (Pura) for the sake of public utilize making of road of By Pass Tohpati-Kusamba in Sub-Province of Klungkung and also to know the solving of giving of indemnation in levying of custom private property (Pura) for the sake of public.

Approach method the used is approach of empirical juridical, to give picture qualitative about execution of levying of land, supplementary factor and resistor factor in levying of custom property land (Pura) for the sake of public utilize making of road of By Pass Tohpati-Kusamba in Sub-Province of Klungkung and also the solving of giving of indemnation and have the character of analytical descriptive that is can give picture or data execution of levying of land, supplementary factor and resistor factor and also the solving of giving of indemnation in levying of land. This primary data and secondary data do through research of field and bibliography with document study and also guidance of interview.

From result of research show execution of levying of land conducted through three step, that is planning or picture, liberation of farm and making of road. Supplementary factor in levying of land here is with existence of aid of side peripheral of countryside which follow to give input and congeniality to society citizen. Resistor factor here can be evaluated from matters, that is evaluated from regulation facet, evaluated from officer executing regulation and evaluated from awareness and compliance of society. Solving of giving of indemnation conducted by way deliberation and election indemnation in the form of money caused by more facilitating in defrayal of repair and ceremony/renovate Pura

Keyword : Levying of Land for The Sake of Public

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	viii
ABSTRAC	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Sistematika Penulisan	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat	10
2.1.1 Kedudukan Tanah Dalam Hukum Adat.....	11
2.1.2 Hak-hak Perseorangan Atas Tanah Adat	11

2.1.3	Transaksi Tanah Dalam Hukum Adat.....	12
2.1.4	Peraturan Hukum Mengenai Tanah Hak Milik.....	
	Adat (Pura).....	13
2.1.5	Peraturan Hukum Mengenai Pengadaan Tanah Hak	
	Milik Adat.....	15
2.1.6	Pengadaan Tanah Yang Berasal Dari Hak Milik Adat	17
2.2.	Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah.....	19
2.2.1	Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan.....	
	Umum	20
2.2.2	Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk.....	
	Kepentingan Umum	25
2.2.3	Tata Cara Pengadaan Tanah.....	27
2.3.	Tinjauan Umum Tentang Tanah Pura.....	34
2.3.1	Pengertian Tentang Pura	34
2.3.2	Jenis-jenis Pura	34
2.3.3	Penyungsurung Pura/Pengemong Pura	36
2.3.4	Peletakan Bangunan Pura.....	37
2.3.5	Konsepsi Tentang Tanah Pura	42
2.3.6	Fungsi Tanah Pura	43
BAB III : METODE PENELITIAN.....		44
3.1.	Metode Pendekatan	44

3.2. Spesifikasi Penelitian	45
3.3. Populasi Dan Penentuan Sampling	45
3.4. Metode Pengumpulan Data.....	46
3.5. Analisis Data.....	49
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	50
4.2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Hak Milik Adat (Pura) Untuk	
Kepentingan Umum Di Kecamatan Dawan, Kabupaten	
Klungkung, Propinsi Bali.....	53
4.3. Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat Pengadaan Tanah.....	
Hak Milik Adat (Pura) Untuk Kepentingan Umum Guna	
Pembuatan Jalan By Pass Tohpati Kusamaba Di Kabupaten	
Klungkung.....	61
4.4. Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	
Hak Milik Adat (Pura) Untuk Kepentingan Umum.....	65
BAB V : PENUTUP	77
5.1. Kesimpulan	77
5.2. Saran-saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I Banyaknya Penduduk Menurut Agama	52
Tabel II Besarnya Uang Ganti Rugi Atas Bidang-Bidang Tanah Asal Hak..... Milik Adat Yang Terletak Di Kecamatan Dawan.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Dalam era sekarang ini tanah merupakan kekayaan dan modal dasar dalam kehidupan baik oleh individu, kelompok maupun negara. Dalam usaha memenuhi kebutuhan kehidupan dari masing-masing individu maupun kelompok tersebut tanah berfungsi sebagai tempat tinggal maupun sebagai lahan pertanian dan perkebunan.

Sebagai negara agraris, tanah merupakan lahan penghidupan bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang, selain itu tanah juga merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Sesuai dengan perkembangan zaman pesatnya proses pembangunan di Indonesia bukan saja memaksa harga tanah di berbagai tempat akan naik, tetapi juga telah menciptakan fenomena tanah sebagai “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan laju pertumbuhan pembangunan di Indonesia akan mengalami hambatan.

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menyebabkan proses pengambil alihan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan

pengadaan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “Pemerintah” dan kepentingan “Warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat itu yaitu “Penguasa” dan “Rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah. Dan bila ketentuan itu tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa.

Menurut Abdurrahman yang dimaksud dengan pembebasan tanah (Pijsggeving) adalah : “Melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi dengan pihak yang bersangkutan”.¹ Sedangkan menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa : “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Istilah pengadaan tanah jika dianalisis mengandung arti lebih baik daripada pembebasan tanah karena dapat menghindari adanya paksaan, intimidasi dalam proses pengambilan tanah milik masyarakat. Pengambilan tanah dilakukan dengan memperhatikan peranan tanah dalam kehidupan masyarakat dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

¹ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 10.

Di dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi Panitia Pengadaan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah berdasarkan harga umum setempat. Bilamana telah terjadi kata sepakat mengenai besar atau bentuk ganti rugi, maka dilakukan pembayaran ganti rugi sejumlah yang telah disepakati atau disetujui bersama. Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan atau pelepasan tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota panitia pengadaan tanah yaitu Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, Kepala Kantor Pertanahan, Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan.

Dalam pengadaan tanah ini, seringkali tidak “melihat” kenyataan yang berlaku di masyarakat, misalnya terhadap penggarap tanah adat, tanah negara dan tanah terlantar. Mereka biasanya disebut “penyerobot” tanah tanpa hak, karena mereka tidak mempunyai surat bukti pemilikan tanah yang kuat yang berupa sertifikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional. Padahal “bukti-bukti lain” mereka memilikinya, misalnya saksi, surat pajak, dan lamanya waktu penguasaan (aspek historis).²

Di Propinsi Bali pengadaan tanah di sini tidak hanya untuk tanah-tanah milik pribadi saja tetapi juga tanah-tanah yang dikusai oleh masyarakat adat seperti : tanah desa (tanah druwe desa), tanah Pekarangan Desa (PKD), tanah Ayahan Desa (AYDS) dan tanah Pura (Pelaba Pura).

² Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 46-47.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, dimana dalam Pasal 1 huruf c dijelaskan bahwa Badan-Badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik. Pemilikan tanah dengan status Hak Milik ini hanya terbatas atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial (Pasal 4). Salah satu contoh usaha keagamaan dan sosial di Bali adalah Pura.

Pura merupakan salah satu lembaga keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 tanggal 24 September 1986 yang secara tegas menyatakan bahwa Pura adalah salah satu badan keagamaan yang dapat memiliki Hak Milik Atas Tanah. Untuk penunjukan Pura-Pura sebagai badan keagamaan di seluruh Indonesia penunjukannya melalui Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor SK.520.1/2252 tentang Penunjukan Pura sebagai Badan Hukum Keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah di seluruh Indonesia. Dengan adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 barulah Pura-Pura di Bali sebagai subyek Hak Milik, sehingga tanah-tanah Pura di Bali untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dapat dan harus didaftarkan sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan status haknya adalah Hak Milik.

Setiap Pura di Bali memiliki dua jenis tanah yaitu Tanah Palemahan dan Tanah Pelaba Pura. Tanah Palemahan Pura adalah tempat dibangunnya bangunan suci (pelinggih-pelinggih) dan bangunan pelengkap yang menjadi pendukung kegiatan upacara di Pura seperti Balai Paruman, dapur dan bangunan lainnya. Sedangkan Tanah Pelaba Pura adalah tanah yang dikuasai desa yang diperuntukkan dan digarap khusus untuk keperluan pembiayaan upacara rutin dan perbaikan pura.³ Tanah Pelaba Pura biasanya merupakan tanah pertanian atau perkebunan yang hasilnya diperuntukkan untuk keperluan Pura.

Digunakannya tanah Pura di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali untuk proyek pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba untuk lebih mempersingkat perjalanan masyarakat serta untuk lebih membuka peluang usaha, di mana penyelesaian pengadaan tanah tersebut dilakukan melalui pelepasan hak atas tanah. Dalam pelepasan tanah tersebut selalu disertai dengan pemberian ganti rugi yang merupakan masalah paling sentral di dalam pengadaan tanah. Dalam pemberian ganti rugi ini masyarakat

³ I Nyoman Budiana, *Reorientasi Status Tanah Adat Dalam Perspektif Hukum Adat Bali*, Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional Denpasar, 2006, hal. 9.

lebih banyak memilih dalam bentuk uang, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul :

“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Asal Hak Milik Adat Untuk Kepentingan Umum Di Kecamatan Dawan Kabupaten Klungkung Propinsi Bali (Studi Kasus Pembuatan Jalan By Pass Tohpati-Kusamba)”.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali ?
2. Apakah faktor pendukung dan faktor penghambat pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung ?
3. Bagaimanakah penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan faktor penghambat pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung.
3. Untuk mengetahui penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat teoritis yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran, masukan terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria.
2. Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambilan kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pengadaan tanah asal hak milik adat untuk kepentingan umum.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, berisikan tinjauan tentang tanah adat, tinjauan tentang pengadaan tanah dan tinjauan tentang tanah Pura.

BAB III : METODE PENELITIAN, metode yang digunakan dalam penelitian diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu semua orang yang terkait dengan pengadaan tanah asal hak milik adat untuk kepentingan umum dengan menggunakan cara non-random sample guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan permasalahan, pertama tentang pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, kedua tentang faktor pendukung dan faktor penghambat pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung, dan ketiga tentang penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum.

BAB V : PENUTUP, berisi kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan dan saran-saran dari penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, dan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis, misalnya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah dengan tingkat kesuburan yang lebih.⁴

Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan, dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam.

Tanah-tanah adat hampir semuanya belum didaftar karena tunduk pada hukum adat. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria mengenai tanah-

⁴ Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal. 103.

tanah hak milik adat di Jawa, Madura dan Bali juga diadakan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan melainkan diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yaitu Landrete atau Pajak Bumi dan Verponding Indonesia.⁵

2.1.1 Kedudukan Tanah Dalam Hukum Adat

Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.⁶

Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat erat hubungannya, ini terjadi karena tanah memberikan tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan tanah serta pohon-pohon diatasnya memberi tempat kepada roh yang melindungi persekutuan itu.⁷

2.1.2 Hak-hak Perseorangan Atas Tanah Adat

Dalam lingkungan yang didudukinya, warga masyarakat adat setempat mempunyai hak untuk mengerjakan dan mengusahakan sebidang tanah pertanian, hak itu disebut *hak milik*, jika tidak dapat lebih dari satu masa panen seperti tanah akuan di Jawa Utara disebut dengan *hak memungut hasil*. Dalam hukum adat mereka yang meletakkan suatu tanda larangan atau mereka yang

⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1995, hal. 50.

⁶ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1990, hal. 237.

⁷ Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1996, hal. 80.

memulai membuka tanah mempunyai hak pertama terhadap tanah itu yang disebut *hak wenang pilih* (burukan di Kalimantan). Suatu hak untuk membeli tanah pertanian dengan menyampingkan orang lain yang akan membelinya disebut *hak memiliki pertama*. Kepala desa atau pejabat desa mempunyai *hak atas pendapatan dan penghasilan* atas tanah bengkok yang diberikan persekutuan. Pada umumnya hak perseorangan ini adalah hak milik adat (hak milik berbeban berat).⁸

2.1.3 Transaksi Tanah Dalam Hukum Adat

Ada dua macam transaksi tanah dalam hukum adat yaitu :⁹

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan transaksi dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

⁸ Ibid, hal. 83.

⁹ Ibid, hal. 84.

Transaksi-transaksi tanah dalam hukum adat itu antara lain :¹⁰

- a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah diserahkan.
- b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepala persekutuan.
- c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
- d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan)

Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

2.1.4. Peraturan Hukum Mengenai Tanah Hak Milik Adat (Pura)

Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa terdapat badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik. Kalaupun ditentukan bahwa sesuatu badan hukum dapat mempunyai hak milik, ini hanyalah suatu pengecualian dengan persyaratan tertentu saja, karena pada dasarnya hanya badan hukum tertentu saja yang dapat mempunyai hak milik, yaitu badan-badan hukum yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor

¹⁰ Idem.

38 Tahun 1963. Menurut peraturan tersebut badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
3. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, di mana dalam Pasal 1 huruf c dijelaskan bahwa Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik. Pemilikan tanah dengan status Hak Milik ini hanya terbatas atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial yang dinyatakan dalam Pasal 4.

Pura merupakan salah satu lembaga keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 tanggal 24 September 1986 yang secara tegas menyatakan bahwa Pura adalah salah satu badan keagamaan

yang dapat memiliki Hak Milik Atas Tanah. Untuk penunjukan Pura sebagai badan keagamaan di seluruh Indonesia penunjukannya melalui Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor SK.520.1/2252 tentang Penunjukan Pura sebagai Badan Hukum Keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah di seluruh Indonesia. Dengan adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK/556/DJA/86 barulah Pura di Bali sebagai subyek Hak Milik, sehingga tanah-tanah Pura di Bali untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dapat dan harus didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan status haknya adalah Hak Milik.

2.1.5 Peraturan Hukum Mengenai Pengadaan Tanah Hak Milik Adat.

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa :

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

Kalaulah kita panggil Pasal 18 tersebut, maka dapat kita nyatakan adanya :¹¹

- a. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat.

¹¹ A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hal. 108.

Kepentingan umum ini termasuk kepentingan negara dan kepentingan bersama dari rakyat sebagai syarat pertama dan utama dalam pencabutan hak ini untuk dapat diperlakukan pasal 6 UUPA, sehingga tidak mungkin pembebasan untuk kepentingan perorangan. Kepentingan swasta yang berdampak kepentingan umum, ataupun kepentingan negara dan kepentingan bersama dapat juga dikategori memenuhi syarat pertama ini.

- b. Hak-hak atas tanah dapat dicabut.
Dengan pencabutan hak ini, maka terjadilah tindakan sepihak yaitu dari yang mencabut dengan suatu ketetapan sepihaknya. Hanya dalam beberapa literatur, seyogyanya orang yang dicabut haknya itu tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya.
- c. Ganti rugi.
Ganti rugi ini jelaslah baik berupa uang ataupun fasilitas lainnya, ataupun pemukiman kembali dan sebagainya.
- d. Layak.
Pengertian layak ini harus yang obyektif, dan harga dasar adalah berdasarkan penetapan pemerintah daerah menurut kelasemennya, bukan harga menurut orang yang dicabut haknya, ataupun sekedar diberi uang pindah atau pesangon, dan sebagainya.
- e. Cara yang diatur dengan undang-undang.
Harusnya ada suatu produk undang-undang mengenai hal ini.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dapat dicabut salah satunya tanah hak milik adat, yang digunakan untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak dengan cara yang diatur oleh undang-undang.

Ketentuan-ketentuan mengenai pengadaan tanah hak milik adat dapat dilihat dalam peraturan-peraturan tersebut dibawah ini, yaitu :

- a. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Peraturan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993
- c. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2.1.6 Pengadaan Tanah Yang Berasal Dari Hak Milik Adat

Dasar pemikiran mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga berasal dari konsep fungsi sosial yang melekat pada setiap hak atas tanah. Dalam Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan tersebut mendasari sifat kebersamaan atau kemasyarakatan dari setiap hak atas tanah. Dengan fungsi sosial tersebut, hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah

tanah kepunyaan bersama seluruh warga masyarakat, yang dimanfaatkan bagi kepentingan bersama seluruh warga masyarakat yang bersangkutan. Artinya kepentingan bersama dan kepentingan per orang harus saling terpenuhi dan penggunaannya dilakukan bersama-sama di bawah pimpinan penguasa adat. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, setiap warga diberi kesempatan untuk membuka, menguasai, menghaki, mempunyai, dan memanfaatkan bagian-bagian tertentu dari tanah adat (ulayat).¹²

Dengan demikian, tanah yang dihaki dan dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu, tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya, penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat.

Proses pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan disini harus diperuntukan bagi kepentingan umum sehingga tanpa adanya kebutuhan pembangunan untuk kepentingan umum, maka pengadaan tanah tidak pernah ada atau terjadi.

Pengadaan tanah hak milik adat ialah melepaskan hubungan hukum yang terdapat diantara pemegang hak milik atas tanah adat kepada pemerintah dengan cara pemberian ganti rugi. Dalam Pasal 14 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 menyebutkan penggantian terhadap

¹² H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, 2007, hal 17.

tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

Demi kepentingan umum, pemerintah mempunyai kewenangan konstitusional untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah. Berdasarkan Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 UUD 1945 Pemerintah dapat mengambil alih/memperoleh/melakukan pengadaan tanah. Kewenangan untuk memperoleh tanah demi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesungguhnya bersifat universal.

Prinsip-prinsip yang mendasari pengadaan tanah oleh pemerintah tersebut mengacu pada peribahasa (*maxim*) yaitu :¹³

- a. '*Salus papuli est suprema lax*' (kesejahteraan rakyat adalah hukum yang tertinggi);
- b. '*Necessitas publica major est quam privata*' (kepentingan umum lebih besar daripada kepentingan pribadi);
- c. '*Princeps et respublica ex justa causa possunt rem meam auferre/the prince and the commonwealth, for a just cause, can take away my property*' (penguasa dan negara, dengan alasan yang layak/memadai, dapat mengambilalih kepentingan pribadi);
- d. '*The Law imposeth it on every subject that he prefers the urgent service of his Prince and Country, before the safety of his life*' (hukum mewajibkan seseorang untuk mendahulukan kepentingan negara daripada keselamatan pribadinya).

¹³ Pendapat Om Prakash Aggarwala, dkk dan Hendri Campbell Black seperti dikutip Oloan Sitorus dan Dayat Limbong dalam bukunya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal. 1.

Namun, bagi negara-negara modern sekarang ini harus tetap diingat bahwa setiap pengadaan tanah yang ditujukan untuk kepentingan umum itu harus diberi kompensasi yang layak.

2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah ini pada hakikatnya adalah pelepasan hak. Kalau dari sudut masyarakat perbuatannya yang demikian adalah sebagai pelepasan hak akan tetapi kalau dilihat dari sudut pemerintah maka perbuatan yang demikian dapat dikatakan sebagai “Pengadaan Tanah” karena pemerintah telah memberi ganti rugi pengadaan tanah tersebut dari penguasaan pemegang haknya.

Pada garis besarnya dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu : pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah dan pengadaan tanah untuk keperluan swasta.¹⁴ Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dibagi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan umum (misalnya : kepentingan komersial). Selanjutnya pengadaan tanah bagi kepentingan swasta dapat digolongkan atas kepentingan komersial dan bukan komersial, yakni yang sifatnya untuk menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas-fasilitas sosial.

Menurut Pasal 1 butir 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan

¹⁴ I. Soegiarto, *Kebijakan Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Makalah pada Seminar Nasional “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”, Jakarta, 1994, hal. 10.

pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 yang dimaksud dengan :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 dalam Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang terdapat diantara pemegang hak atas tanah kepada pemerintah dengan cara pemberian ganti rugi.

Berdasarkan atas hal inilah kiranya agar pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya supaya haknya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilaksanakan dengan hati-hati serta dengan cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal mana menunjukkan bahwa dalam rangka pengambilan tanah-tanah penduduk menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 harus dilaksanakan dengan konsekuen.

Pengadaan tanah adalah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana Pemerintah benar-benar memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bilamana sudah tercapai suatu konsensus antara pemegang hak dengan menginginkan tanah maka secara suka rela pemilik/pemegang hak akan menyerahkan tanahnya setelah kepadanya diberikan sejumlah pembayaran yang sesuai dengan harga tanah yang bersangkutan.

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun rumusan semacam ini terlalu umum dan tidak ada batasnya.¹⁵ Menurut John Salideho menyatakan bahwa :

“Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan Hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara”.¹⁶

Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yaitu : kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat, dan kepentingan pembangunan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa

¹⁵ Pendapat John Salideho seperti dikutip Oloan Sitorus dan Dayat Limbong dalam bukunya, *Op.cit*, hal. 6.

¹⁶ John Salideho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hal. 40.

kepentingan umum adalah kepentingan yang peruntukan dan manfaatnya dapat dirasakan secara langsung oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa kecuali.

Menurut pasal 1 angka 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Dan dalam pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun Tahun 2005 menyatakan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum adalah suatu sarana maupun prasarana yang dapat digunakan oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa kecuali.

Untuk jenis-jenis kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dalam Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 Pasal 5 menyebutkan :

“Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk :

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
 - d. Pelabuhan atau Bandar udara atau terminal;
 - e. Peribadatan;
 - f. Pendidikan atau sekolah;
 - g. Pasar umum atau pasar inpres;
 - h. Fasilitas pemakaman umum;
 - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
 - j. Pos dan telekomunikasi;
 - k. Sarana olah raga;
 - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;

- m. Kantor pemerintah;
 - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.”

Di dalam Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 untuk jenis-jenis kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 5 yang berbunyi :

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah meliputi :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolah;
- g. Pasar umum;
- h. Fasilitas keselamatan umum;
- i. Pos dan telekomunikasi;
- j. Sarana olah raga;
- k. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- l. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, perserikatan bangsa-bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan perserikatan bangsa-bangsa;
- m. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- n. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- o. Rumah susun sederhana;
- p. Tempat pembuangan sampah;
- q. Cagar alam dan cagar budaya;
- r. Pertamanan;
- s. Panti sosial;
- t. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”

Dalam Peraturan Presiden RI No. 65 Tahun 2006 untuk jenis-jenis kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 5 yang berbunyi :

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah meliputi :

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas 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 dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan bidang-bidang yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan tanpa adanya unsur mencari keuntungan.

2.2.2 Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Ketentuan-ketentuan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam beberapa peraturan seperti tersebut dibawah ini, yaitu :

- a) Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b) Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama

dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

- c) Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan Hak Milik hapus bila salah satunya karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya, dalam Pasal 1 menyatakan :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya”.
- e) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, Lembaran Negara Nomor 49 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
- g) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Peraturan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.
- i) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- j) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2.2.3 Tata Cara Pengadaan Tanah

Dalam melakukan pengadaan tanah rakyat dengan maksud untuk pembangunan guna kepentingan umum akan dilakukan menurut tata cara pengadaan tanah seperti dibawah ini, yaitu :

1. Menetapkan Lokasi Pembangunan
 - a. Pimpinan proyek sebagai instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan jalan dan jembatan kepada Bupati/Walikota/madya melalui Kepala Kantor Pertanahan atau Kotamadya setempat disertai keterangan tentang :
 - 1). Lokasi tanah yang diperlukan.
 - 2). Luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan.
 - 3). Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan.

- 4). Uraian rencana pembangunan jalan, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan dan pembangunan jalan.
- b. Setelah menerima permohonan Bupati/Walikota/Walikota memerintahkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan ketua BAPPEDA Tingkat Kabupaten, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- c. Apabila rencana pembangunan tanahnya sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota, Bupati/Walikota/Walikota memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang disiapkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat.
- d. Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Wilayah Kabupaten atau kota. Bagi daerah yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- e. Produk akhir dari persiapan penetapan lokasi adalah SK Penetapan lokasi yang ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau Gubernur.

2. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Menurut Soedhargo Soimin berpendapat “Panitia ini bukan merupakan panitia yang sifatnya tetap, ia hanya merupakan panitia yang bersifat khusus artinya kalau pembebasan tanah itu sudah selesai, panitia itu hanya untuk pembebasan tanah tertentu saja”.¹⁷

Panitia dimaksud adalah Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur, yang susunan keanggotaan dan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan 8 Kepres RI No. 55 Tahun 1993. Sedangkan untuk Perpres RI No. 30 Tahun 2005 dalam Pasal 6 ayat (5) menyebutkan susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan untuk tugas panitia ngadaan tanah diatur dalam Pasal 7.

Dalam melakukan penelitian status hukum dari tanah yang akan dilepaskan maka panitia pengadaan tanah akan dapat menentukan bahwa tanah yang bersangkutan adalah :

- a. Tanah Negara
- b. Tanah adat/tanah ulayat
- c. Tanah yang belum terdaftar
- d. Tanah yang terdaftar

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembabasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 34.

Penelitian ini bukan hanya mengenai status tanahnya saja, tetapi perlu juga kejelasan siapa pemegang haknya, kemudian siapa pula pemilik bangunan/tanaman yang ada diatas tanah tersebut.

3. Pelaksanaan Musyawarah dan Ganti Rugi

- a. Panitia mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah serta pemilik bangunan dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.
- b. Jika tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif (teralalu banyak), musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara persial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka, dengan surat kuasa yang diketahui lurah/kepala desa setempat.
- c. Bila musyawarah pertama ini telah mencapai mufakat, maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- d. Sebaliknya jika dalam musyawarah pertama ini tidak tercapai kesepakatan, maka akan diadakan musyawarah ulang hingga kesepakatan tersebut tercapai. Bila musyawarah telah dilaksanakan berulang kali pun belum tercapai kesepakatan, maka panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan tetap memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, yakni : lokasi,

jenis haknya, status penguasaan, prasarana yang tersedia, fasilitas, lingkungan dan lain-lainnya.

- e. Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian ini, baik yang diputuskan berdasarkan kesepakatan maupun yang belum tercapai kesepakatan, disampaikan kepada kedua belah pihak.

4. Keberatan Terhadap Keputusan Panitia

Keputusan panitia mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang belum berdasarkan kesepakatan ini, bukan merupakan keputusan final yang dapat dipaksakan. Masyarakat yang merasa keberatan terhadap keputusan ini dapat mengajukan keberatan ke pada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Hal ini diatur dalam Pasal 20 dan 21 Keppres RI No. 55 Tahun 1993.

Sedangkan di dalam PP No. 36 Tahun 2005 mengenai keberatan tersebut diajukan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang terdapat di dalam Pasal 17 dan 18 peraturan tersebut. Dalam PP No. 65 Tahun 2006 diadakan penambahan yaitu apabila masyarakat tidak menerima ganti kerugian tersebut karena jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi (Pasal 18A).

5. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

- a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar normatif pemberian ganti kerugian, berdasarkan hasil inventarisasi dan keputusan

panitia atau keputusan Gubernur. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh panitia, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota panitia. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan tanda penerimaan diatas materai sesuai aturan.

- b. Pemberian ganti kerugian selain berbentuk uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dari Ketua atau Wakil Ketua Panitia serta sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia. Produk kualitas, berita acara musyawarah terakhir dengan SK Bupati, Walikota atau Gubernur yang mengukuhkan bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan pertimbangan kesediaan instansi yang bersangkutan.
6. Pelepasan, Penyerahan dan Permohonan Hak Atas Tanah
- a. Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya serta disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia. Untuk tanah hak milik yang belum bersertipikat penyerahan harus disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan pada buku tanah dan sertifikat. Untuk pelepasan atau penyerahan hak yang belum bersertifikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya.
- c. Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan hak atau penyerahan tanah selesai dilaksanakan atau pada akhir tahun anggaran.
- d. Panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah. Asli surat-surat tanah dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Arsipnya disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.
- e. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas pengusahaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh atau dibayar ganti kerugiannya.
- f. Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah sampai memperoleh sertipikat atas nama instansi induk sesuai ketentuan yang berlaku.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Tanah Pura

Berbicara mengenai konsepsi tentang Pura akan diuraikan lebih luas guna mendapatkan pengertian tentang Pura yang lebih mendalam dan jelas, karena Pura mempunyai kaitan yang sangat erat dengan kedudukan tanah Pura, untuk keperluan tersebut maka penulisan konsepsi tentang Pura meliputi beberapa hal sebagai berikut :

2.3.1 Pengertian tentang Pura

Secara umum pengetahuan Pura adalah tempat suci bagi umat Hindu untuk memuja Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa dalam segala manifestasinya.

Pura adalah bangunan suci tempat beribadat bagi umat Hindu, tempat memuja Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan manifestasinya. Disamping selaku tempat memuliakan Tuhan Yang Maha Esa juga dipergunakan sebagai tempat memuja para arwah suci leluhur.¹⁸

Selain sebagai tempat suci umat Hindu, selain pura dipergunakan beberapa istilah lain yaitu Katiyangan atau Partiyasan yang artinya tempat memuja para Dewa-dewa.

2.3.2 Jenis-jenis Pura

Secara garis besar Pura itu dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

¹⁸ I Ketut Subandi, *Berbakti Kepada Kawitan Adat Bali Paramo Manna*, Yayasan Adhi Sapta Kerthi, Denpasar, 1995, hal. 11.

1. Pura sebagai tempat persembahyangan umum seperti : Pura Kahyangan Jagad (Sad Kahyangan), Pura Dang Kahyangan, Pura Kahyangan Tiga.
2. Pura sebagai tempat persembahyangan khusus seperti : Pura Paibon, Pura Panti, Pura Kawitan, Pemerajan/Sanggah.

Fungsi Pura bagi umat Hindu adalah sebagai berikut :¹⁹

1). Pura Umum

Pura umum adalah tempat untuk memuja Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa dengan segala manifestasinya. Dalam ajaran agama Hindu, dikenal Tuhan Yang Maha Esa mempunyai banyak manifestasi atau perwujudan dari pancaran sinar yang maha kuasa, diberi nama atau sebutan Dewa yang dipuja di masing-masing pura seperti Dewa Brahma, Mahadewa, Dewa Wisnu.

Kegiatan upacara pemujaan Sang Hyang Widhi Wasa/ Tuhan Yang Maha Esa di suatu Pura dilaksanakan secara bervariasi (tidak selalu dalam waktu serempak pada semua pura) yaitu ada dilakukan pada setiap 210 hari atau setahun sekali yang biasanya disebut piodalan/rahinan, tetapi khusus untuk hari raya suci umat Hindu seperti hari raya Galungan, Kuningan, Saraswati dilakukan tetap pada setiap 210 hari. Selain itu masih ada pula hari-hari tertentu kegiatan upacara, namun sifatnya lebih kecil. Pemujaan Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa dilakukan oleh semua umat Hindu tanpa terikat oleh garis keturunan maupun teritorial.

¹⁹ Ibid, hal. 20.

2). Pura Khusus

Pura khusus adalah tempat untuk memuja arwah roh suci para leluhur atau Atmasida Dewa. Sesuai keyakinan ajaran agama Hindu bahwa roh leluhur yang telah melalui proses upacara agama pada tingkatan tertentu diyakini akan dapat mencapai alam dewa. Roh suci inilah yang dipuja dan yang dimuliakan pada jenis Pura khusus ini. Pemujaan kepada roh suci leluhur dilakukan oleh umat Hindu menurut garis kelahiran atau keturunan tertentu, sesuai tingkatan kasta.

Selain Pura berfungsi sebagai tempat memuja Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan yang Maha Esa dan roh suci leluhur, terdapat pula fungsi lain yang tidak kalah pentingnya dilihat dari segi pembinaan umat Hindu, yaitu :²⁰

1. Sebagai benteng persatuan dan kesatuan umat;
2. Sebagai media dan tempat pendidikan bagi umat dalam memuja Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa;
3. Sebagai pembangkit motivasi serta menjaga suasana keagamaan umat Hindu.

2.3.3 Penyungung Pura/Pengemong Pura

Setiap jenis Pura mempunyai penyungung Pura. Yang menjadi penyungung Pura umum adalah sekelompok orang atau beberapa kelompok orang yang biasanya terorganisir secara rapi dalam suatu lembaga tradisional

²⁰ Gde Puja, *Hukum Kewarisan Hindu*, C.V. Junasco, Jakarta, 1997, hal. 76.

seperti kampung, gabungan kampung atau kramapura, dengan tidak terikat pada garis keturunan. Yang menjadi penyungsong Pura khusus adalah sekelompok orang yang didasarkan atas garis keturunan, misalnya Pura Kawitan.

Tugas penyungsongan Pura adalah sebagai penanggung jawab penyelenggaraan upacara keagamaan (piodalan) dan pemeliharaan Pura.

2.3.4 Peletakan Bangunan Pura

Peletakan bangunan Pura menganut proyeksi ajaran Tri Angga, yang dilandasi oleh paham ajaran Tri Hita Karana. Tri Angga mempunyai arti, yaitu merupakan susunan badan, yang menunjukkan tata nilai tinggi rendah, sekaligus merupakan dasar dalam tata kesusilaan dengan susunan yaitu utama, madya dan nista.²¹

Tri Hita Karana berarti tiga buah unsur yang merupakan sumber sebab yang memungkinkan timbulnya kebaikan atau merupakan unsur mutlak guna mendapatkan kebahagiaan.

Untuk lebih jelasnya pengertian Tri Hita Karana dan Tri Angga dalam kaitan dengan uraian diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :²²

a. Tri Hita Karana

Pengertian Tri Hita Karana secara etimologis adalah *tri* berarti 3 (tiga); *hita* berarti baik, senang, gembira dan lestari; *karana* berarti sebab musabab atau sumbernya sebab. Dengan demikian Tri Hita Karana dalam

²¹ Gusti Ketut Kaler, *Butir-butir Tercecer Tentang Adat Bali 2*, Bali Agung, Denpasar, 1982, hal. 89.

²² Ibid, hal 86.

suatu rangkaian kata berarti tiga sebab musabab yang menimbulkan kebaikan.

Dalam ajaran agama Hindu bahwa dunia ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu : Bhuana Agung (alam semesta) dan Bhuana Alit (diri manusia itu sendiri).

Menurut I Gusti Ketut Kaler menyatakan bahwa ketiga unsur yang dinamakan Tri Hita Karana masing-masing perwujudannya adalah sebagai berikut :

1. Pada manusia atau bhuana alit, antara lain :
 - a. Atma atau zat Hyang Widhi yang meresap dalam diri manusia yang merupakan jiwa menyebabkan manusia dapat hidup.
 - b. Prana atau tenaga yakni kekuatan (bayu, idep) alias daya yang timbul karena menunggalnya atma dengan sarira.
 - c. Sarira alias badan wadahnya manusia yang unsurnya adalah panca maha buta.
2. Pada alam semesta atau bhuana agung
 - a. Paramatma alias zat Sang Widhi yang ada pada semesta alam selaku kesatuan dimana dia (paramatma) itu selaku jiwanya alam raya.
 - b. Prana terdiri dari 1001 macam tenaga dalam antara lain memutar segenap planet, tenaga laut, angin, listrik, magnit, nuklir, dan sebagainya adalah tenaganya.

- c. Panca Maha Buta keseluruhannya selaku totalitas merupakan sariranya atau wadahnya alam semesta.

Hubungan bhuana agung dan bhuana alit adalah sangat harmonis serasi dan tiada taranya sesuai dengan kehendak pencipta-NYA. Berkenaan dengan keserasian hubungan itu oleh I Gusti Ketut Kaler dikemukakan bahwa :

“Bhatara-bhatara leluhur yang bijaksana dari umat Hindu di Bali, mengkonsepkan rumah, desa dan sebagainya, wadah buatan ini dengan bhuana agung selaku maket yang ditiru, terutama diupayakanlah ia hingga menjadi pula suatu bhuana agung masing-masing.”²³

Tri Hita Karana dalam terapannya dimasyarakat, dalam wadah buatan manusia tampak pada rumah dan desa, dapat disimpulkan sebagai berikut :²⁴

1. Rumah, yaitu pemerajan/sanggah merupakan unsur jiwanya, orang-orang anggota keluarga adalah unsur prana, segenap pekarangan beserta segenap bangunannya merupakan sariranya.
2. Parayangan/Pura desa adalah jiwanya desa, yaitu segenap krama desa adalah prana atau tenaganya desa, tanah wilayah desa (paru-paru, daerah pemukiman dan lain-lain) adalah jasad atau sariranya.

b. Tri Angga

Selain unsur-unsur Tri Hita Karana, yang dapat ditiru dalam pembuatan rumah dan desa sebagai maket, tetapi juga meliputi susunan

²³ I Gusti Ketut Kaler, *Adat Bali*, Bali Agung, Denpasar, 2000, hal. 35.

²⁴ Ibid, hal. 88.

sarira, tanpa menyertakan unsur jiwa dan prana yang terdapat pada masing-masing bhuna tersebut. Mengenai susunan Tri Angga dipedomi pula kedua bhuna yang asli dalam mengkonsep rumah dan desa selaku bhuna agung buatan. Tri Angga merupakan susunan badan, yang menunjukkan tata nilai tinggi rendah, sekaligus merupakan dasar dalam tata kesusilaan masing-masing dengan utama, madya dan nista.

Setelah diketahui unsurnya dan susunannya maka perlu diutarakan peletakan tempat bangunan pura dilihat dari arah mata angin. Demikianlah pada manusia/bhuna alit, demikian juga pada bhuna agung dengan *Tri Loka* yaitu *Bhur Loka* sebagai bawah atau nista merupakan dunianya materi, tumbuhan dan mahluk tingkat rendah (hewan). *Buah Loka* sebagai dunia manusia, serta *Swah Loka* merupakan alamnya para dewa (utama). Hal ini dijadikan pula dasar konsepsi dalam penyusunan arsitektur, lembaga lingkungan, rumah dan desa.

Tri Angga pada manusia serta Tri Loka pada alam raya nyatanya menampakkan diri secara fisik tersusun vertikal dari bawah ke atas. Tetapi pelataran rumah, Pura, desa dan sebagainya pada dasarnya terhampar datar secara horisontal. Pada pada hamparan yang sedemikianpun dikehendaki pula terlaksana susunan nista, madya dan utama, walaupun dalam kenyataannya ia tidaklah terletak atau tersusun dari bawah ke atas melainkan berjajar, yaitu yang satu ada di samping yang lain terhampar letaknya dalam kenyataan, namun tersusunlah dalam nilai rasa susila

budaya. Demikian halnya jaba sisi, jaba tengah dan jeroan suatu Pura dirasa bertinggi rendah nilainya walaupun kenyataannya yang satu dengan lainnya terletak datar saja adanya.

Cara mengatur supaya tata letak yang terhampar datar dirasa umum bagaikan tersusun bertinggi rendah nilainya walaupun kenyataannya yang satu dengan lainnya terletak datar saja adanya. Untuk ini ditetapkan oleh para leluhur bahwa arah mata angin diberikan nilai susila secara pasti yakni hulu, huluan atau luan merupakan arah yang dirasa bernilai tinggi (utama), sedangkan teben adalah arah yang rendah nilainya. Hulu dan teben yang letaknya berlawanan, serta di antaranya terletak tempat yang dinilainya rendah, misalnya :

- a. Timur, yakni tempat arah menanjaknya matahari, serta utara (kaje) arah letak gunung pada umumnya sebagai utara bagi Bali selatan atau selatan bagi Bali utara adalah arah hulu.
- b. Barat dan kelod (arah laut) berlawanan dengan yang tersebut di atas adalah teben.

Demikianlah dalam mengatur tata letak sebuah Pura, rumah, desa dan sebagainya, ketentuan hulu dan teben itu umumnya dipedomi dengan sungguh-sungguh. Di arah hulu diletakkanlah apa saja yang nilainya utama serta disebelah teben merupakan tempat yang dirasakan bernilai nista.

Dari uraian diatas tampak jelas bahwa peletakan bangunan Pura tidak boleh dilakukan sembarangan, tetapi harus mengikuti ketentuan-

ketentuan seperti diutarakan diatas kecuali peletakan bangunan Pura Dalem. Tampak secara nyata bahwa ajaran Tri Hita Karana dan Tri Angga dalam kenyataannya dipedomi pula untuk mengatur tata ruang, tata letak pada sebuah desa, pekarangan dan Pura.

2.3.5 Konsepsi Tentang Tanah Pura

Dalam ajaran agama Hindu tentang tanah Pura, ada ajaran Tri Hita Karana (tiga jenis unsur) dan Tri Angga (tiga susunan). Seperti telah diuraikan pada Tri Angga, dalam susunan jasad pada diri manusia terdapat Utama Angga (kepala), Madya Angga (badan) dan Kanista Angga (kaki).²⁵

Konsepsi mengenai tata nilai kesusilaan ini diaplikasikan pada diri manusia (jasad) dan juga pada tata ruang serta tata letak seperti desa dan pekarangan serta Pura.

Pekarangan rumah tradisional masyarakat bali di pulau Bali di bagi atas tiga bagian yang disebut Tri Mandala (tiga lingkaran wilayah). Tri Mandala pada pekarangan tampak sebagai berikut : bagian wilayah tanah dimana didirikan bangunan pemerajan, sanggah (bangunan suci keluarga) dengan diberi batas-batas tertentu disebut Utama Mandala, bagian wilayah tanah tempat didirikanya bangunan rumah tempat tinggal/dapur/lumbung disebut Madya (madyana) Mandala dan bagian wilayah tanah lainnya dalam pekarangan itu disebut Kanista (nista) Mandala.

²⁵ Ibid, hal. 89-92

2.3.6 Fungsi Tanah Pura

Mengenai fungsi tanah pura sesuai dengan ajaran Tri Mandala agama Hindu adalah :

1. Tanah Palemahan Pura adalah tempat dimana dibangun bangunan suci (pelinggih-pelinggih), bangunan yang menjadi dukungan kegiatan upacara di Pura (Utama Mandala dan Madya Mandala) dan bangunan-bangunan pelengkap seperti balai paruman, dapur dan bangunan-bangunan lain pada Kanista Mandala.
2. Tanah Pelaba Pura (palemahan kanista mandala) adalah dukungan untuk melakukan kegiatan upacara agama dan pemeliharaan Pura itu sendiri. Tanah pelaba Pura untuk mendukung pengadaan sarana-sarana secara keseluruhan upacara pada setiap kegiatan upacara keagamaan di Pura. Sebagian ada sarana-sarana upacara yang sulit didapat di pasaran umum karena nilai sarana atau benda itu tidak bernilai ekonomis atau nilainya secara ekonomis sangat murah dan serta jarang digunakan. Dengan demikian penyediaan sarana-sarana seperti itu dilakukan pada teritorial yang disebut Kanista Mandala. Selain itu pada upacara tertentu ada sarana-sarana tertentu yang diperlukan, walaupun mudah didapat pada pasaran umum, tetapi persyaratan kesuciannya tidak dapat di jamin seperti padi, buah-buahan, kacang-kacangan dan lainnya sehingga hal semacam itu tidak dapat dibenarkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan tesis dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah di dalam menganalisis, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang memuaskan. Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya.²⁶

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu

²⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Akmil, Magelang, 1987, hal.8.

pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan,²⁷ khususnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pengadaan tanah hak milik adat (Pura) serta penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum guna pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba di Kabupaten Klungkung.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²⁸ Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.²⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah di Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 34.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 10.

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit.*

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar obyek yang diteliti.³⁰

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan obyek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, yaitu Kepala Sub Seksi Hak-hak Atas Tanah.
- b. Camat Dawan, Kabupaten Klungkung.
- c. Kepala Desa Pesinggahan dan Kepala Desa Kusamba, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung.
- d. 5 orang pengelola Pura yang terkena proyek tersebut.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Di dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat untuk kepentingan umum, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data kepustakaan dan penelitian lapangan.

³⁰ Ibid, hal. 51.

a. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

1. Bahan Hukum Primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- UU No. 20 Tahun 1961, LN Tahun 1961 No. 288 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya
- PP No. 39 Tahun 1973, LN No. 49 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
- Kepres RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Perpres RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Perpres RI No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- Inpres RI No. 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
 - Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Peraturan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
- Buku-buku ilmiah
 - Makalah
 - Hasil-hasil penelitian

b. Penelitian Lapangan

1. Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan para responden yang menjadi subyek, yaitu mengenai pelaksanaan pengadaan tanah asal hak milik adat untuk kepentingan umum.

2. Alat Pengumpul Data

Pedoman Wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung mengenai proses pengadaan tanah

asal hak milik adat untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pengadaan tanah asal hak milik adat untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

3.5. Analisis Data

Data yang terkumpul mengenai pelaksanaan pengadaan tanah asal hak milik adat untuk kepentingan umum selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³¹

Analisis deskriptif analitis, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstuktif mengenai permasalahan yang diteliti.³²

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

³² *Ibid*, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Kabupaten Klungkung adalah daerah yang terkenal dengan Museum Kerta Gosanya, berada di sebelah timur kota Gianyar ± 11 km dan ± 39 km dari Kota Denpasar dengan jarak tempuh 1,5 jam.

Kabupaten Klungkung terdiri dari 4 Kecamatan, 59 Desa. Dari 4 Kecamatan yang ada, Kecamatan Nusa Penida yang paling luas dengan luas 20.284 Ha, disusul oleh Kecamatan Banjarangkan dengan luas 4.573 Ha, Kecamatan Dawan dengan luas 3.738 Ha, Kecamatan Klungkung dengan luas 2.905 Ha, sehingga luas keseluruhan Kabupaten Klungkung adalah 31.500 Ha.

Kalau dilihat dari letak geografisnya Kabupaten Klungkung berbatasan dengan Kabupaten Karangasem di sebelah timur, Kabupaten Gianyar di sebelah barat, Kabupaten Bangli di sebelah utara, Samudra Hindia di sebelah selatan dengan mata pencaharian sebagian besar penduduknya yaitu sebagai petani (Gambar 1).

Kecamatan Dawan merupakan salah satu Kecamatan yang dilalui oleh pembuatan proyek jalan umum By Pass Tohpati-Kusamba. Kecamatan yang terletak paling Timur dari empat kecamatan yang ada di Kabupaten Klungkung,

dengan luas wilayah 37,38 Km². Kalau dilihat dari keadaan geografisnya

Kecamatan Dawan berbatasan dengan :

- Kabupaten Karangasem di sebelah Utara dan Timur.
- Kecamatan Klungkung di sebelah Barat.
- Samudra Hindia di sebelah Selatan.

Secara administrasi Kecamatan Dawan terdiri dari 12 desa, 48 dusun dan 20 desa adat. Sesuai hasil registrasi penduduk akhir 2006 penduduk Kecamatan Dawan berjumlah 34.778 jiwa. Dilihat dari kepadatan penduduknya, Kecamatan Dawan mempunyai kepadatan penduduk 918 per km² dengan mata pencaharian penduduknya sebagian besar adalah sebagai petani.

Sesuai dengan falsafah Pancasila, dimana negara memberi pelayanan kehidupan beragama dan kepercayaan terhadap Tuhan Yang Maha Esa senantiasa dikembangkan dan ditingkatkan untuk membina kehidupan masyarakat dan sekaligus mengatasi berbagai masalah sosial budaya yang mungkin timbul. Untuk itu mengenai jumlah penduduk menurut agama di Kecamatan Dawan dapat dilihat pada Tabel I dibawah ini :

Tabel I
Banyaknya Penduduk Menurut Agama

Desa/ Kelurahan	Islam	Hindu	Kristen Protestan	Kristen Katolik	Budha	Aliran Kepercayaan
1. Kusamba	6	6.197	6	3	13	
2. Kampung Kusamba	564					
3. Pesinggahan	19	2.769	3	7		
4. Dawan Klod		2.255				
5. Gunaksa		4.509			2	
6. Sampalan Klod	8	2.619				
7. Sampalan Tengah		1.843				
8. Sulang		939				
9. Paksewali	4	4.607				
10. Dawan Kaler		2.637				
11. Pikat		3.251				
12. Besan	2	2.208	11	18		
Jumlah	603	33.834	20	28	15	-

Sumber : Kecamatan Dawan Dalam Angka 2006

Dari uraian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

Kecamatan Dawan adalah Kecamatan yang letaknya paling timur dari empat kecamatan yang ada di Kabupaten Klungkung, dengan jumlah penduduk 34.778 jiwa, sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani dan mayoritas pemeluk agama Hindu.

Dari 12 Desa yang ada di Kecamatan Dawan, 5 Desa diantaranya dilalui oleh proyek jalan umum By Pass Tohpati-Kusamba. 5 Desa tersebut adalah Desa Gunaksa, Desa Dawan Klod, Desa Sampalan Tengah, Desa Kusamba dan Desa Pesinggahan. Karena keterbatasan waktu dan biaya maka pengambilan sampel hanya dilakukan di 2 desa yaitu Desa Pesinggahan dan Desa Kusamba, hal ini disebabkan karena di Desa Pesinggahan terdapat Pura Goa Lawah yang

merupakan Pura Sad Khayangan dan Desa Kusamba merupakan Desa terbesar di Kecamatan Dawan.

1. Desa Kusamba

Desa Kusamba adalah desa terbesar yang terdapat di Kecamatan Dawan. Kalau dilihat letak geografisnya Desa Kusamba berbatasan dengan Desa Gunaksa di sebelah Utara dan Barat, Desa Pesinggahan di Timur dan Selat Badung di Selatan (Gambar 2). Masyarakat di Desa Kusamba sebagian besar bekerja sebagai petani dan mayoritas pemeluk agama Hindu.

2. Desa Pesinggahan

Desa Pesinggahan adalah desa yang letaknya paling timur di Kecamatan Dawan, dengan batas-batasnya yaitu : Desa Pikat di sebelah Utara, Desa Dawan Klod di Barat, Kabupaten Karangasem di Timur dan Desa Kusamba di Selatan (Gambar 3). Masyarakat di Desa Pesinggahan bermata pencaharian sebagai petani dan mayoritas pemeluk agama Hindu. Di Desa Pesinggahan terdapat Pura Goa Lawah yang termasuk Pura Sad Khayangan yang disungsung oleh seluruh umat Hindu di Bali.

4.2. PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH HAK MILIK ADAT (PURA) UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KECAMATAN DAWAN, KABUPATEN KLUNGKUNG, PROPINSI BALI

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya

dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada rencana umum tata ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

Realisasi pengadaan tanah pada jalan umum By Pass Tohpati-Kusamba sepanjang 26,76 km dengan lebar 40 m, luas yang telah dibebaskan ±116,98 ha dengan jumlah nilai pembebasan 70,876 miliar dengan sumber dana APBN 14,98 miliar dan APBD I 55,987 miliar, jumlah bidang 1366, 1358 adalah kepemilikan dan 8 tanah negara. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek jalan umum (By Pass Tohpati-Kusamba) ini melalui 3 tahapan, yaitu :³³

1. Ada perencanaan atau gambar.

Perencanaan atau gambar yang dimaksud adalah pemetaan terhadap daerah atau lokasi yang akan dilalui oleh proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba. Perencanaan atau gambar ini dibuat oleh pihak instansi yang berwenang dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Bali. Adapun perencanaan atau gambar proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba akan tampak seperti dalam Gambar 4.

2. Pembebasan lahan.

Dalam pembebasan lahan ini harus melalui prosedur yang berlaku, yaitu :

³³ *Wawancara*, Anak Agung Sagung Mastini, S.E., S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, 16 April 2007

a. Ijin Prinsip

Ijin Prinsip merupakan suatu pemberian pertimbangan atas aspek penatagunaan tanah dalam rangka permohonan hak/pengakuan dan penegasan hak/peralihan hak/pendaftaran hak atas tanah/rencana perubahan penggunaan tanah.

Ijin prinsip diajukan oleh pimpinan proyek pengadaan tanah kepada Bupati pada wilayah yang dilewati. Bila tanah yang dibebaskan mencakup 2 wilayah kabupaten, maka ijin prinsip diajukan melalui Kantor Pertanaha Nasional Propinsi kepada Gubernur.

b. Pembentukan Panitia A

Panitia pengadaan tanah dibentuk di setiap kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II sesuai Pasal 6 ayat 2 Kepres RI No. 55 Tahun 1993 yang terdiri dari :

“Susunan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) terdiri dari :

1. Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;

8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan dan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota (Pasal 7)".

Sedangkan untuk Kabupaten Klungkung Panitia A ditetapkan oleh Kepala Daerah/Bupati Kabupaten Klungkung. Panitia A yang dibentuk dalam proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba, terdiri dari Panitia I dan Panitia II. Untuk Panitia I wilayah kerja meliputi Kecamatan Klungkung dan Kecamatan Dawan sedangkan untuk Panitia II wilayah kerja meliputi Kecamatan Banjarangkan dan Kecamatan Nusa Penida (data terlampir).

Menurut Pasal 8 Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993, menyatakan :

“Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada diatas tanah;
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.”

Selain tugas yang tersebut diatas untuk Kabupaten Klungkung Panitia A bertugas untuk melakukan sosialisasi kepada penduduk/pemilik tanah, dengan tujuan untuk memberikan informasi tentang tanah yang terkena proyek jalan by Pass Tohpati-Kusamba. Selain itu Panitia A juga melakukan inventarisasi untuk mengetahui :³⁴

1. Objek kepemilikan.

Hal ini berkaitan dengan lokasi tanah, luas tanah serta gambaran tentang tanah tersebut.

2. Subjek kepemilikan.

Maksud dari subjek kepemilikan disini adalah orang yang menguasai/memiliki tanah yang akan dilepaskan.

3. Harga wajar/riil di lapangan.

Harga wajar merupakan harga properti yang paling memungkinkan pada suatu waktu tertentu, dalam bentuk uang atau yang dapat disamakan dengan uang, dimana penjualan properti tersebut dilakukan melalui suatu penawaran dalam waktu yang mencukupi pada suatu pasar yang kompetitif yang memungkinkan terjadinya transaksi yang wajar, dimana penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan hati-hati/bijaksanaan, mempunyai pengetahuan yang mencukupi tentang properti yang diperjual belikan, serta keduanya tidak dalam paksaan dalam melakukan transaksi.

³⁴ *Wawancara*, I Gusti Ngurah Gede, SH., Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, 10 April 2007

Kriteria penentu transaksi jual beli properti yang mencerminkan harga pasar wajar, yaitu :

1. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi, misalnya penjual sedang membutuhkan uang, pembeli sangat menginginkan barang barang yang ditransaksikan;
 2. Transaksi yang dilakukan dalam pasar yang terbuka, artinya bebas diikuti oleh siapa saja;
 3. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencukupi tentang obyek transaksi;
 4. Jangka waktu penawaran mencukupi;
 5. Tidak ada hubungan istimewa antara penjual dan pembeli, misalnya antara orang tua dengan anak, paman dengan keponakan, antar saudara, ataupun antar kenalan.
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Proses penentuan besarnya NJOP atau suatu objek pajak pada dasarnya mengikuti kaidah penilaian secara universal. Nilai bisa berubah dari waktu ke waktu, karena itu perlu ditentukan suatu nilai yang berlaku atas suatu properti pada suatu waktu tertentu. Secara umum ada 3 pendekatan yang biasa digunakan yaitu :³⁵

a) Pendekatan data pasar

Adalah suatu pendekatan yang digunakan untuk menentukan nilai suatu properti lain yang sejenis atau yang mirip, yang telah dijual/disewa (terjadi transaksi) di sekitar letak properti yang dinilai (dengan kata lain telah diketahui harga jual atau harga sewanya).

b) Pendekatan biaya

Pendekatan yang lebih tepat untuk menilai bangunan adalah pendekatan biaya, yaitu suatu pendekatan penilaian properti yang dilakukan dengan cara memperkirakan biaya pembangunan baru bangunan kemudian dikurangi dengan penyusutannya dan ditambah dengan nilai tanahnya.

c) Pendekatan pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah suatu metode penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun (yang diterima dari perusahaan property tersebut), yang kemudian

³⁵ Intan/Intan Document/Land Acquis Resettle/Modul/TI/11/11/99-2-1.

dikapitalisasikan dalam suatu tingkat faktor kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut.

Pendekatan ini biasanya digunakan untuk menilai properti-properti komersial atau properti yang mampu menghasilkan pendapatan, seperti : pertokoan, perkantoran, apartemen yang disewakan dan bangunan lain yang sejenis.

Hal-hal tersebut diatas perlu diketahui untuk mempermudah dalam proses pemberian ganti rugi.

3. Pembuatan jalan.

Pembuatan jalan dilakukan secara bertahap sesuai dengan sejauh mana pengadaan tanah dapat dilaksanakan. Untuk saat ini pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba untuk jalan lajur kiri sudah selesai sampai Desa Kusamba (100 %) sedangkan untuk jalan lajur kanan baru selesai sampai Desa Ketewel Gianyar (40 %), hal ini disebabkan karena adanya tanah-tanah yang masih dalam proses pengadaan tanah dalam hal ini dalam proses pemberian ganti kerugian atas tanah tersebut.

4.3. FAKTOR PENDUKUNG DAN FAKTOR PENGHAMBAT PENGADAAN TANAH HAK MILIK ADAT (PURA) UNTUK KEPENTINGAN UMUM GUNA PEMBUATAN JALAN BY PASS TOHPATI-KUSAMBA DI KABUPATEN KLUNGKUNG.

Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang sangat menarik dan sekaligus unik mengingat pembangunan nasional sangat membutuhkan tanah tetapi kebutuhan terhadap tanah tersebut tidak mudah untuk dipenuhi, dimana hal ini sudah disadari oleh semua pihak.

Dalam ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang patut diingat adalah dimana didalamnya terdapat hak pengelolaan dan penguasaan oleh negara. Dalam hak pengelolaan dapat diserahkan dan diberikan oleh negara kepada pihak lain termasuk swasta.

Berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria dapatlah kiranya dikemukakan bahwa hak menguasai atas tanah oleh negara ini menjadi suatu yang kuat. Namun disamping itu penguasaan ini tidak boleh melupakan hak penguasaan oleh individu atau oleh masyarakat yang memperoleh haknya atas tanah dengan cara yang sah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun oleh sebuah lembaga seperti tanah hak adat.

Dalam hal pengadaan tanah oleh negara, hal tersebut harus tetap dilakukan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu dengan tetap menghormati hak-hak penguasaan oleh masyarakat. Maka dari itu tanah-

tanah penduduk yang dimiliki maupun dikuasai secara individu maupun secara kelompok yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus mendapatkan ganti kerugian yang sesuai, hal ini dilakukan dengan jalur musyawarah antara pihak pemerintah dengan masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, faktor-faktor pendukung pengadaan tanah untuk proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba, yaitu :

1. Adanya keterbukaan dalam penyuluhan sehingga para pemegang hak dapat menerima atas penjelasan dan maksud tujuan pengadaan tanah.
2. Pengadaan tanah ini merupakan kegiatan lanjutan sehingga panitia cukup berpengalaman dan mengambil langkah-langkah pendekatan dalam mengambil suatu keputusan yang dapat diterima semua pihak.
3. Adanya pertimbangan riil sehingga memudahkan dalam menyajikan perbandingan untuk mengambil suatu kesepakatan, misalnya adanya harga pemberian ganti kerugian yang sudah diterima dua tahun sebelumnya, sehingga saat penelitian ini merupakan pengadaan lanjutan, dengan kenaikan 10% setiap tahunnya, dan dengan kenaikan harga BBM, sehingga musyawarah yang ditempuh dan kesepakatan yang ditetapkan cukup bijaksana dan dapat diterima.
4. Adanya dukungan dan bantuan dari pihak-pihak perangkat desa khususnya yang mampu memberikan pandangan-pandangan yang terbaik kepada warga masyarakat sehingga mereka dapat mengerti dan memahami mengapa tanah yang mereka miliki tersebut sangat dibutuhkan oleh pihak pemerintah.

Permasalahan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba, yang berpedoman pada Kepres RI No. 55 Tahun 1993, khusus menyangkut ganti kerugian, jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Penataan Ruang (UUPR) No. 42 Tahun 1992, dimana setiap orang berhak untuk menikmati hasil yang layak dari pembangunan tersebut. Ketentuan yang tercantum dalam UUPR tersebut tidak selalu berkaitan dengan ganti kerugian yang semata-mata hanya berdasarkan pada hal yang bersifat material belaka tetapi juga berkaitan dengan hal-hal yang berkaitan dengan immaterial dalam pengertian kesejahteraan untuk rakyat.

Berdasarkan hasil penelitian, faktor-faktor penghambat dalam pengadaan tanah untuk pembuatan jalan By Pass Tohpati-Kusamba, yaitu :

1. Ditinjau dari Segi Peraturan

- a. Dalam pemberian ganti kerugian terhadap benda-benda di atas tanah, termasuk tanahnya wajib mendapatkan ganti kerugian yang layak. Ternyata ada hal yang memang tersurat tetapi belum tersirat, contohnya ganti kerugian tempat ibadah. Kalau di Jawa, tempat ibadah ditaksir sesuai bangunan kelas fisik, tetapi di Bali khususnya terhadap bangunan ibadah justru di luar fisik nilai sakralnya (ritualnya) cukup besar seperti : mecaru, melaspas dan perangkat adat lain, sehingga ini belum diatur didalam Kepres, sehingga melalui musyawarah mufakat melalui

perangkat agama, hal ini dibijaksanai untuk memenuhi para pemegang hak.

- b. Adanya pemberlakuan suatu peraturan adat atau dikenal dengan awig-awig yang juga harus diakomodir walaupun belum nampak dalam aturan. Karena adat tidak dapat dipisahkan dari perubahan alam dan benda-benda bergerak lainnya, yang diubah atau dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan harus ada musyawarah yang baik.

2. Ditinjau dari petugas yang melaksanakan Peraturan

Secara prinsip pelaksanaan daripada peraturan pengadaan tanah yaitu Panitia Pengadaan Tanah yang memang sudah diatur dalam Kepres RI No. 55 Tahun 1993 akibat adanya hal yang belum tersirat terhadap hak daripada benda-benda yang ada diatas tanah, terkait dengan hal yang bersifat adat dan ritual maka petugas dari unsur adat perlu dilibatkan selain instansi yang dipersyaratkan dalam aturan pengadaan tanah, karena sesuai aturan masih diperbolehkan menambah unsur panitia maksimal 3 unsur lagi. Dalam Proses sertifikat para pemegang hak masih dirasakan sangat lamban penyelesaiannya.

3. Ditinjau dari kesadaran dan kepatuhan masyarakat.

Secara prinsip apa yang menjadi kewajiban dari para pemegang sudah dipenuhi, namun kepatuhan untuk mentaati peraturan atau prosedur, masih banyak memerlukan pembinaan, penyuluhan, mengingat masih ada cukup

banyak hal-hal yang dilanggar dan belum dipatuhi dengan aturan-aturan yang ada, seperti apa yang diuraikan dibawah ini :

- a. Adanya pelanggaran pemegang hak membangun di jalur atau kawasan hijau yang memang dilarang oleh aturan yang berlaku di daerah setempat.
- b. Adanya kegiatan para pemegang hak yang sengaja mencari upaya untuk mendapatkan hasil walaupun hal yang dilakukan sesungguhnya tidak dibenarkan bahkan memang dilarang, sebagai contoh adanya lokasi di galian C Klungkung dimana jelas ini sudah diberi ganti kerugian yang diterima oleh pemilik, akan tetapi lokasi ini digali dan materialnya dijual.

4.4. PENYELESAIAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH HAK MILIK ADAT (PURA) UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Penyelesaian pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya dilalui proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba dilaksanakan oleh Panitia A.

Dari data-data yang ditemukan oleh panitia A baik itu mengenai data objek, subjek kepemilikan maupun harga standar dari NJOP, panitia A melakukan taksiran terhadap nilai dari tanah yang dilalui proyek jalan By Pass

Tohpati-Kusamba. Penetapan harga taksiran tanah ditetapkan berdasarkan faktor-faktor :³⁶

1. Lokasi tanah

Taksiran harga tanah yang berada di pinggir jalan lebih tinggi dibandingkan dengan harga tanah yang berada jauh dari jalan.

2. Jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah

Taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah adalah sebagai berikut :

a) Hak Milik :

- yang sudah bersertifikat dinilai 100% (seratus persen);
- yang belum bersertifikat dinilai 90% (sembilanpuluh persen);

b) Hak Guna Usaha :

- yang masih berlaku dinilai 80% (delapanpuluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kreteria kelas I, II dan III) ;
- yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kreteria kelas I, II dan III);
- hak guna usaha yang masih berlaku dan sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik (kebun kreteria kelas IV dan V);

³⁶ Wawancara, Anak Agung Sagung Mastini, S.E., S.H., *Op.cit.*

- ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman;

c) Hak Guna Bangunan :

- yang masih berlaku dinilai 80% (delapanpuluh persen);
- yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir belum lewat waktu 1 (satu) tahun;

d) Hak Pakai :

- yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100% (seratus persen);
- hak pakai dengan jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen);
- hak pakai yang sudah berakhir dinilai 50% (limapuluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaruan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;

- e) Tanah wakaf dinilai 100% (seratus persen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan;
- f) Selain tanah yang tersebut diatas diberikan uang santunan yang besarnya ditentukan oleh Bupati.

3. Peruntukan tanah.

Taksiran nilai tanah juga memperhatikan peruntukan tanah tersebut, apakah tanah itu diperuntukan sebagai tanah pertanian (produktif) ataukah tanah tidak produktif.

4. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah.

Hal ini disesuaikan dengan ijin prinsip yang diajukan melalui kantor Pertanahan Nasional Propinsi kepada Gubernur.

5. Lingkungan .

Taksiran nilai tanah berdasarkan lingkungan ini dibedakan berdasarkan letak dari tanah tersebut, seperti : apabila tanah tersebut letaknya di daerah perkotaan maka otomatis harganya akan lebih mahal dari tanah yang letaknya di pedesaan.

Pada pelaksanaan pemberian ganti rugi ini, pemerintah dalam hal ini panitia A tidak secara langsung menentukan harga tanah masyarakat yang dilalui proyek jalan Bay Pass Tohpati-Kusamba. Pihak masyarakat yang tanahnya dilalui oleh proyek tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan

penawaran terhadap harga tanah mereka melalui musyawarah-musyawarah yang dilakukan oleh panitia A dengan masyarakat.

Dari penetapan hasil pengumuman inventarisasi ditindaklanjuti dengan kegiatan musyawarah besarnya ganti kerugian terhadap pemegang hak atas tanah, bangunan dan benda-benda lainnya yang diputuskan dan ditetapkan dengan Berita Acara Kesepakatan antara kedua belah pihak yang ditandatangani oleh seluruh panitia dengan pemegang hak, dan hasil kesepakatan telah ditetapkan kesepakatan sesuai proses negosiasi, yaitu :³⁷

1. Pemimpin kegiatan menyampaikan besarnya ganti kerugian terhadap tanah hak milik yang terkena sebesar Rp. 12.000.000,-/m² (per meter persegi) dengan berpedoman dengan :
 - a. Pemberian ganti kerugian 2 (dua) tahun sebelumnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
 - b. Panitia atas persetujuan pemimpin kegiatan menaikkan 10% setiap tahun, total kenaikan 20%.
 - c. NJOP lokasi yang kena Rp. 30.000/m².
 - d. Harga pasaran setempat berkisar Rp.75.000-Rp.80.000/m²

Dari pertimbangan diatas sudah cukup memenuhi ketentuan dari persyaratan yang diharuskan dan permintaan pada pemegang hak milik atas tanah yang terkena jalan adalah :

³⁷ Wawancara, I Gusti Ngurah Gede, SH., *Op.cit.*

1. Pemegang hak mengajukan permintaan terakhir, sebesar Rp.140.000/m² dari Rp.200.000/m² sebelumnya dan panitia menawar lagi Rp.130.000/m², mengingat para pemegang hak bertahan dengan permintaannya, maka akhirnya panitia mengambil inisiatif menawarkan jalan tengah sebesar Rp.135.000/m² hal ini sudah sangat bagus tetapi para pemegang hak minta dibulatkan Rp.140.000/m².
2. Mengingat belum adanya kesepakatan antara para pemegang hak atas tanah yang kena jalan, Bupati selaku pengayom warganya mengadakan kordinasi dengan pihak penyandang dana, bahwa Bupati mohon kebijakan dari pemimpin kegiatan agar permintaan para pemilik tanah dipenuhi dan diberi tambahan lagi Rp.5.000/m², atas kebijaksanaan Bupati harga ditetapkan sebesar Rp. 140.000/m² dengan tidak dikenakan pajak apapun.
3. Tanah sawah/tegalan yang tidak mempunyai jalan akses disepakati dan ditetapkan sebesar Rp.14.000,-/m² atau Rp.14.000.000,- (empatbelas juta rupiah) per are (100 m²). Tanah sawah/tegalan yang mempunyai jalan akses desa disepakati sebesar Rp.20.000.000,- (duapuluh juta rupiah) per are (100 m²). Tanah sawah/tegalan yang mempunyai jalan akses propinsi disepakati sebesar Rp.25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) per are (100 m²).

Dari Berita Acara Kesepakatan ini dapat ditindak lanjuti dengan menyampaikan daftar normatif seperti mencantumkan besarnya nilai ganti

kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman.

2. Penandatanganan Daftar Nominatif

Daftar nominatif dibuat oleh panitia dan memuat tentang cakupan dari semua data hasil inventarisasi yang telah disetujui oleh para pemegang hak atas tanah milik antara lain :

1. Nama, alamat, waris dan pemegang hak.
2. Luas hasil pengukuran, luas yang kena, luas sisa.
3. Harga satuan ganti kerugian tanah, bangunan dan tanaman.
4. Volume bangunan dan tanaman.
5. Jumlah ganti kerugian yang diterima daftar nominatif pembayaran pelepasan hak.

Penetapan keputusan ini ditindak lanjuti dengan penandatanganan pernyataan pelepasan hak oleh masyarakat. Pembayaran atas ganti rugi tanah dilakukan secara bertahap dan pembayaran tidak dilakukan secara tunai melainkan berupa tabungan atas nama masing-masing pemilik tanah. Pada tahap pertama pembayaran ganti rugi yang diberikan sebesar 50% dari harga tanah, hal ini dikarenakan untuk pemerataan pemberian ganti rugi tersebut serta tahap kedua akan dibayarkan paling lambat 6 bulan setelah tahap pertama dibayarkan

dan apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran ganti rugi tahap kedua maka akan dikenakan sanksi.³⁸

Tabel II

Besarnya Uang Ganti Rugi Atas Bidang-Bidang Tanah Asal Hak Milik Adat
Yang Terletak Di Kecamatan Dawan

No	Pemilik/Pemegang/ Yang menguasai	Bukti Kepemilikan		Luas Pokok (M ²)	Luas yang dilepaskan (M ²)	Besarnya Ganti Rugi		Jumlah Uang Ganti Rugi (Rp)
		Sertifikat	Non Sertifikat			Per M ² (Rp)	Tanaman/ Bangunan (Rp)	
1.	I Ketut Jiwana (Kuasa) Desa Pesinggahan	HM/ 322 Pesinggahan an. Pura Goa Lawah		2100	85	140.000,00		11.900.000,00
2.	I Ketut Tarsa (Kuasa) Desa Pesinggahan	HM/ 229 Pesinggahan an. Pura Goa Lawah		1700	995	250.000,00		248.750.000,00
3.	I Wayan Madia (Kuasa) Desa Pesinggahan		SPPT an. Paruman Pengayah Kanginan	2828	629	140.000,00		88.060.000,00
4.	I Wayan Subawa (Kuasa) Desa Kusamba	HM/ 2079 Dawan an. Laba Pura Tri Suci		800	275	140.000,00		38.500.000,00
5.	Nang Gerug Desa Kusamba	Hak Milik Adat	Petuk D Pipil 73 Klas 1	2303	2000	100.000,00	95.000,00	200.095.000,00
6.	Gr. Sija Desa Gunaksa	Hak Milik Adat	Petuk D Pipil 359 Klas 1	2404	585	100.000,00	252.500,00 687.950,00	59.440.450,00
7.	Nang Tjekog Desa Gunaksa	Hak Milik Adat	Petuk D Pipil 415 Klas 1	1376	412	100.000,00		41.200.000,00

Sumber data diolah peneliti

³⁸ Idem, 18 April 2007.

Dalam pemberian ganti rugi tanah asal hak milik adat disini terjadi perbedaan besarnya jumlah uang pemberian ganti rugi. Untuk tanah dengan bukti non sertifikat seperti SPPT dan Petuk D tetap dibayarkan ganti kerugian sebesar 100% dari harga tanah. Hal ini disebabkan karena tanah-tanah tersebut merupakan tanah milik dari Pura dan sudah dimusyawarahkan ke masyarakat setempat.

Perbedaan pemberian ganti rugi disini tidak menimbulkan polemik di dalam masyarakat, hal ini disebabkan karena tanah yang dilepaskan adalah tanah milik Pura dan pertanggung jawabannya ada kepada yang diatas (Ida Sang Hyang Widi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa). Jadi masyarakat tidak berani memanfaatkan hal ini untuk kepentingan pribadi karena takut terkena sanksi adat dan karmapala (hukuman dari Tuhan).³⁹

Masalah ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak. Dalam banyak kasus yang timbul dalam pengadaan tanah apabila dicermati pada masalah bentuk dan besarnya ganti rugi yang tidak disepakati. Sepatutnya penggantian tersebut tidak membawa rugi kepada pemegang hak atas kehilangan hak atas tanahnya, melainkan harus membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama ketika belum terjadi kegiatan pembangunan.

³⁹ Wawancara, Drs. I Wayan Sujana, Camat Dawan, 1 Mei 2007

Di Bali tanah Pura pada umumnya terdiri dari tanah Palemahan Pura dan tanah Pelaba Pura. Tanah Pelaba Pura ini merupakan penunjang bagi seluruh kepentingan Pura, tanah Pelaba Pura biasanya merupakan tanah pertanian dan atau tanah tegalan. Hasil-hasil dari pengolahan tanah ini nantinya akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan Pura, dan di dalam pengadaan tanah di Kecamatan Dawan yang terkena proyek jalan umum adalah tanah-tanah Pelaba Pura.

Tanah Pelaba Pura berfungsi untuk memenuhi segala kebutuhan dan kegiatan dari Pura yang bersangkutan, kebutuhan Pura untuk upacara-upacara keagamaan sangat banyak, dari upacara yang dilakukan setiap hari, sebulan sekali dan upacara yang dilakukan enam bulan sekali. Selain itu sebagian dari hasil tanah Pelaba Pura tersebut juga digunakan untuk operasional kegiatan dari desa, misalnya membayar gaji pegawai di kantor desa, hal ini disebabkan karena desa sendiri tidak ada penghasilan. Pihak atau warga yang mengurus tanah Pelaba Pura bertanggung jawab untuk pelaksanaan upacara dan upacara di Pura.⁴⁰

Fungsi dari tanah Pelaba Pura adalah⁴¹

1. Pendukung sumber penghasilan atau menjaga kesucian dan kelestarian Pura baik berupa perbaikan Pura maupun untuk pelaksanaan upacara.

⁴⁰ Wawancara, I Ketut Tarsa, Masyarakat (pengelola Pura), 6 Mei 2007

⁴¹ Wawancara, Drs. I Wayan Sujana, *Op.cit.*

2. Fasilitas umum bagi warga desa pekraman, seperti : lapangan, wantilan, sekolah dan pasar.
3. Sebagian juga sebagai rumah tinggal Jero Mangku.
4. Sebagai gegaleng Pura yaitu areal disekitar Pura yang bebas dari bangunan untuk menjaga kesucian dan kelestarian.

Masyarakat (pengelola Pura) lebih memilih ganti rugi uang dibandingkan dengan ganti rugi tanah karena dalam pandangan mereka uang lebih bermanfaat bagi semua masyarakat. Bila dilihat dari latar belakang masyarakat, sebagian besar mereka berpenghasilan kurang dan ganti rugi berupa uang sangat membantu masyarakat dalam penyediaan sarana upacara disaat ada upacara agama pada pura setempat.⁴²

Dengan diberikannya ganti rugi berupa uang lebih memudahkan masyarakat (pengelola Pura) untuk memanfaatkan uang tersebut seperti untuk biaya upacara dan biaya perbaikan/renovasi Pura tersebut.⁴³ Hal ini disebabkan karena di Bali khususnya di Pura Goa Lawah biaya untuk upacara sangat besar dan upacara di Pura apalagi yang masuk dalam golongan Pura Sad Khayangan kegiatan upacara agama dilakukan setiap 15 hari sekali (Purnama dan Tilem), maka ganti rugi uang lebih mempermudah masyarakat (pengelola Pura) didalam melaksanakan upacara agama.⁴⁴

⁴² Idem.

⁴³ Wawancara, Wayan Murja, Kepala Desa Pesinggahan, 3 Mei 2007.

⁴⁴ Wawancara, I Ketut Jiwana, Masyarakat (pengelola Pura), 5 Mei 2007.

Pemberian ganti rugi berupa uang lebih meringankan beban masyarakat, karena dengan di tabung/deposito uang ganti rugi yang diterima dari bunga tabungan/deposito tersebut sedikitnya sudah lebih meringankan beban masyarakat (pengelola Pura) tersebut. Disamping itu tidak semua tanah asal hak milik adat terkena proyek jalan sehingga masih ada sisanya yang masih dapat dimanfaatkan oleh masyarakat (pengelola Pura).⁴⁵

⁴⁵ Wawancara, Ida Bagus Suwita Jaya, Kepala Desa Kusamba, 7 Mei 2007.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah hak milik adat (Pura) untuk kepentingan umum di Kecamatan Dawan sesuai dengan Kepres RI No. 55 Tahun 1993, yang diselesaikan melalui 3 tahapan, yaitu : tahap perencanaan atau gambar, tahap pembebasan lahan dan tahap pembuatan jalan.
2. Faktor pendukung dalam pengadaan tanah untuk proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba disini yang paling penting yaitu adanya dukungan dan bantuan dari pihak-pihak perangkat desa khususnya yang mampu memberikan pandangan-pandangan yang terbaik kepada warga masyarakat sehingga mereka dapat mengerti dan memahami mengapa tanah yang mereka miliki tersebut sangat dibutuhkan oleh pihak pemerintah dan faktor penghambat disini dapat ditinjau dari berbagai hal, yaitu ditinjau dari segi peraturan, ditinjau dari petugas yang melaksanakan peraturan dan ditinjau dari kesadaran dan kepatuhan masyarakat.
3. Dalam penyelesaian pemberian ganti rugi untuk tanah hak milik adat (Pura) dalam proyek jalan By Pass Tohpati-Kusamba ditentukan dengan

musyawarah. Penentuan besarnya ganti kerugian dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti : lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penguasaan tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah, prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan lainnya. Untuk tanah dengan bukti non sertifikat seperti SPPT dan Petuk D tetap dibayarkan ganti kerugian sebesar 100% dari harga tanah. Masyarakat (pengelola Pura) lebih memilih ganti rugi uang dari pada ganti rugi tanah karena ganti rugi berupa uang lebih bermanfaat dalam hal untuk biaya upacara agama dan perbaikan/renovasi Pura tersebut.

5.2. Saran

Berdasarkan atas uraian penulis pada bab terdahulu dan juga kesimpulan yang dapat penulis tarik, akhirnya sampailah kepada saran-saran, dimana saran-saran yang penulis sampaikan ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria.

Adapun saran dari penulis adalah dalam pemberian ganti kerugian terhadap benda-benda di atas tanah, termasuk tanahnya wajib mendapatkan ganti kerugian yang layak. Ternyata ada hal yang memang tersurat tapi belum tersirat, contohnya ganti kerugian tempat ibadah. Kalau di Jawa, tempat ibadah ditaksir sesuai bangunan kelas fisik, tetapi di Bali khususnya terhadap bangunan ibadah justru di luar fisik nilai sakralnya (ritualnya) cukup besar seperti : mecaru, melaspas dan perangkat adat lain, sehingga ini belum diatur di dalam peraturan

pengadaan tanah, maka menurut penulis perlu dibuatkan suatu peraturan perundang-undangan tentang ganti rugi untuk kepemilikan tanah asal hak milik adat, khususnya mengenai Pura, mengingat banyaknya tanah-tanah Pura di Bali yang terkena proyek pengadaan tanah.