

**PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK
PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA
PROYEK PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU**



T E S I S

**Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun oleh :

TATIT JANUAR HABIBI, SH

B4B005237

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2007

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang saya peroleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang,

Agustus 2007

Yang menyatakan,

TATIT JANUAR HABIBI, SH.

B4B005237

MOTTO

Siapa yang membantahmu tentang kisah "Isa" sesudah datang ilmu (yang meyakinkan kamu), maka katakanlah (kepadanya), " Marilah kita memanggil anak-anak kami dan anak-anak kamu, istri-istri kami dan istri-istri kamu, diri kami dan diri kamu; kemudian marilah kita ber- *mubalah* kepada ALLOH dan kita minta supaya Laknat ALLOH ditimpakan kepada orang- orang yang dusta". (QS. Ali Imran; 61).

Dengan Ilmu ; Kehidupan menjadi mudah
 Dengan Seni ; Kehidupan menjadi indah
 Dengan Cinta ; Kehidupan menjadi gairah
 Dengan Agama ; Kehidupan menjadi terarah
 Masing- masing mempunyai ma'na tersendiri
 namun satu jua tujuannya KEHARIBAAN ALLOH
 (Eyang NH)

NURCAHAYANING ALLOH
 GUMILANG CAHAYANING ROSULULLOH
 MURUB MUBRAT CAHAYANING ROSULULLOH
 IMAN TAUHID MA"RIFAT ISLAM
 (Eyang NH)

PERSEMBAHAN

...Dengan memohon Ridho ALLOH tesis ini penulis persembahkan kepada;

- ❖ Kedua Orang Tua H. Achmad Ghozali dan Hj. Suwarni yang senantiasa selalu menDoakan, mendidik, membimbing, mengajarkan bagaimana hidup, menjalani hidup dan menyikapi kehidupan sehingga penulis senantiasa tegar dan tegak dalam menemui, menghadapi serta menyelesaikan kesulitan.
- ❖ Keluarga Besar "AZWAR" yang turut andil besar dalam pembentukan sikap dan mental bagaimana menyikapi kehidupan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'aalamiin, segala Puji dan Syukur Penulis haturkan kehadiran ALLOH SWT Tuhan sekalian alam atas segala Karunia dan Nikmat-Nya yang tiada henti-hentinya. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Beliau sebaik-baik ciptaan-Nya Rosululloh Muhammad SAW yang diutus sebagai Rahmat semesta alam. Tesis dengan judul : “PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU” ini berhasil disusun tidak lepas dari adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankan Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof., Dr., dr. Susilo Wibowo, MS.,Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof., Dr., dr. Suharyo Hadisaputro, Sp.PD, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Mulyadi, S.H.,M.S.,selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Budi Ispriyarso, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., sebagai pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
7. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H., selaku Tim Penguji yang telah banyak memberi ilmu dan masukan.
8. Para Guru Besar Pengajar pada Program Studi Kenotariatan, Prof. Boedi Harsono,SH., Prof.Dr.Sri Redjeki Hartono,SH., Prof. Abdullah Kelib, SH., Prof. Soegangga,SH., Prof.Dr.Miyasto,SH., Prof.Dr.Yusriadi,MSD., Prof. Dr. Nyoman Serikat Putrajaya,SH,MH., Prof.Dr.Paulus Hadi Soeprapto, SH,MH., Prof. Dr. Kartini Soedjendro, SH, dan Bapak/Ibu Dosen yang lain yang telah memberikan segala ilmunya kepada penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak/Ibu Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi.
10. Bapak Nurrudin Kasubag OTDA Bagian Pemerintahan Setda Kabupaten Brebes, yang telah banyak membantu dan meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, data dan informasi kepada Penulis.

11. Bapak Ir. Yurisman Kasubid Tata Ruang dan Tata Guna Tanah BAPPEDA Kabupaten Brebes, yang telah memberikan data- data yang dibutuhkan Penulis.

12. Bapak Sularto, BSc selaku Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan BPN Kab. Brebes, yang telah banyak memberikan ilmu, saran dan masukan.

13. Bapak Camat Bumiayu Hudyono, SH., MH., atas izin risetnya.

14. Ibu Kepala Desa Kalierang Cicih Sugiarti, atas segala informasi dan data yang membantu Penulis,

Dengan segala kelebihan dan kekurangannya, Penulis berharap kepada semua pembaca agar berkenan memberikan saran dan masukan demi kesempurnaan tesis ini.

Pada akhirnya Penulis berharap, mudah-mudahan tesis ini memberikan manfaat bagi semua pihak

2007

Semarang, Agustus

Penulis

Ucapan Terima Kasih Kepada;

- ❖ ALLOH SWT atas segala Karunia dan Nikmatnya,
- ❖ Rosululloh Muhammad SAW,
- ❖ Bhakti Hormatku kepada kedua Orang Tua H. Achmad Ghozali dan Hj. Suwarni yang senantiasa Penulis banggakan atas segala ketulusan dalam menDoakan, membesarkan, serta mendidik Penulis. Semoga ALLOH Ridho mengAnugerahkan kebahagiaan Dunia-Akhirat,
- ❖ Kakak-kakakku yang senantiasa Penulis sayangi dan banggakan atas dorongan semangat, Doa, nasehat dan contoh yang baik dalam menyikapi kehidupan,
- ❖ Para Keponakan: Chiepot, Pipit, Inchos, Melda, Dery, Adhe Fira, Rifo, Hilda, Fia, Ifa, Ayi dan Nizam yang selalu membuat Penulis bahagia dengan segala kelucuan dan tingkah lakunya,
- ❖ Teman-teman yang tergabung dalam kelompok belajar yang solid "Tim Pleburan 38" yaitu John Temmy, Bung Taufiq, Jaka Tabok, Ebes Subur, Pak Sri Wah, Bemby, Rony, Awan, Kachong, Bu Hexxy + Wildan,
- ❖ Rekan-rekan Angkatan 2005 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegora, khususnya Kiki (makasih banget untuk semuanya), Happy, Bu Ria, Mba Ina dan Mba Ani, Yuniorku Yudhis "Malang" (2006) atas kebersamaannya selama ini,

- ❖ Septiana Ambarina atas support, ketulusan dan rasa mau mengerti yang diberikan (semoga ALLOH Ridho mengAnugerahkan Cahaya-Nya),
- ❖ Keluarga Besar IKB SHIBO Bumiayu beserta Budi, Diah, Tutik dan Yuliva atas ikatan Nurani dan semangat perjuangan yang pantang menyerah (salute !!!)
- ❖ Sahabatku: Ustad Wahab untuk segala "informasi", Dardhut voly, Hazib, Bayu, Fery, Chikru, Nasrul, Mas Imam Notaris, Nanang A. wirasakti atas pinjaman bukunya, Tim PB. SETDA,
- ❖ Terima Kasih yang tulus dan sebesar-besarnya Penulis sampaikan kepada Eyang NH dan Al Habib Mbah Ahmad Husaini selaku pembimbing utama dalam menggapai Cinta ALLOH SWT dan Rosululloh Muhammad SAW yang senantiasa membimbing, menDoakan dan menyampaikan ilmu yang sangat bermanfaat dan "Hakiki".

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul.....	i
Persetujuan	ii
Pengesahan.....	iii
Pernyataan.....	iv
Motto	v
Persembahan	vi
Kata Pengantar	vii
Ucapan Terimakasih.....	x
Daftar Isi	xii
Abstrak.....	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Jadwal Penelitian.....	13
F. Sistematika Penelitian	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Dasar Hukum Yang Berlaku	16
1. Hukum Dalam Arti Ideal	16
2. Hukum Dalam Arti Realitas.....	19

B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	20
I. Pengertian.....	20
II. Dasar Hukum	22
III. Teori Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	22
IV. Ruang Lingkup Pengadaan Tanah	24
V. Pendapat Para Pakar.....	26
C. Tinjauan Tentang Musyawarah.....	27
I. Pengertian.....	27
II. Dasar Hukum Musyawarah.....	28
III. Teori Tentang Musyawarah	28
IV. Pendapat Para Pakar.....	29
D. Tinjauan Tentang Ganti Rugi.....	29
I. Pengertian.....	29
II. Dasar Hukum	30
III. Pendapat Para Pakar.....	31
E. Tinjauan Tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan ...	31
I. Pengertian.....	31
II. Dasar Hukum	31
III. Tugas Panitia Pengadaan Tanah.....	32
IV. Teori Tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	33

F. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.....	34
I. Prosedur Pengadaan Tanah	34
II. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	42
III. Pendapat Pakar	43
G. Tinjauan Tentang Pengawasan.....	43
I. Pengertian.....	43
II. Tahapan Pengawasan	45
III. Dasar Hukum	46
IV. Pelaksanaan Pengawasan	50

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	53
B. Spesifikasi Penelitian	53
C. Lokasi Penelitian.....	54
D. Populasi dan Metode Penentuan Sampel	54
E. Teknik Pengumpulan Data.....	56
F. Analisis Data.....	56

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Brebes	58
B. Gambaran Umum Kecamatan Bumiayu	65
B.1. Rencana Umum Tata Ruang Kawasan	

Kota Bumiayu	76
B.2. Gambaran Umum Proyek	
Terminal Bumiayu	84
C. Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi Pada Proyek	
Pembangunan Terminal Bumiayu.....	85
D. Bentuk Pengawasan Terhadap Panitia Pengadaan Tanah Pada	
Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu	99
BAB V	PENUTUP
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	108

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam masa pembangunan masalah pertanahan merupakan salah satu hal yang sangat penting peranannya bagi keberhasilan pembangunan baik pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak pemerintah maupun masyarakat atau pihak swasta dan pelaksanaannya seringkali menimbulkan masalah yang rumit penyelesaiannya, yaitu persoalan pengambilan tanah milik penduduk atau masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa disebut dengan Pengadaan Hak Atas Tanah atau dari segi normatif disebut dengan Pengadaan tanah untuk pembangunan.

Makin berkurangnya tanah garapan dalam arti pemilikan atau pun penguasaan disebabkan oleh berbagai faktor antara lain karena tanah-tanah yang subur dipergunakan untuk usaha non pertanian seperti perluasan kota atau tempat pemukiman pabrik / industri dan bangunan, kampus untuk perguruan tinggi dan sebagainya.. Sementara rakyat Indonesia masih menganggap tanah yang sakral dan mempunyai hubungan magis religius, sehingga tidaklah mudah melepaskan hubungan dengan pemiliknya dan tidak jarang pula menimbulkan kesulitan dalam hal tanah yang dimaksudkan untuk keperluan lain.

Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian berarti bahwa hak atas

tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah boleh bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, terlebih lagi apabila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga manfaat baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu :

“Kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Di satu sisi, pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Sedangkan pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan”.¹

Apabila kedua pihak ini tidak memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku maka terjadi pertentangan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya sengketa atau masalah hukum, sehingga pihak penguasa dengan terpaksa pun menggunakan cara tersendiri agar dapat mendapatkan tanah tersebut yang dapat dinilai bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik hak atas tanah pun juga tidak menginginkan apa yang sudah menjadi hak mereka diberikan dengan sukarela.

¹ Maria SW Sumardjono, 2001, **Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi**, Cetakan I, Kompas Jakarta, Hal. 32

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya sebagaimana dinyatakan oleh Soimin yaitu :

Masalah pengadaan tanah menyangkut hajat hidup orang banyak, kalau dilihat dari kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam nsatunya jalan yang dapat ditempuh yaitu membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai hukum adat maupun hak-hak yang melekat di atasnya.²

Dasar hukum dari pengadaan hak atas tanah ini yang pertama berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan 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.

Di samping itu, pengambilan tanah oleh Negara juga diatur dalam Pasal 1 juncto Pasal 5 Undang-Undang No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda di atasnya yang menyatakan bahwa :

Negara dapat mencabut Hak Atas Tanah milik perorangan tetapi disertai dengan ganti rugi yang layak.³

Berdasarkan Pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria, suatu hak itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Berdasar dari kedua ketentuan tersebut maka pengadaan hak

² Soimin,2001,**Status Hak Dan Pembebasan Tanah**, Cetakan II, Sinar Grafika, hal.75

³ Parlindungan 2001, **Berakhirnya Hak – Hak atas Tanah**, Cetakan III, CV.Mandar Maju, Bandung hal 48

atas tanah tersebut merupakan suatu proses pelaksanaannya membutuhkan peran serta masyarakat atau rakyat untuk memberikan tanahnya untuk kepentingan pembangunan dimana masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah bebas melakukan suatu perikatan dengan pihak penyelenggara pengadaan tanah untuk pembangunan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Menurut Fauzi Noer :

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia oleh karena sebagian besar kehidupan bergantung pada tanah. Mengingat penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia maka perlu adanya suatu landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, dalam pelaksanaan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum.⁴

Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atau tanah itu sendiri.

Masalah pokok yang menjadi sorotan atau perhatian dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah adalah :

“Menyangkut hak-hak atas tanah yang status dari hak atas tanah itu akan dicabut atau dibebaskan, sehingga dapat dikatakan bahwa unsur yang paling

⁴ Fauzi Noer, 1997, **Tanah Dan Pembangunan**, Cetakan I, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal 7

pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang diberikan sebagai pengganti atas hak yang telah dicabut atau dibebaskan”⁵

Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga mempunyai nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidaklah mutlak akan tetapi Negara harus menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya, yang dijamin dengan Undang-undang.

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan arahan dalam hal pengadaan tanah tersebut harus mengacu pada⁶

1. Kepentingan umum
2. Hak atas tanah dapat dicabut
3. Dengan memberikan ganti kerugian yang layak
4. Diatur dengan suatu Undang-Undang.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah ditegaskan bahwa dalam pelaksanaan tafsiran atau penetapan mengenai ganti rugi harus memperhatikan bahwa penetapan ganti rugi haruslah didasarkan pada nilai nyata atau harga tanah, nilai jual bangunan dan tanaman.

⁵ Abdurrahman, 1983, **Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia**, Alumni, Bandung hal 23

⁶ Parlindungan A.P, 1994, **Bunga Rampai Hukum Agraria**, Cetakan II, CV. Mandar Maju, Bandung, hal 80

Dengan tercapainya kata sepakat mengenai ganti rugi di antara para pihak, dapat memudahkan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pengadaan hak atas tanah baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Selain itu pemerintah dapat melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang serta terlaksananya suatu tertib hukum di bidang pertanahan yang tercantum dalam Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979, yaitu :

A. Tertib di bidang Hukum pertanahan

Tertib di bidang pertanahan merupakan keadaan dimana :

- a. Seluruh perangkat peraturan perundang-undangan di bidang Pertanahan telah tersusun secara lengkap dan komprehensif.
- b. Semua peraturan perundang-undangan di bidang Pertanahan telah diterapkan pelaksanaannya secara efektif.
- c. Semua pihak yang menguasai / menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah yang bersangkutan menurut peraturan perundangan yang berlaku.

B. Tertib di bidang administrasi pertanahan, merupakan keadaan dimana :

- a. Untuk setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan, penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya, yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.

- b. Terdapat mekanisme prosedur / tata cara kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah tetap menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
 - c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.
- C. Tertib di bidang penggunaan tanah, merupakan keadaan dimana :
- a. Tanah telah digunakan secara lestari, optimal, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensinya guna berbagai kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
 - b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan telah dapat menciptakan suasana yang aman, tertib, lancar dan sehat.
 - c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antar sektor dalam peruntukan tanah.
- D. Tertib di bidang Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, merupakan keadaan dimana :
- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian lingkungan hidup.
 - b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

- c. Semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah telah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.⁷

Menurut analisis penulis maka dapat diambil kesimpulan bahwa berlakunya Catur Tertib Pertanahan sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 berfungsi agar dapat meminimalisasi dan menangani masalah pertanahan secara komprehensif, terencana dan terpadu, sehingga keseluruhan kepentingan tidak saling berbenturan dan dapat saling menguntungkan satu sama lain. Dalam hal pengadaan tanah misalnya, sengketa acapkali terjadi yaitu dalam hal penetapan ganti rugi yang akan diberikan. Benturan kepentingan ini disebabkan karena di satu sisi harga tanah yang meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya di lain sisi, kebutuhan akan pembangunan yang merata di segala bidang membutuhkan tanah atau lahan yang memadai untuk kepentingan umum.

Pembangunan sarana dan prasarana fasilitas umum dilakukan pada wilayah-wilayah dengan kepadatan penduduk yang tinggi terutama pada kota-kota yang merupakan pusat-pusat pelayanan. Kelengkapan prasarana tersebut telah menyebabkan terjadinya kecenderungan untuk menambah fasilitas lain yang

⁷ Ali Chomzah, 2003, **Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah**, Cetakan I, Prestasi Pusaka, Jakarta, hal 18

kiranya dapat menunjang kegiatan suatu industri dan jasa pada wilayah tersebut sehingga menimbulkan benturan kepentingan penggunaan.

Kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan tanah, baik dari segi luas maupun kemampuan tanah, antara lain telah mengakibatkan terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendalikan pada bagian-bagian wilayah tertentu, tumpang tindih peruntukan tanah, dan kegiatan spekulasi tanah dan calo-calo tanah serta masih banyaknya permasalahan lainnya.

Catur tertib pertanahan ini dijadikan landasan sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan, memperdalam penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk menunjang usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sempit.

Masalah lain yang dijumpai dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yaitu mekanisme kelembagaan atau prosedur pelaksanaan yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Hak Atas Tanah.

Dalam prakteknya, tugas dan fungsi panitia pengadaan tanah ini acapkali tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Di dalam pelaksanaannya terdapat oknum panitia pengadaan tanah tersebut justru mempermainkan pemegang hak atas tanah, seperti tidak mengikut sertakan masyarakat pemegang hak atas tanah, dalam menentukan ganti rugi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Masyarakat pemegang hak atas tanah dianggap sebagai

formalitas dalam prosedur, tanpa melihat hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat seperti dalam musyawarah panitia pengadaan tanah menentukan harga ganti rugi sepihak dengan para spekulasi tanah.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Bumiayu merupakan langkah terusan dari Pemerintah Kabupaten Brebes, dimana sebelumnya sekitar pertengahan tahun 2003 sampai awal 2004 pembangunan Jalan Lingkar Bumiayu sepanjang 5,75 km yang menelan biaya sekitar 32,7 Milyar yang diambilkan dari dana APBD Kabupaten Brebes dilaksanakan. Pembangunan Jalan Lingkar ini sendiri merupakan langkah maju Pemerintah Kabupaten Brebes dalam upayanya mengatasi kemacetan kota Bumiayu pada waktu hari wage terutama arus mudik dan arus balik para pemudik dari daerah Jabodetabek. Setiap musim lebaran kota Bumiayu bisa mengalami kemacetan sepanjang 10km, padahal kota Bumiayu sendiri yang dilalui para pemudik hanya sepanjang 300m. Kemacetan ini jelas sangat mengganggu arus lalu lintas baik masyarakat lokal maupun para pemudik, karena kota Bumiayu merupakan satu-satunya jalan perlintasan antara Jabodetabek-Jogjakarta maupun sebaliknya. Rencana pembangunan Terminal Bumiayu ini dimaksudkan untuk lebih memperlancar arus lalu lintas kota Bumiayu yang semakin ramai dan padat dengan semakin meningkatnya jumlah pemilik kendaraan pribadi maupun angkutan umum. Hal ini dikarenakan terminal yang ada, pintu masuk-keluaranya berhadapan langsung dengan jalan raya Bumiayu yang

sekarang menjadi Arteri Primer (nasional) yang sebelumnya hanya berstatus atau termasuk klasifikasi jalan Kolektor Primer, sehingga kesemrawutan masih sering terjadi yang pada akhirnya sering menimbulkan kemacetan.

Dalam menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kewenangannya, panitia pengadaan tanah menjadi wakil dari pemerintah daerah untuk melaksanakan pengadaan tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku, antara panitia dan pemegang hak atas tanah, bukan antara panitia dengan spekulasi tanah. Hal ini bisa menjadi pemicu ganti rugi antara pemegang hak atas tanah antara satu dengan yang lain berbeda bukan berdasarkan dari harga tanah (NJOP), nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, sehingga berakibat timbulnya sengketa antara panitia dengan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Adapun masalah lain yang dapat ditemukan di dalam kelembagaan Panitia Pengadaan Tanah, yaitu penyimpangan tugas dan fungsi dalam hal inventarisasi, seperti tumbuhan yang berdiri di atas tanah yang akan dibebaskan. Dalam hal ini menurut ketentuan yang berlaku merupakan dasar penetapan ganti rugi sesuai dengan jumlah tanaman yang ada. Akan tetapi, pihak oknum panitia pelaksana mencantumkan jumlah tanaman tersebut lebih dari yang ada. Sehingga terjadi manipulasi data inventarisasi yang ditangani oleh pelaksana desa setempat dan mempengaruhi penetapan ganti rugi tiap-tiap pemegang hak atas tanah.

Lemahnya pengawasan dan kualitas sumber daya manusia dapat menimbulkan sengketa di berbagai pihak terutama antara pihak panitia dan pemegang hak, hal ini dipersulit lagi dengan adanya pihak ketiga atau spekulasi tanah sehingga pelaksanaan pengadaan tanah ini menjadi terhambat.

Oleh karena itu dibutuhkan suatu sistem pengawasan yang berfungsi sebagai pengendali atau kontrol terhadap prosedur atau mekanisme yang dilakukan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah. Pengawasan ini dilakukan pada tiap-tiap instansi terkait yang termasuk dalam panitia pengadaan tanah. Masing-masing instansi mempunyai laporan pertanggung jawaban dan disetujui oleh Kepala Bagian masing-masing yang sesuai dengan peruntukannya. Dalam arti bahwa, tiap instansi mempunyai tugas dan fungsi yang berbeda. Menurut analisis penulis, pengawasan yang dilakukan sangat minim sehingga dapat menimbulkan penyimpangan prosedur dari aturan perundang-undangan sehingga jalannya proyek tersebut menjadi terhambat karena timbulnya sengketa yang sebagian besar berasal dari ganti rugi tersebut. Dalam hal inventarisasi tanah penduduk, jumlahnya acapkali berbeda dengan kenyataan pada lapangan sehingga selisih dari jumlah tersebut masuk ke kantong oknum-oknum panitia pengadaan tanah di lapangan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka perlu diadakan penelitian guna mengungkapkan hal-hal yang berkaitan dengan pembebasan

tanah. Dalam hal ini penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk tesis yang berjudul:

“PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU.”

B. Perumusan Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini terbatas pada hal-hal yang berkaitan dengan pengadaan hak atas tanah yang diangkat dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Bumiayu?
2. Bagaimana bentuk pengawasan terhadap panitia pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Bumiayu ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan

1. Untuk menemukan pelaksanaan dasar-dasar penetapan ganti rugi dalam proyek Terminal Bumiayu Kabupaten Brebes
2. Untuk mendeskripsikan bentuk pengawasan panitia pengadaan tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Praktis

1. Bagi instansi terkait untuk memberikan sumbangan pemikiran dan masukan dalam masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum
2. Bagi kalangan masyarakat, diharapkan dapat membuka wawasan dan mengerti tentang pengadaan tanah yang pada hakekatnya bermanfaat dan untuk kepentingan masyarakat itu sendiri.

Teoritis

Secara teoritis, kegiatan ini akan memberikan kontribusi bagi pengembangan wawasan di bidang hukum, khususnya agraria yang berkaitan dengan pengadaan tanah tentang pengertian dan penanganan masalah serta kewenangan instansi terkait yaitu Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan.

E. Jadwal Penelitian

Persiapan	: 10 hari
Penyusunan proposal	: 20 hari
Seminar (review) Proposal	: 1 hari
Pengumpulan Data	: 20 hari

Pengolahan Data	: 20 hari
Penyajian Data dan Analisis Data	: 30 hari
Penulisan Tesis	: <u>30 hari</u>
Total	131 hari

F. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini menyajikan 5 (lima) bab yang secara garis besar dipaparkan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang a) Dasar Hukum yang Berlaku b) Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, c) Musyawarah, d) Ganti Rugi, e) Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, f) Prosedur Pengadaan Tanah, g) Pengawasan

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian yaitu metode yuridis empiris serta diuraikan mengenai spesifikasi penelitian, teknik penarikan sampel, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, dan teknik penyajian data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU

Bab ini membahas tentang gambaran umum Kabupaten Brebes dan Kecamatan Bumiayu, Gambaran umum proyek Terminal Bumiayu Kabupaten Brebes, Pelaksanaan penetapan ganti rugi, Bentuk pengawasan terhadap panitia pengadaan tanah

BAB IV : PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari pembahasan hasil penelitian yang dilakukan dan berisi saran-saran berupa sumbangan pemikiran berdasarkan kesimpulan.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Dasar Hukum Berlaku.

1. Hukum dalam arti Ideal

Peraturan hukum yang terkait dengan masalah pertanahan diatur dalam:

a. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"

Berdasarkan Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 Republik Indonesia, bahwa bumi, air, dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, maka kemudian dalam Pasal 2 UUPA mengatur tentang hak negara untuk menguasai seperti yang dimaksud oleh Pasal 33 UUD 1945 Republik Indonesia.

b. Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan angkasa tersebut;

- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada Ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah, swasta dan masyarakat- masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 UUPA, kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 14 UUPA mengenai kewajiban pemerintah untuk membuat rencana umum untuk kemanfaatan dan penggunaan, bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal 14 UUPA menjelaskan bahwa:

⁸ Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 2

(1). Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2) dan (3) , Pasal 9 Ayat (2) serta Pasal 10 Ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara,
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada Ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam Ayat (2) Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.⁹

Berdasarkan Pasal 18 UUPA yang merupakan penjabaran lebih lanjut dalam Pasal 14 UUPA, menyatakan bahwa:

⁹ Ibid, Pasal 14

"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.¹⁰

Hal ini berarti bahwa pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Dalam hal pembebasan hak atas tanah warga, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2, Pasal 14, dan Pasal 18 UUPA menjadi berlaku. Sehingga peraturan pelaksanaan dibawahnya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam UUPA. Sehingga Pengadaan tanah untuk Pembangunan semestinya memiliki suatu rencana umum untuk pembangunannya.

2. Hukum dalam arti Realitas.

Hukum pertanahan khususnya Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, terutama dalam hal pembebasan hak atas tanah warga mengalami banyak hambatan. Ribuan kasus pertanahan menimbulkan gejolak di masyarakat dan menjadi sorotan sebagai contoh :

- a. Kasus waduk Kedungombo, bendungan Nipah, bendungan Jatigede, bendungan Asahan, bendungan Kuto Panjang.

¹⁰ Ibid, Pasal 18

- b. Kasus yang terbaru seperti proyek Pasar Induk Agrobisnis, jalan tol JORR, tol Cikampek, proyek Suramadu , dan beberapa kasus lain tentang pertanahan.

Kasus-kasus tersebut sebagian besar adalah masalah ketidaksesuaian harga tanah yang difasilitasi oleh pemerintah yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah. Hal yang sangat bertentangan dengan cita-cita dan semangat dari UUD 1945 Pasal 33 dan jiwa dari UUPA yang sangat populis, selalu menyebutkan "sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat".

Maka dapat diambil kesimpulan bahwa antara hukum ideal dan hukum realitas tidak terdapat kesesuaian, terjadi ketimpangan dan menimbulkan gejala yang luar biasa di lingkungan tempat hukum bekerja dan yang seharusnya menjadi tumpuan masyarakat untuk tercapainya rasa keadilan yang menjadi cita-cita hukum itu sendiri.

B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

I. Pengertian

Pengertian Pengadaan Tanah menurut Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 adalah :

" Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan,

tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah"¹¹

Dalam Peraturan Presiden yang baru Nomor 65 Tahun 2006 pengertian pengadaan tanah berubah menjadi: "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."

Dari keterangan diatas maka yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan adalah proses untuk membebaskan hak atas tanah dalam kepentingan pembangunan yang diatur pelaksanaannya dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukumnya.

Menurut Salindeho, Pembebasan hak atas tanah adalah :

" suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melepaskan hubungan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah, dengan pembayaran harga atau dengan ganti kerugian".¹²

Secara ilmiah pengertian tentang Pembebasan Tanah menurut Abdurrahman :

"Melepaskan hubungan hukum yang terdapat diantara pemegang hak/ pemilik/ penguasaan hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas tanah berdasarkan hasil musyawarah dengan pihak yang bersangkutan" Apabila dicermati pengertian pembebasan hak atas tanah tersebut diatas maka

¹¹ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

¹² Salindeho, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Citra Aditya Bakti, 1993, hal 27

ditemukan adanya dua unsur yang mendasar yakni adanya pelepasan hak atas kepemilikan tanah serta adanya ganti kerugian sebagai kompensasi pelepasan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria Nomor 12 / 108 / 1975 yang menyebutkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah

" Setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung mendapatkan hubungan hukum yang ada diantara pemegang hak/penguasaan atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/pemegang hak atas tanah"¹³

II. Dasar Hukum

1. Undang -Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan hak Atas Tanah dan Benda Benda yang Ada di Atasnya.
3. Undang Undang No- 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
4. Keppres No. 34 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan.
5. Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
6. Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Perpres No.36 Tahun 2005.

¹³ Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria Nomor 12/108/1975

7. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres NO. 36 Tahun 2005 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Perpres No. 65 Tahun 2006.

III. Teori tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.

Pengadaan tanah adalah proses, cara, metode pengambilalihan tanah dan pelepasan hak atas tanah. Merupakan suatu perbuatan hukum yang berakibat terhadap hilangnya hak-hak seseorang yang bersifat fisik maupun non fisik, hilangnya harta benda untuk sementara waktu atau selama-lamanya. Maksud dan tujuan Pengadaan Tanah adalah :

Maksud :

1. Membantu pemerintah dalam rangka pembangunan daerah sesuai dengan rencana umum tata ruang wilayah.
2. Mengoptimalkan pembangunan tanah, bentuk dan letak dalam pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Menyerasikan penggunaan tanah dengan rencana tata ruang kota.
4. Aspek peningkatan kualitas hidup dengan adanya fasilitas umum.

Tujuan :

1. Pengadaan tanah mengandung tujuan tertentu yang ideal untuk mempercepat terciptanya lingkungan yang sesuai dengan tata ruang kota yang dilakukan oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.
2. Memenuhi kebutuhan fasilitas umum di daerah yang terkena pengadaan tanah.
3. Mempercepat laju pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Menertibkan administrasi hukum dalam mewujudkan catur tertib di bidang pertanahan.
5. Mempercepat laju pembangunan yang sesuai dengan rencana umum tata ruang kota.
6. Memberikan kesempatan kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk mengikuti secara langsung hasil pelaksanaan.

Setelah berlakunya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka lebih dipertegas dalam hal pengadaan tanah melalui musyawarah untuk mencapai kata mufakat yang dilaksanakan dengan cara :

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pencabutan hak atas tanah.

Dalam Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006 ketentuan tersebut diganti karena banyak menimbulkan kontroversi terutama pada poin pencabutan hak atas tanah, tindakan ini menunjukkan arogansi pemerintah dalam melaksanakan kebijaksanaannya. Meskipun dalam rangka untuk pembangunan namun Pemerintah seyogyanya harus juga menghormati hak rakyatnya. Dapat dilihat perubahan tersebut terjadi, bahwa untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah yaitu dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak.

IV. Ruang Lingkup Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005, bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah meliputi:

- a. Jalan umum, jalan tol, jalan 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 pemakaman umum
- i. Fasilitas keselamatan umum
- j. Pos dan telekomunikasi
- k. Sarana olah raga
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya

- m. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan
- p. Rumah susun sederhana
- q. Tempat pembuangan sampah
- r. Cagar alam dan cagar budaya
- s. Pertamanan
- t. Panti sosial
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Dalam Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006 klasifikasi tempat atau sarana prasarana yang menjadi objek pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah menjadi lebih sedikit meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api, 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 (tanggul penanggulangan bencana)
- e. tempat pembuangan sampah
- f. cagar alam dan cagar budaya

g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong :

Penyebutan enumeratif diatas merupakan persyaratan yang menentukan. Tegasnya, formalitas penetapan kepentingan selain yang tertera diatas harus dilalukukan dengan KEPPRES, karena jenis/differensi kepentingan umum harus tetap dilakukan dengan KEPPRES dan formalitas penetapan itu hanya sah jika memenuhi 3 (tiga) unsur kriteria pokok secara kumulatif, yakni: kegiatan pembangunann itu dilakukan Pemerintah, dimiliki oleh Pemerintah, serta tidak untuk mencari keuntungan.¹⁴

V. Pendapat para pakar.

Maria SW Sumardjono berpendapat bahwa,

"Perlu adanya peraturan perundang undangan tentang pengambilalihan tanah dan pemukiman kembali yang didasari pada pokok-pokok pikiran demokrasi, HAM, pemberian ganti rugi yang layak dan memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak, sarana untuk menampung keluhan dan menyelesaikan perselisihan yang timbul dari proses pengadaan tanah, dan tidak sekedar mengganti Keppres. Pelaksanaan di lapangan perlu dibuat pedoman oleh propinsi, kabupaten kota pihak swasta dapat menggunakan peraturan yang lebih memberikan keadilan bagi mereka yang tergusur"¹⁵

C. Tinjauan Tentang Musyawarah

I. Pengertian

Musyawarah menurut istilah atau etimologis adalah "kegiatan untuk mencapai satu kata mufakat" sedangkan menurut harfiahnya " kegiatan saling mendengar dan mengutarakan pendapat untuk satu maksud tujuan

¹⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**, MKTI, Yogyakarta, 2004, hal. 9

¹⁵ Maria SW Sumardjono, **Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi**, Kompas, Jakarta, 2001, hal. 92

kesepahaman dan kemufakatan dalam mengambil suatu keputusan secara bersama-sama"¹⁶

Musyawarah dalam penentuan ganti rugi dilakukan dalam pengertian musyawarah kualitatif, maksudnya yang dipentingkan adalah dialog secara langsung dengan warga, namun apabila jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan musyawarah secara efektif maka kemungkinan dengan wakil-wakilnya yang ditunjuk diantara para pemegang hak atas tanah yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka. Bila musyawarah telah berkali-kali dilakukan dan gagal, tidak mencapai kata mufakat maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dengan tetap memperhatikan aspirasi yang berkembang di masyarakat. Pemegang hak atas tanah yang tidak menyetujui keputusan tersebut, dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur/KDH tingkat I, dan Gubernur mengupayakan menyelesaikannya dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan para pihak, untuk selanjutnya mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia.

II. Dasar Hukum Musyawarah.

Dalam Pasal 1 Ayat (10) Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 musyawarah yaitu kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk

¹⁶ Woyowarsito, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Apollo, Surabaya, 1997, hal. 108

mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Jiwa dari ayat tersebut menyiratkan pentingnya musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah, tetapi diantara kedua belah pihak ini harus ada perantara pihak lain agar terdapat aturan main yang jelas dan terarah.

III. Teori Tentang Musyawarah.

Di dalam tatanan masyarakat terdapat nilai-nilai kebersamaan, kegotongroyongan, dan kesetiakawanan dipupuk dilestarikan dan dibina secara terus menerus dan turun-temurun. Nilai-nilai itu dijunjung tinggi dan dihormati masyarakat sebagai suatu norma dan budaya yang menjadi akar kearifan lokal komunitas masyarakat tersebut. Sejak dahulu nilai luhur bangsa Indonesia tentang tatacara dan metode pengambilan keputusan telah ada dan dilakukan dengan konsisten, yakni dengan jalan membicarakan suatu masalah bersama dan kegiatan yang saling mendengar, mengutarakan pendapat dan menghormati hak orang lain atau disebut musyawarah mencapai kata mufakat. Hal tersebut kemudian dituangkan ke dalam dasar Negara dan konstitusi oleh para Founding Fathers kita dengan harapan nilai dan semangatnya tetap ada dan bertahan lama. Musyawarah dapat diterima dalam berbagai aliran ideologi

seperti demokrasi, sosialis, atau liberal. Musyawarah diimplementasikan oleh masyarakat Indonesia dalam berbagai bentuk dan cara.

IV. Pendapat Pakar.

Menurut Maria SW Sumardjono, musyawarah untuk mencapai kata mufakat harus ditumbuhkembangkan dan dalam hal terjadi pemukiman kembali integrasi dengan masyarakat setempat perlu dipersiapkan semenjak awal untuk menghindari hal-hal yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak.

D. Tinjauan tentang Ganti Rugi

I. Pengertian

Ganti rugi dalam lapangan hukum perdata adalah pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/ konsensus. Secara harfiah istilah ganti rugi adalah :

Pengenaan ganti sebagai akibat adanya penggunaan hak dari satu pihak untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan dari lain, Ganti rugi meliputi aspek:

1. Kesebandingan

Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.

2. Layak

Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.

3. Perhitungan cermat

Perhitungan harus cermat termasuk didalamnya penggunaan waktu, nilai dan derajat.

II. Dasar Hukum.

Dibidang pertanahan yang mengatur tentang bentuk ganti rugi adalah Pasal 13 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 yaitu :

- a. uang.
- b. tanah pengganti.
- c. pemukiman kembali

Sedangkan dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Pasal 13 perubahan menjadi :

- d. Gabungan dari dua/ lebih bentuk kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c
- e. Bentuk lain disetujui oleh pihak bersangkutan

Sedangkan dalam hal dasar penetapan ganti rugi diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, yaitu ;

- a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan

penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

III. Pendapat Pakar

Maria SW Sumardjono berpendapat bahwa;

"Perlu diadakan suatu lembaga penaksir tanah yang bersifat independen dan bekerja dengan profesionalisme, karena begitu sulit menentukan besaran ganti rugi atas tanah karena selain berdasarkan NJOP, juga mempertimbangkan lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain. Keberadaan dan peran lembaga penilai swasta yang profesional tersebut mempunyai kewenangan dan kemampuan untuk menetapkan nilai nyata tanah yang obyektif dan adil"¹⁷

E. Tinjauan tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

I. Pengertian.

Panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

II. Dasar Hukum.

¹⁷Maria SW Sumardjono, **Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi**, Kompas, Jakarta, 2001, hal. 86

Berdasarkan Pasal 6-8 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 membentuk Panitia Pengadaan Tanah yang berasal dari unsur perangkat daerah terkait.

Pada Pasal 6 Perpres No 65 tahun 2006 ada penambahan Panitia Pengadaan Tanah yaitu dengan dimasukkannya unsur Badan Pertanahan Nasional.

Dimasukkannya unsur BPN dalam Panitia Pengadaan Tanah menunjukkan sangat pentingnya peran serta BPN dalam meyukseskan pengadaan tanah karena pihak BPNlah yang bisa melakukan pengukuran secara cermat bidang-bidang tanah, menaksir harga tanah, mengetahui asal-usul tanah, sehingga dapat memerlancar tugas Panitia Pengadaan Tanah.

III. Tugas Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Pasal 7 Peraturan Presiden

No.36 Tahun 2005 yaitu :

1. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
3. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

5. mengadakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
6. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
8. mengadmistrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Dalam Perpres yang baru No. 65 tahun 2006, menambah Pasal 7A berbunyi :
Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional

IV. Teori tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.

Dalam khasanah hukum pertanahan tidak mengenal adanya teori tentang Panitia Pengadaan Tanah, sebagai gantinya adalah merujuk kepada hakekat kepanitiaan itu sendiri yaitu tentang sebuah organisasi dan manajemen. Organisasi adalah suatu wadah atau setiap bentuk perserikatan kerjasama manusia yang didalamnya terdapat struktur, pembagian tugas, hak, tanggung jawab untuk mencapai satu tujuan. Susunan kepanitiaan adalah wujud organisasi, dimana terdapat unsur-unsur sebagaimana tersebut diatas. Setiap unsur itu harus dilakukan dan ditaati selain itu Panitia juga berfungsi sebagai mediator dua sisi, dalam artian bahwa di satu sisi sebagai wakil dari

pemerintah di lain sisi merupakan wadah aspirasi masyarakat berkenaan dengan Pengadaan Tanah yang dimaksud.

F. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

I. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, diuraikan sebagai berikut

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan

Tabel 1.

STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN

I. PERSIAPAN

1. Menetapkan Lokasi:
2. Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang
3. Wilayah Kabupaten/Kota. Bagi Daerah yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Membentuk Panitia Pengadaan Tanah:

1. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah.
2. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dibentuk dan diketuai oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk di lingkungan
3. Pemerintah Kabupaten/Kota. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah

Provinsi dan keanggotaannya terdiri dari unsur Pemerintah Kabupaten/Kota, unsur Kantor Pertanahan, Camat, Lurah/Kepala Desa, dan instansi terkait.

4. Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah berada di Pemerintahan Kabupaten/Kota.

II. PELAKSANAAN.

Panitia bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melakukan penyuluhan dengan cara pemberian informasi secara dua arah dengan masyarakat yang terkena lokasi pembangunan, dengan cara :

1. Dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua dengan dihadiri anggota Panitia dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.
2. Tatap muka secara langsung
3. Dapat dilengkapi dengan menggunakan media cetak dan elektronik.
4. Frekuensi penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan keperluan agar tujuan penyuluhan tercapai.
5. Tempat penyuluhan ditentukan oleh Panitia.
6. Melibatkan tenaga ahli/tokoh masyarakat

Melaksanakan inventarisasi

- a. Panitia bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait melaksanakan inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan.

- b. Inventarisasi meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Meneliti riwayat tanah dan penguasaan serta penggunaan tanah untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanahnya termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Mengumumkan Hasil Inventarisasi

- a. Mengumumkan hasil inventarisasi untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi.
- b. Pengumuman dilampiri daftar dan peta yang menguraikan nama, luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya, Nilai jual objek Pajak (NJOP), nomor SPPT bidang tanah serta keterangan-keterangan lainnya dan ditandatangani oleh Panitia serta diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan.
- c. Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan tersebut, dan oleh Panitia dianggap beralasan, Panitia mengadakan perubahan sebagaimana mestinya.

Melaksanakan musyawarah

Melaksanakan musyawarah yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat serta keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah dilaksanakan secara langsung atau melalui perwakilan yang sah dan dipandu oleh Ketua Panitia. Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan.

- a. Ganti Kerugian : Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan : Terhadap tanah wakaf/ peribadatan lainnya ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah , bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.
- b. Bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disepakati oleh pihak- pihak yang bersangkutan.
- c Kesepakatan para pihak dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah.
- d. Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia memutuskan bentuk dan besarnya kerugian didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya sesuai hasil musyawarah dengan memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

- e. Uang santunan diberikan kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak, yaitu :
1. Pemakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960;
 2. Pemakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan 5 keputusan Presiden RI Nomor 32 tahun 1979;
 3. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya melebihi 1 (satu) tahun- Panitia menetapkan uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota.

Menaksir Nilai Tanah :

1. Taksiran nilai tanah ditentukan menurut jenis hak dan status penguasaan.
2. Taksiran nilai bangunan, tanaman dan benda-benda lainnya ditentukan oleh instansi Pemerintah yang bertanggungjawab di bidang terkait.

Pengajuan keberatan terhadap keputusan Panitia

a. Ganti Kerugian

1. Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya yang tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali, dianggap keberatan atau menolak terhadap keputusan tersebut.
2. Bupati/Walikota (atau Gubernur untuk pengaduan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih) dapat mengukuhkan atau mengubah

keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

3. Apabila masih terdapat keberatan dari pemegang hak atas putusan Bupati/Walikota terhadap penyelesaian yang ditempuh maka Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melaporkan kepada Pimpinan instansi yang bersangkutan.
4. Pimpinan instansi yang bersangkutan memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut.
5. Apabila permintaan pemegang hak disetujui, Bupati/Walikota atau Gubernur mengeluarkan keputusan revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai

dengan kesediaan atau persetujuan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sekaligus memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian

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

Apabila terdapat keberatan mengenai santunan maka diselesaikan menurut ketentuan yang berlaku bagi pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak.

Melaksanakan pemberian ganti kerugian

1. Ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia.
2. Untuk tanah wakaf ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan diserahkan kepada Nadzir yang bersangkutan.

Melaksanakan pelepasan hak dan penyerahan tanah

- a. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah dilaksanakan secara bersamaan.
- b. Pelepasan hak dan penyerahan tanah dimaksud dilakukan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Penyerahan tanah oleh pemegang hak atas tanah dihadapan anggota Panitia dengan menyerahkan asli tanda bukti hak atas tanah atau bukti kepemilikan/perolehan tanah lainnya.

Pengajuan permohonan hak bagi penerima/instansi yang memerlukan tanah, setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah maka instansi pemerintah yang

memerlukan tanah wajib/segera mengajukan permohonan hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar dapat dilakukan langsung oleh pihak yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak dilengkapi dengan penetapan lokasi.

Biaya Panitia Pengadaan tanah

Biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah ditanggung oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah yang besarnya tidak lebih dari 4% dari jumlah nilai ganti kerugian dengan mempedomani Surat Edaran Menteri Keuangan No.S.E-132/A/63/1996, tanggal 29 Oktober 1996.

PELAPORAN

Bupati/Walikota melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional, melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.

Sumber: Himpunan Peraturan Pertanahan Setda Kab. Brebes

Dari keterangan di atas dapat dikaji tentang pelaksanaan prosedur Pengadaan Tanah dalam persiapan sampai pelaksanaan Pembangunan yang merupakan suatu rangkaian program kerja tahun anggaran berjalan. Persiapan Pengadaan tanah untuk pembangunan dimulai dari penetapan lokasi yang dilakukan oleh Dinas Kimpraswil dengan menerbitkan Surat Keputusan tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota/Kabupaten sampai dengan pelaporan Bupati tentang hasil pelaksanaan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional melalui Badan Pertanahan Propinsi setempat.

Hal-hal yang perlu dikritisi dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan ini adalah :

1. Penyuluhan kepada anggota masyarakat.

Penyuluhan dilakukan dalam rencana pelaksanaan pengadaan tanah oleh panitia pengadaan tanah. Dalam penyuluhan harus memuat tentang Rencana Pembangunan, obyek pembangunan, hasil pembangunan, dampak bagi masyarakat dan pemerintah setempat, keterlibatan masyarakat dan pelaksanaan ganti rugi tanah. Penyuluhan dihadiri oleh anggota masyarakat sekurang-kurangnya adalah wakil dari beberapa desa dan aparat desa, tokoh masyarakat dan ketua adat, LSM atau organisasi massa lainnya

2. Saran dari Masyarakat

Saran sangat penting digali dan ditampung sebagai reaksi yang normal dari anggota masyarakat. Saran digunakan sebagai tolok ukur penguasaan materi penyuluhan yang dapat diterima oleh masyarakat. Saran juga sebagai parameter

keberhasilan program pemerintah yang melibatkan peran masyarakat. Musyawarah sangat penting dilakukan, melibatkan anggota masyarakat dan pihak yang memerlukan tanah. Dalam musyawarah ini prosedur telah menutup celah-celah dilakukannya kolusi, tetapi dalam prakteknya, musyawarah hanyalah sebatas penyuluhan kepada masyarakat desa dengan disertai aparat keamanan yang bertujuan menyimpang dari yang telah ditetapkan.

II. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

Pembangunan nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas umum untuk kepentingan rakyat, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaan tanah harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah. Pelaksanaannya diusahakan dengan cara seimbang pada tingkat pertama dengan musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah¹⁸

III. Pendapat Pakar

Menurut Soerjadi Soedirdja Mendagri/Kepala BPN Kabinet Persatuan Nasional dalam pelantikau Wakil Kepala BPN tanggal 22 Desember 1999, seperti yang dilansir Kompas "Semangat UUPA masih relevan dengan kondisi saat ini, sekalipun begitu UUPA belum bisa mengatasi problema pertanahan, karena Konsideran Keppres No. 55 Tahun 1993 politik hukum masih sering bertentangan dengan arti dan semangat yang terkandung di dalam UUPA. Permasalahan yang terjadi selama ini karena semangat UUPA tidak dipatuhi, tanah yang seharusnya

¹⁸ Konsideran Keppres Nomor 55 Tahun 1993

untuk kepentingan menyejahterakan rakyat dan berfungsi sosial ternyata dijadikan komoditi dagang. Persoalan pertanahan terjadi karena kebijakan masa lalu yang cenderung mengutamakan kepentingan kelompok tertentu dan kurang memperhatikan kepentingan rakyat¹⁹

G. Tinjauan Tentang Pengawasan

I. Pengertian

Pengawasan berasal dari kata "awas", secara etimologis dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai "melihat lebih cermat" atau "melihat dengan upaya"²⁰, sedang dalam arti harfiah pengawasan adalah : "Memantau atau memonitor (melihat lebih suatu kejadian dengan upaya / usaha) terhadap pelaksanaan rencana yang telah ditetapkan sejak awal, dalam prosesnya, dalam mencapai tujuan hingga pasca peristiwa yang terjadi". Pengawasan hukum adalah :

"Memantau atau memonitor (melihat lebih suatu kejadian dengan upaya / usaha) terhadap pelaksanaan rencana yang telah ditetapkan sejak awal, dalam prosesnya, dalam mencapai tujuan hingga pasca peristiwa yang terjadi.

Pengawasan tidak dapat dilaksanakan jika tanpa rencana kegiatan/usaha dan rencana kegiatan/usaha tidak dapat menjadi kenyataan jika tidak ditindaklanjuti dengan pengawasan. Tujuan dari pengawasan adalah semua aktifitas dari organisasi harus

¹⁹ Harian Kompas, 23 Desember 1999

²⁰ Woyowarsito, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Apollo, Surabaya, 1997, hal. 5

diawasi. Pengawasan yang baik, efektif dan efisien harus dilaksanakan secara sistematis, terukur. Sistematis pengawasan akan memberikan hasil yang optimal sehingga kegiatan/usaha mencapai tujuannya dan sasaran pengawasan memberikan hasil yang maksimal²¹.

Umumnya tujuan pengawasan meliputi :

- a. Pengukuran kepatuhan terhadap kebijakan, rencana, prosedur, peraturan dan hukum yang berlaku.
- b. Menjaga sumber daya yang dimiliki oleh organisasi.
- c. Pencapaian tujuan dan sasaran yang telah dicapai oleh organisasi.
- d. Dipercayainya informasi dan perpaduan informasi yang ada di dalam organisasi.
- e. Kinerja yang sedang berangsung dan kemudian membandingkan kinerja aktual dengan standar serta menetapkan tingkat penyimpangan kemudian mencari solusi yang tepat.²²

Pengawasan merupakan fungsi organisasi terakhir yang sangat penting, dan pemeriksaan adalah bagian dari pengawasan yang paling signifikan. Didalam pengawasan organisasi dapat melakukan berbagai tindakan pencegahan, perbaikan maupun pengembangan. Di dalam pemeriksaan, seorang pemeriksa hanyalah sekedar mencari atau menemukan apakah data angka atau prosedur hukum yang dijalankan tersebut salah atau benar. Selain itu pemeriksa bertugas mencari bukti kesalahan atau penyimpangan. Dari segi manajemen / ekonomi seorang auditor tidak mempunyai

²¹ Muchdarsyah Sinungan, **Manajemen Organisasi**, Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hal 75

²² Ibid, hal.89

wewenang untuk mengambil berbagai tindakan perbaikan. Umumnya pengawasan yang baik akan selalu diawali dengan pemeriksaan yang baik pula, antara pemeriksaan dan pengawasan merupakan satu mata rantai fungsi manajemen dimana pemeriksaan merupakan mata pemantau yang jeli dan diperlukan di dalam melaksanakan tugas-tugas pengawasan .²³

II. Tahapan Pengawasan

1. Menetapkan standar dan metode guna mengukur kinerja.

Agar langkah ini efektif standar harus dinyatakan secara tegas dan disetujui oleh pihak yang terlibat atau terkait. Metode pengukuran disamping disetujui juga harus akurat, standar hanya akan menjadi slogan jika tidak didefinisikan secara jelas dan dengan tidak jelasnya standar maka pengukuran akan sulit diterapkan.

2. Mengukur kinerja.

Seperti semua aspek lainnya, mengukur kinerja merupakan proses yang berulang-ulang dan berkelanjutan. Frekuensi pengukuran sangat bergantung kepada tipe aktifitas yang akan diukur. Suatu misal, keberhasilan pengawasan yang menjadikan kepanitiaan solid hanya akan dipantau oleh instansi yang lebih tinggi atau lembaga pemerintah yang berwenang (BPK) satu atau dua kali setahun.

²³ Ibid, hal. 92

3. Menetapkan apakah kinerja sesuai dengan rencana.

Langkah ketiga melaksanakan perbandingan hasil dengan rencana yang telah ditetapkan. Jika telah sesuai dengan hasil standar maka dapat dikatakan kinerja berjalan sesuai dengan kendali atau pengawasan. Jika terjadi penyimpangan dari pengawasan maka tingkat penyimpangan harus diketahui dari berbagai penyebabnya. Mengetahui derajat penyimpangan akan tetapi tidak menemukan penyebab penyimpangan akan merupakan satu tindakan sia-sia.

4. Mengambil tindakan perbaikan.

Menganalisa apakah suatu kinerja sesuai dengan rencana atau tidak, jika sesuai dengan rencana maka perbaikan dilakukan dengan menerapkan sanksi bagi para pelanggarnya.²⁴

III. Dasar Hukum

1. Pengawasan Internal

Pengawasan Internal adalah pengawasan dari dalam tubuh organisasi itu sendiri dilakukan dengan metode hierarki jabatan, hal ini diatur dalam Instruksi Presiden No.15 tahun 1983. Dalam Inpres tersebut digunakan dua istilah yang dianggap sama artinya, yakni pengawasan melekat (vide Pasal 3 Ayat 1 dan 2) dan pengawasan oleh atasan langsung (vide Pasal 2 Ayat 1).\ Pasal 3 Ayat (2) Inpres No. 15 Tahun 1983 secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

Pengawasan melekat dimaksud dalam Ayat (1) dilakukan:

²⁴ Ibid, hal.93

- a. melalui penggarisan struktur organisasi yang jelas dengan pembagian tugas dan fungsi beserta uraiannya yang jelas pula;
- b. melalui perincian kebijaksanaan pelaksanaan yang dituangkan secara tertulis yang dapat menjadi pegangan dalam pelaksanaannya oleh bawahan yang menerima pelimpahan wewenang dari atasan;
- c. melalui rencana kerja yang menggambarkan kegiatan yang harus dilaksanakan, bentuk hubungan kerja antar kegiatan tersebut, dan hubungan antar berbagai kegiatan beserta sasaran yang harus dicapainya;
- d. melalui prosedur kerja yang merupakan petunjuk pelaksanaan yang harus jelas dari atasan kepada bawahan;
- e. melalui pencatatan hasil kerja serta pelaporannya yang merupakan alat bagi atasan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan bagi pengambilan keputusan serta penyusunan pertanggung jawaban, baik mengenai pelaksanaan tugas maupun mengenai pengelolaan keuangan;
- f. melalui pembinaan personil yang terus menerus agar para pelaksana menjadi unsur yang mampu melaksanakan dengan baik tugas yang menjadi tanggung jawabnya dan tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan maksud serta kepentingan tugasnya.²⁵

Termasuk di dalam pengawasan internal adalah pengawasan fungsional, yakni pengawasan yang dilakukan pada hal-hal yang menyangkut keuangan Negara, dan tidak termasuk perbuatan-perbuatan pemerintahan di bidang kinerja pemerintahan.

²⁵ Pasal 3 Ayat 2 Inpres Nomor 15 Tahun 1983

Pasal (4) Bab II Inpres Nomor 15 tahun 1983 menyatakan bahwa pengawasan fungsional dilakukan oleh :

- a. Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP)
- b. Inspektorat Jendral Departemen, Aparat Lembaga Pemerintah nonDepartemen / Instansi Pemerintah lainnya
- c. Inspektorat Wilayah Propinsi.
- d. Inspektorat Wilayah Kabupaten / Kotamadya.²⁶

2. Pengawasan eksternal.

Pengawasan yang dilakukan oleh organ/ lembaga secara organisatoris/ struktural berada diluar pemerintahan (eksekutif)

1. BPK yang langsung bertanggungjawab kepada DPR sesuai perintah dari Pasal 23 UUD 1945.
2. DPR
3. Media massa/pers
4. LSM
5. Civitas akademika dan masyarakat luas.

3. Pengawasan Preventif.

Pengawasan sebelum dikeluarkannya surat keputusan/ ketetapan pemerintah, hal ini diatur dalam Pasal 68 dan 69 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 penjelasan umum Undang-undang tersebut butir 6 huruf c adalah sebagai berikut:

²⁶ Pasal 4 Bab II Inpres Nomor 15 Tahun 1983

1) Pengawasan preventif mengandung prinsip bahwa Peraturan Daerah dan Keputusan Daerah mengenai pokok tertentu baru berlaku sesudah ada pengesahan dari pejabat yang berwenang yaitu :

- a) Menteri dalam Negeri bagi Peraturan daerah dan Keputusan Kepala daerah Tingkat I
- b) Gubernur Kepala Daerah bagi Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah Tingkat II

2) Pada pokoknya Peraturan Daerah atau Keputusan kepala Daerah yang memerlukan pengesahan adalah :

- a. Menetapkan ketentuan-ketentuan yang mengikat rakyat, ketentuan-ketentuan yang mengandung perintah, larangan, keharusan untuk berbuat sesuatu dan lain-lain yang ditujukan langsung kepada rakyat.
- b. Mengadakan ancaman pidana berupa denda atau kurungan atas pelanggaran ketentuan tertentu yang ditetapkan dalam praturan daerah.
- c. Memberikan beban kepada rakyat misalnya pajak atau retribusi daerah.
- d. Menentukan segala sesuatu yang perlu diketahui oleh umum, karena menyangkut kepentingan rakyat, misalnya : mengadakan utang-piutang, menanggung pinjaman, mengadakan Perusahaan Daerah, menetapkan dan mengubah APBD, mengatur gaji pegawai dan lain-lain²⁷

4. Pengawasan Represif

²⁷ Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1974 Butir 6 Huruf C

Pengawasan yang dilakukan sesudah keputusan / ketetapan pemerintah dikeluarkan, sehingga bersifat korektif dan memulihkan suatu tindakan yang keliru. Disebut juga sebagai pengawasan aposteriori. Pengawasan represif tercantum dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1974. penjelasan tentang pengawasan represif tercantum dalam Penjelasan Umum butir 6 huruf d yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pengawasan represif dilakukan terhadap semua Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah.
- 2) Pengawasan represif berwujud penangguhan atau pembatalan atas Peraturan Daerah atau Keputusan Kepala Daerah yang bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Penangguhan atau pembatalan itu dilakukan oleh pejabat yang berwenang.²⁸

IV. Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah.

1. Pembinaan

Berdasarkan Pasal 217 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah pembinaan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah dilaksanakan pemerintah meliputi:

- a. Koordinasi pemerintahan antar susunan pemerintahan;
- b. Pemberian pedoman dan standar pelaksanaan urusan pemerintahan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1974;

²⁸ Pasal 70 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1974

- c. Pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi pelaksanaan urusan pemerintahan;
- d. Pendidikan dan pelatihan;
- e. Perencanaan, penelitian, pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan urusan pemerintahan.

2. Pengawasan

Berdasarkan Pasal 218 Ayat 1 Undang - Undang No. 32 Tahun 2004, disebutkan bahwa pengawasan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah dilaksanakan oleh pemerintah meliputi:

- a. Pengawasan atas pelaksanaan urusan pemerintahan di daerah
- b. Pengawasan terhadap peraturan daerah dan peraturan kepala daerah

Pelaksanaan pengawasan dilaksanakan oleh aparat pengawasan intern pemerintah sesuai dengan peraturan perundangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁹

Menurut Sutrisno hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁰

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut, ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu :

- Berpikir secara rasional
- Berpikir secara empiris atau melalui pengalaman

Dalam penyusunan tesis dengan judul “PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU” diperlukan data

²⁹ Soeryono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1984, Hal. 6.

³⁰ Soetrisno Hadi, **Metode Research**, jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal 4.

yang akurat. Data tersebut dapat diperoleh melalui proses penelitian yang menggunakan langkah-langkah :

A. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Metode Pendekatan Yuridis Empiris*. Pendekatan Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.

Dalam metode pendekatan yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das solen* dan *das sein*

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dari segi teori maupun praktek.

C. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Kecamatan Bumiayu.

Alasan pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu :

1. Penulis memahami keadaan lokasi yang akan diteliti
2. Didukung akses ke dalam Instansi yang akan diteliti oleh penulis, sehingga memudahkan dalam pengumpulan data di lapangan.

D. POPULASI DAN METODE PENENTUAN SAMPEL

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek / subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³¹

Populasi dalam penelitian terdiri dari :

- Kantor Pemerintah Kabupaten Brebes sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam Proyek Terminal Bumiayu
- Kantor Kecamatan Bumiayu
- Warga masyarakat Desa Kalierang yang terkait dalam pelaksanaan pembebasan tanah.

³¹ Sugiono, **Metode Penelitian Administrasi**, (Bandung, 2001, hal. 57).

2. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah *purposive sampling*, artinya pengambilan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih besar jumlahnya dan jauh letaknya.³²

Alasan dipilihnya sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili populasi yang ada. Oleh karena itu yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah :

- a. Kantor Pemerintah Kabupaten Brebes yang terdiri dari :
 1. Kepala Sub Bagian Tata Pemerintahan
 2. Kepala Sub Bagian Sarana dan Prasarana Wilayah Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Brebes
- b. Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.
- c. Bapak Camat Bumiayu
- d. Kepala Desa Kalierang
- e. Pemegang Hak atas tanah di Desa Kalierang Kecamatan Bumiayu (5 orang)

³² Ronni Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 51.

E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questioner atau angket. Dalam penyusunan data primer, penulis memperoleh data dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

2. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literature, Undang-Undang, Peraturan Perundang-Undangan, kamus, ensiklopedia, serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

F. ANALISIS DATA

Setelah seluruh data selesai dikumpulkan dan lengkap, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah tahapan analisis data, sehingga data tersebut dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari diadakannya penelitian. Penelitian dianalisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis sistematis dengan pendekatan yuridis empiris. Logis sistematis menuju cara berpikir yang deduktif-induktif yang mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah, sedangkan yang dimaksud

dengan pendekatan yuridis empiris adalah menjelaskan masalah-masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam kaitannya dengan peraturan hukumnya, serta melihat kenyataan sehari-hari dalam praktik. Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisa dengan menggunakan analisa kualitatif, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

BAB IV
PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN
PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI DAN BENTUK
PENGAWASAN PANITIA PENGADAAN TANAH PADA PROYEK
PEMBANGUNAN TERMINAL BUMIAYU

A. Gambaran Umum Kabupaten Brebes

Keadaan Geografi Kabupaten Brebes

1. Letak geografi

Kabupaten Brebes merupakan salah satu dari 35 daerah otonom di Propinsi Jawa Tengah. Terletak di sepanjang pantai utara Laut Jawa, memanjang ke selatan berbatasan dengan wilayah Kabupaten Banyumas dan Kabupaten Tegal, sebelah timur berbatasan dengan kota Tegal dan sebelah barat berbatasan dengan kota Cirebon Jawa Barat.

2. Luas Wilayah

Luas wilayah Kabupaten Brebes adalah 1.661,17 km², tersebar di 17 Kecamatan dengan topografi 5 Kecamatan merupakan daerah pantai, 9 Kecamatan dataran rendah dan 3 Kecamatan dataran tinggi. Luas tanah menurut penggunaannya dibagi menjadi tanah sawah dan tanah kering. Luas lahan sawah sebesar 63.343 ha (38,13 %) dan luas tanah kering sebesar 102.774 ha (61,87 %). Luas lahan sawah di Kabupaten Brebes sebagian berpengairan teknis (77,83 %) baik irigasi teknis, irigasi sederhana maupun irigasi desa / PU, sedangkan sisanya (22,17 %) merupakan sawah tadah hujan.

3. Iklim

Sesuai dengan letak geografis, iklim di Kabupaten Brebes merupakan iklim daerah. Dalam satu tahun hanya ada 2 (dua) musim yaitu musim kemarau antara bulan April – September dan musim penghujan antara bulan Oktober – Maret.

Pada tahun 2005 ini temperatur udara rata – rata $21,70^{\circ} \text{C}$ dan maksimum 34°C , sehingga Kabupaten Brebes secara umum dikatakan bersuhu udara panas. Sedangkan rata – rata hujan per bulan pada tahun 2005 adalah 12,9 hari dengan jumlah curah hujan 1595,0 mm.

Keadaan Geografis :

1. Kabupaten Brebes terletak di bagian utara paling barat dari Propinsi Jawa Tengah dan terletak diantara :

- Bujur Timur : $108^{\circ} 41' 37,7''$ – $109^{\circ} 11' 28,92''$
- Bujur Barat : $6^{\circ} 44' 56,5''$ – $7^{\circ} 20' 51,4''$

DENGAN BATAS – BATAS SEBAGAI BERIKUT :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kabupaten Tegal Dan Kota Tegal
- Sebelah Selatan : Kabupaten Banyumas Dan Kabupaten Cilacap
- Sebelah Barat : Propinsi Jawa Barat

2. Ketinggian dari permukaan air laut ± 3 m (Ibu Kota Kabupaten Brebes)

3. Jarak Terjauh :

- Utara – Selatan : 58 Km
- Barat – Timur : 50 Km

4. Luas Daerah Kabupaten Brebes : 166.117 Ha yang terdiri sebagai berikut :

- a. Lahan Sawah : 63.434 Ha

- Berpengairan teknis	:	30.068	Ha
- Berpengairan setengah teknis	:	11.011	Ha
- Berpengairan sederhana / desa / non PU	:	8.219	Ha
- Tadah hujan, pasang surut lebak	:	14.045	Ha
b. Pekarangan / Bangunan	:	18.557	Ha
c. Tegalan / Kebun	:	17.498	Ha
d. Padang Gembala	:	0	Ha
e. Tambak / Kolam / Rawa – rawa	:	7.648	Ha
f. Hutan Rakyat / Tanaman kayu-kayuan	:	3.883	Ha
g. Hutan Negara	:	48.620	Ha
h. Perkebunan Negara / Swasta	:	1.184	Ha
i. Lain – lain (jalan, kuburan)	:	5.384	Ha

TABEL 2.

Luas Daerah Kabupaten Brebes Dirinci Per Kecamatan

Pada Akhir Tahun 2005

KECAMATAN	JUMLAH
(1)	(2)
1. SALEM	15.209
2. BANTAR KAWUNG	20.500
3. BUMIAYU	7.369
4. PAGUYANGAN	10.494
5. SIRAMPOG	6.703
6. TONJONG	8.126
7. LARANGAN	16.468
8. KETANGGUNGAN	14.907
9. BANJARHARJO	14.025
10. LOSARI	8.943
11. TANJUNG	6.819

12. KERSANA	2.523
13. BULAKAMBA	10.155
14. WANASARI	7.226
15. SONGGOM	5.072
16. JATIBARANG	3.348
17. BREBES	8.230
JUMLAH	116.117
2004	166.177
2003	166.177
2002	166.177

Sumber : BPS Kabupaten Brebes

Dari tabel diatas dapat diketahui luas wilayah Kecamatan Bumiayu termasuk menengah karena hanya berkisar 7.369 hektar saja, sedangkan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Bantarkawung mencapai 20.500 hektar dan wilayah yang paling sempit adalah Kecamatan Kersana seluas 2.523 hektar.

TABEL 3.

**PANJANG JALAN KABUPATEN DI WILAYAH KABUPATEN BREBES
TAHUN 2005 MENURUT STATUS JALAN (KILOMETER)**

Keadaan Jalan	Panjang Jalan	Status Jalan		
		Jalan Negara	Jalan Propinsi	Jalan Kabupaten
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Jenis Permukaan				
- Diaspal	885,7	59,64	167,49	658,84
- Kerikil	10,0	0,00	0,00	10,00
- Tanah	6,00	0,00	0,00	6,00
- Tidak Diperinci	0,00	0,00	0,00	0,00
Jumlah	901,97	59,64	167,49	674,84
2. Kondisi Jalan				
- Baik	636,80	50,69	151,45	434,66
- Sedang	171,49	5,77	10,50	155,22
- Rusak	63,78	3,18	5,54	55,06
- Rusak Berat	29,90	0,00	0,00	29,90
Jumlah	901,97	59,64	167,49	674,84
3. Kelas Jalan				
- Kelas I	59,64	59,64	0,00	0,00
- Kelas II	167,49	0,00	167,49	0,00
- Kelas III	0,00	0,00	0,00	0,00
• Kelas III A	1,54	0,00	0,00	1,54

• Kelas III B	17,28	0,00	0,00	17,28
• Kelas III C	656,02	0,00	0,00	656,02
- Kelas tidak dirinci	0,00	0,00	0,00	0,00
Jumlah	901,97	59,64	167,49	674,84
2003	901,97	59,64	167,49	674,84
2002	884,97	59,64	167,49	657,84
2001	921,71	59,66	190,21	674,84

Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Brebes

1. Pemerintahan

Unit administrasi pemerintahan dibawah kabupaten adalah kecamatan. Setiap kecamatan membawahi beberapa kelurahan/desa dan setiap kelurahan/desa terbagi habis dalam Rukun Warga (RW)/Rukun Tetangga (RT). Secara rinci wilayah administrasi Pemerintah Kabupaten Brebes terbagi menjadi 17 Kecamatan, 5 Kelurahan dan 292 Desa, yang seluruhnya merupakan Desa/ Kelurahan swasembada. Dari sejumlah itu dibagi habis menjadi 1.112 dusun, 1.615 Rukun Warga/ lingkungan dan 8.002 Rukun Tetangga.

Dalam melaksanakan fungsi pembangunan Pemerintah Kabupaten Brebes membagi wilayahnya kedalam tiga (3) Satuan Wilayah Pengembangan (SWP), yaitu :

1. Satuan Wilayah Pengembangan I Pusatnya Kota Brebes, yang meliputi :
Kecamatan Brebes, Kecamatan Wanasari, Kecamatan Bulkamba.

- Sub SWP I pusatnya Kota Jatibarang meliputi : Kecamatan Jatibarang dan Kecamatan Songgom.
2. Satuan Wilayah Pengembangan II pusatnya Kota Ketanggungan yang meliputi : Kecamatan Ketanggungan, Kecamatan Kersana dan Kecamatan Larangan.
- Sub SWP II.1 pusatnya Kota Tanjung meliputi : Kecamatan Tanjung dan Kecamatan Losari.
 - Sub SWP II.2 pusatnya Kota Banjajarjo meliputi : Kecamatan Banjajarjo.
3. Satuan Wilayah Pengembangan III pusatnya Kota Bumiayu yang meliputi: Kecamatan Bumiayu dan Kecamatan Paguyangan.
- Sub SWP III.1 pusatnya Kota Tonjong meliputi: Kecamatan Tonjong dan Kecamatan Sirampog.
 - Sub SWP III.2 pusatnya Kota Bantarkawung meliputi : Kecamatan Bantarkawung dan Kecamatan Salem.

2. Penduduk

Data kependudukan sebagaimana yang lain sangatlah dibutuhkan dalam perencanaan dan evaluasi pembangunan. Apalagi bila dikaitkan dengan dwifungsi pendudukan dan pembangunan, yaitu fungsi obyek dan fungsi subyek. Fungsi obyek bermakna bahwa penduduk menjadi target dan sasaran pembangunan yang dilakukan oleh penduduk sedangkan fungsi subyek bermakna bahwa penduduk adalah pelaku tunggal dari sebuah pembangunan.

Jumlah penduduk Kabupaten Brebes berdasarkan hasil registrasi penduduk tahun 2005 tercatat 1.727.708 jiwa, terdiri dari 862.649 jiwa penduduk laki-laki dan 865.059 jiwa penduduk perempuan, sehingga sex ratio di Kabupaten Brebes adalah 99,72.

Dari tahun ke tahun jumlah penduduk Kabupaten Brebes terus bertambah, jika dibandingkan dengan tahun 2004 penduduk Kabupaten Brebes bertambah sebanyak 5.402 atau 0,31% jika dibandingkan dengan hasil Sensus Penduduk (SP) tahun 2000 penduduk Kabupaten Brebes telah bertambah 29.703 jiwa atau pertumbuhan rata-rata per tahun dalam periode itu sebesar 0,34% sehingga walaupun jumlah penduduk dari tahun ke tahun terus bertambah namun pertumbuhannya mempunyai kecenderungan menurun.

Penurunan ini menandakan bahwa program keluarga berencana yang digalakan di Kabupaten Brebes mendapat tanggapan positif dari masyarakat. Kemungkinan lain karena Kabupaten Brebes bukan merupakan daerah tujuan bagi penduduk daerah lainnya dalam mencari pekerjaan atau sekolah.

Sebagian besar penduduk Kabupaten Brebes tinggal di daerah pedesaan. Masalah yang sering terjadi adalah arus urbanisasi ke daerah perkotaan berhubung masyarakat pedesaan ingin mendapat mata pencaharian di daerah perkotaan. Sehingga tingkat pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan lebih cepat dibandingkan dengan daerah pedesaan dan menyebabkan distribusi/sebaran penduduk dalam Kabupaten Brebes tidak merata. Kecamatan yang jumlah penduduknya paling kecil adalah Kecamatan Salem berjumlah 5.5819 jiwa (3,22%)

disusul Kecamatan Kersana berjumlah 59.071 jiwa (3,42%) sedangkan kecamatan yang paling banyak penduduknya adalah Kecamatan Bulakamba sebanyak 157.333 (9,02%) disusul Kecamatan Brebes sebanyak 155.089 jiwa (9,02%).

Bila dilihat dari luas wilayahnya, kepadatan penduduk rata-rata di Kabupaten Brebes sebesar 1.040 jiwa per km². Dari 17 kecamatan yang mempunyai penduduk paling padat adalah Kecamatan Jatibarang sebesar 2.382 jiwa per km², sedang yang paling jarang penduduknya adalah Kecamatan Salem sebesar 367 jiwa per km².

Brebes penduduk perempuan lebih banyak jika dibandingkan dengan penduduk laki-laki. Kenyataan perbandingan jumlah penduduk perempuan dan penduduk laki-laki biasanya diperlihatkan dengan indikator sex ratio, yaitu banyaknya penduduk laki-laki per 100 penduduk perempuan.

Bila digolongkan menurut usia dewasa dan anak-anak maka penduduk laki-laki usia anak-anak (15 tahun ke bawah) dari tahun ke tahun semakin bertambah pada tahun 2005 sex ratio usia anak-anak di Kabupaten Brebes sebesar 104,62, sedangkan usia dewasa dari tahun ke tahun penduduk perempuan semakin bertambah dengan sex ratio dewasa pada tahun 2005 sebesar 97,36.

Secara keseluruhan sex ratio di Kabupaten Brebes pada tahun 2005 sebesar 99,72, bila dibandingkan dengan keadaan tiga tahun terakhir terjadi penurunan yaitu 99,76 pada tahun 2002, 99,74 pada tahun 2003 dan 99,71 pada tahun 2004.

B. Gambaran Umum Kecamatan Bumiayu

Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes terletak di sebelah Selatan Ibukota Kabupaten Brebes dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Sirampog dan Tonjong

Sebelah Selatan : Kecamatan Bantarkawung dan Paguyangan

Sebelah Barat : Kecamatan Bantarkawung

Sebelah Timur : Kecamatan Paguyangan

Tabel 4.

Luas Wilayah/Daerah Kecamatan 7.369 Ha yang terdiri atas :

Lahan Sawah :	2.890 Ha terdiri atas :	Luas
	– Pengairan Teknis :	1.038 Ha
	– Pengairan Setengah Teknis :	975 Ha
	– Pengairan sederhana / Desa / Non PU :	588 Ha
	– Tadah Hujan / pasang Surut dan lainnya :	289 Ha
Lahan Bukan Sawah :	4.479 Ha terdiri atas :	Luas
	– Pekarangan / Bangunan :	1.129 Ha
	– Tegalan / Kebunan / H. Rakyat / Tan. Kayu :	1.389 Ha
	– Padang Gembala :	0 Ha
	– Tambak / Kolam :	0 Ha
	– Rawa-Rawa Yang Tidak Ditanami Padi :	0 Ha
	– Hutan Negara :	1.299 Ha
	– Perkebunan Negara / Swasta :	422 Ha
	– Lain-lain (Jalan, Sungai, Kuburan dan lain-lain) :	240 Ha

Sumber: Kantor Kecamatan Bumiayu

Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes merupakan daerah berbukit-bukit dan Ibukota Kecamatan dilalui oleh dua buah sungai yaitu Sungai Keruh dan Sungai Kalierang. Transportasi yang ada seperti : sepeda motor ojek dan angkutan pedesaan.

Bila musim hujan ada beberapa desa yang tidak dapat dilalui dengan kendaraan bermotor karena jalannya yang masih belum beraspal.

Tabel 5.
Luas Penggunaan Lahan Menurut Desa di Kecamatan Bumiayu
Kabupaten Brebes Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Lahan Sawah (Ha)	Bukan Lahan Sawah (Ha)	Jumlah
	(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Pruwatan	503	724	1227
2.	Laren	192	49	241
3.	Jatisawit	178	41	219
4.	Negaradaha	140	60	200
5.	Kalierang	172	101	273
6.	Langkap	142	212	354
7.	Adisana	327	271	598
8.	Panggarutan	137	103	240
9.	Dukuhturi	70	231	301
10.	Bumiayu	155	398	553
11.	Kaliwadas	204	36	240

12.	Pamijen	71	11	82
13.	Kalisumur	69	16	85
14.	Kalilangkap	90	65	155
15.	Kalinusu	440	2161	2601
Jumlah		2890	4479	7369
Tahun 2004		2890	4479	7369
Tahun 2003		2890	4479	7369

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Penggunaan lahan sawah yang paling luas adalah Desa Pruwatan seluas 503 Hektar, yang paling sedikit adalah Desa Kalisumur seluas 69 Hektar, sedangkan untuk Desa Kalierang seluas 172 Hektar. Penggunaan bukan lahan sawah yang paling luas adalah Desa Kalinusu mencapai 2.161 Hektar, paling sedikit adalah Desa Pamijen hanya 11 Hektar, sedangkan Desa Kalierang 101 Hektar.

Tabel 6.

Luas Lahan Sawah Menurut Desa dan Jenis Pengairan di Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Pengairan Teknis	Pengairan ½ Teknis	Pengairan Sederhana	Tadah Hujan	Jumlah
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Pruwatan	0	228	205	70	503
2.	Laren	0	93	0	99	192
3.	Jatisawit	139	0	18	21	178
4.	Negaradaha	140	0	0	0	140
5.	Kalierang	0	41	131	0	172
6.	Langkap	32	65	0	45	142

7.	Adisana	0	175	122	30	327
8.	Panggarutan	0	67	70	0	137
9.	Dukuhturi	40	0	30	0	70
10.	Bumiayu	142	0	12	1	155
11.	Kaliwadas	151	53	0	0	204
12.	Pamijen	71	0	0	0	71
13.	Kalisumur	69	0	0	0	69
14.	Kalilangkap	90	0	0	0	90
15.	Kalinusu	164	253	0	23	440
Jumlah		1038	975	588	289	2890
Tahun 2004		1038	975	588	289	2890
Tahun 2003		1038	975	588	289	2890

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Lahan persawahan Desa Kalierang yang termasuk jenis pengairan $\frac{1}{2}$ teknis seluas 41 Hektar dan kebanyakan lahan sawahnya dengan cara pengairan biasa mencapai 131 Hektar.

Tabel 7.

Luas Lahan Bukan Sawah Menurut Desa dan Jenis Penggunaan
di Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Pekarangan/ Bangunan	Tegalan/ Kebun/Tan. kayu	Padang Gembala	Tambak/ Kolam	Rawa- Rawa*
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Pruwatan	257	323	0	0	0
2.	Laren	37	7	0	0	0
3.	Jatisawit	23	6	0	0	0
4.	Negaradaha	9	32	0	0	0

5.	Kalierang	62	23	0	0	0
6.	Langkap	108	63	0	0	0
7.	Adisana	143	91	0	0	0
8.	Panggarutan	48	50	0	0	0
9.	Dukuhturi	120	94	0	0	0
10.	Bumiayu	137	241	0	0	0
11.	Kaliwadas	31	0	0	0	0
12.	Pamijen	11	0	0	0	0
13.	Kalisumur	13	0	0	0	0
14.	Kalilangkap	60	0	0	0	0
15.	Kalinusu	70	459	0	0	0
Jumlah		1129	1389	0	0	0
Tahun 2004		1129	1389	0	0	0
Tahun 2003		1129	1389	0	0	0

Tabel 7.

Lanjutan

	Desa / Kelurahan	Hutan Negara	Perkembunan Negara / Swasta	Lain-lain	Jumlah
	(1)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	Pruwatan	80	0	64	724
2.	Laren	0	0	5	49

3.	Jatisawit	0	0	12	41
4.	Negaradaha	0	0	19	60
5.	Kalierang	0	0	16	101
6.	Langkap	0	0	41	212
7.	Adisana	14	0	23	271
8.	Panggarutan	0	0	5	103
9.	Dukuhturi	0	0	17	231
10.	Bumiayu	0	0	20	398
11.	Kaliwadas	0	0	5	36
12.	Pamijen	0	0	0	11
13.	Kalisumur	0	0	3	16
14.	Kalilangkap	0	0	5	65
15.	Kalinusu	1205	422	5	2161
Jumlah		1299	422	240	4479
Tahun 2004		1299	422	240	4479
Tahun 2003		1299	422	240	4479

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Penggunaan lahan bukan sawah di Desa Kalierang kebanyakan dipergunakan untuk pekarangan/bangunan seluas 62 Hektar dan untuk tegalan / kebun / tanaman kayu seluas 32 Hektar.

Tabel .8.
 Banyaknya Dukuh, Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT)
 di Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes
 Akhir Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Banyaknya		
		Dukuh	RT	RW
	(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Pruwatan	3	89	11
2.	Laren	4	60	7
3.	Jatisawit	9	46	8
4.	Negaradaha	5	18	4
5.	Kalierang	11	61	8
6.	Langkap	11	37	7
7.	Adisana	8	44	5
8.	Panggarutan	4	17	4
9.	Dukuhturi	13	44	6
10.	Bumiayu	10	52	8
11.	Kaliwadas	10	39	5
12.	Pamijen	5	12	4
13.	Kalisumur	6	9	6
14.	Kalilangkap	5	19	5
15.	Kalinusu	12	27	6
Jumlah		116	544	94
Tahun 2004		116	544	94
Tahun 2003		116	533	90

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Desa Dukuhturi mempunyai Dukuh yang paling banyak yakni 13 Dukuh, yang paling sedikit adalah Desa Pruwatan hanya 3 Dukuh, untuk Desa Kalierang 11 Dukuh. Sedangkan yang paling banyak RT dan RW adalah Desa Pruwatan dengan jumlah 89 RT dan 11RW, untuk Desa Kalierang sendiri 11 RT dan 61 RW.

Tabel .9 .
Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kecamatan Bumiayu
Akhir Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
	(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Pruwatan	6571	6294	12865
2.	Laren	2367	2302	4669
3.	Jatisawit	3810	3923	7733
4.	Negaradaha	1979	1968	3947
5.	Kalierang	5094	5281	10375
6.	Langkap	3363	3343	6706
7.	Adisana	3782	3787	7569
8.	Panggarutan	2098	2201	4299
9.	Dukuhturi	4856	5111	9967
10.	Bumiayu	5874	5809	11673
11.	Kaliwadas	2962	3005	5967
12.	Pamijen	968	922	1890
13.	Kalisumur	1249	1281	2530
14.	Kalilangkap	2251	2322	4573
15.	Kalinusu	3312	3375	6687
Jumlah		50536	50924	101460
Tahun 2004		50018	50465	11483
Tahun 2003		49496	49915	99411

Sumber : BPS Kabupaten Brebes

Jumlah penduduk yang paling banyak adalah Desa Pruwatan sejumlah 12.865 terdiri dari 6.571 laki- laki dan 6.294 perempuan, yang paling sedikit adalah Desa Pamijen 1.890 yang terdiri dari 968 laki- laki dan 922 perempuan, sedangkan Desa Kalierang 10.375 yang terdiri atas 5.094 laki- laki dan 5.281 perempuan.

Tabel .10.
Jumlah Penduduk 10 Tahun Ke Atas Menurut Mata
Pencaharian di Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes
Akhir Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Petani / Pernak	Buruh Tani	Nelayan	Pengusaha	Buruh Industri	Buruh Bangunan
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	Pruwatan	2510	2457	0	81	380	630
2.	Laren	263	115	0	5	297	199
3.	Jatisawit	218	894	0	81	63	789
4.	Negaradaha	329	238	0	5	51	147
5.	Kalierang	3730	299	0	50	14	304
6.	Langkap	370	509	0	2	14	43
7.	Adisana	1349	1854	0	18	19	268
8.	Panggarutan	287	293	0	2	6	30
9.	Dukuhturi	661	1401	0	24	60	903
10.	Bumiayu	1538	1734	0	28	197	221
11.	Kaliwadas	404	660	0	143	459	29
12.	Pamijen	110	185	0	3	12	110
13.	Kalisumur	169	729	0	2	25	30
14.	Kalilangkap	476	275	0	9	14	19
15.	Kalinusu	1420	1946	0	7	13	146
Jumlah		13834	13589	0	460	1624	3868
Tahun 2004		13889	13504	0	458	1609	3856
Tahun 2003		13319	13238	0	451	1544	3773

Tabel .10

Lanjutan

	Desa / Kelurahan	Pedagang	Supir/ Kernet/ Angkutan	PNS/ TNI/ Polisi	Pensiunan	Lain- Lain	Jumlah
	(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1.	Pruwatan	2091	75	49	31	13	8317
2.	Laren	907	21	73	40	23	1943
3.	Jatisawit	185	52	242	195	121	2840
4.	Negaradaha	335	62	31	10	99	1307
5.	Kalierang	1864	121	212	142	106	6842
6.	Langkap	1137	16	62	13	25	2190
7.	Adisana	658	25	36	13	28	4268
8.	Panggarutan	119	62	46	7	14	866
9.	Dukuhturi	459	349	262	269	20	4408
10.	Bumiayu	600	30	183	94	184	4809
11.	Kaliwadas	1351	42	106	17	4	3215
12.	Pamijen	281	15	17	1	14	748
13.	Kalisumur	426	15	24	5	9	1434
14.	Kalilangkap	336	35	23	2	64	1253
15.	Kalinusu	221	65	11	9	18	3856
Jumlah		10970	985	1376	848	742	48296
Tahun 2004		10939	985	1376	852	742	48210
Tahun 2003		10367	950	1351	827	953	46953

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Penduduk Desa Kalierang kebanyakan mempunyai mata pencaharian sebagai petani/ peternak yaitu sebanyak 3.730 dari jumlah 6.842 orang yang bekerja.

Tabel 11.

Jumlah Penduduk 10 Tahun Ke Atas Menurut Tingkat Pendidikan Yang Ditamatkan
Menurut Desa di Kecamatan Bumiayu
Akhir Tahun 2005

	Desa / Kelurahan	Belum/SD/tdk punya Ijasah SD	Tamat SD	Tamat SMP	Tamat SLTA	Tamat Diploma Universitas
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Pruwatan	974	6965	1122	882	83
2.	Laren	576	2107	480	394	102
3.	Jatisawit	3263	1635	663	586	56
4.	Negaradaha	465	2294	153	109	45
5.	Kalierang	3869	2303	1156	836	141
6.	Langkap	300	3242	759	623	182
7.	Adisana	1760	3349	416	261	99
8.	Panggarutan	2282	461	323	158	99

9.	Dukuhturi	2966	2081	1448	1302	214
10.	Bumiayu	3886	2156	1480	1072	531
11.	Kaliwadas	1323	2660	344	353	129
12.	Pamijen	431	729	122	143	59
13.	Kalisumur	674	606	455	220	102
14.	Kalilangkap	1762	630	587	388	244
15.	Kalinusu	2193	2156	367	229	61
Jumlah		26724	33374	9875	7556	2147
Tahun 2004		23732	30598	8503	6704	1565
Tahun 2003		24574	29222	12351	9733	2273

Sumber : Kantor Kecamatan Bumiayu

Desa Kalierang penduduknya kebanyakan masih belum tamat SD yaitu sebanyak 3.896, sedangkan yang sudah menempuh jenjang tingkat Diploma atau Sarjana hanya sekitar 141 orang.

B.1 RENCANA UMUM TATA RUANG KAWASAN KOTA BUMIAYU

B.1.1 Rencana Struktur Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota

B.1.1.1 Arahannya Pengembangan dan Distribusi Penduduk

Sesuai dengan kebijaksanaan dan strategi yang telah ditetapkan bahwa distribusi penduduk harus diarahkan bagi tercapainya kepadatan penduduk ideal yaitu antara 60 jiwa/ha - 80 jiwa/ha. Kondisi kepadatan penduduk di Kota Bumiayu saat ini telah melebihi kepadatan ideal, maka kedepan (Th. 2026) kepadatan penduduk yang direncanakan adalah 80 jiwa/ha.

Tabel .12

Rencana Kepadatan Penduduk dan Perkiraan Jumlah Penduduk

No	Bagian Wilayah Kota (BWK)	Luas (Ha)	Rencana Kepadatan Th. 2026 (Jiwa/Ha)	Jumlah Penduduk Th. 2026 (Jiwa)	
I	BWK I				
	1	Blok 1.1	75,68	80	5967
	2	Blok 1.2	209,04	80	16480
	3	Blok 1.3	119,37	80	9411
	Jumlah		404,09		31858
II	BWK II				
	1	Blok 2.1	101,43	80	7997
	2	Blok 2.2	158,17	80	12470
	3	Blok 2.3	175,28	80	13819
	4	Blok 2.4	196,25	80	15472
	Jumlah		631,13		49758
	Total Keseluruhan		1035,22		81616

Sumber : BAPPEDA Kab. Brebes

B.1.1.2 Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan

Berdasarkan Kebijakan dan strategi pengembangan fungsi masing-masing Bagian Wilayah Kota, maka dapat dialokasikan fasilitas-fasilitas pelayanan masing-masing BWK dan sub-sub wilayah dimasing-masing BWK.

Rencana kebutuhan fasilitas adalah jumlah fasilitas yang dibutuhkan dan dialokasikan di Kawasan Kota Bumiayu. Kota Bumiayu berperan sebagai kawasan tempat warga kota berhuni dan melakukan aktivitas baik sosial maupun ekonomi sehingga dibutuhkan pemenuhan kebutuhan fasilitas untuk kegiatan warga kota, selain itu Kota Bumiayu berperan sebagai Ibukota Kecamatan Bumiayu, Kota Bumiayu sebagai Pusat SWP III Kabupaten Brebes. Dengan pertimbangan tersebut maka dalam pemenuhan

kebutuhan fasilitas dan ruang yang harus dialokasikan di Kota Bumiayu terdiri dari jenjang sebagai berikut :

1. Kota Bumiayu sebagai tempat berhuni warga kota maka membutuhkan fasilitas-fasilitas skala Kota antara lain permukiman, fasilitas skala lingkungan dan skala kota;
2. Kota Bumiayu sebagai Ibukota Kecamatan Bumiayu membutuhkan fasilitas dengan skala pelayanan Kecamatan Bumiayu;
3. Kota Bumiayu sebagai Pusat SWP III membutuhkan fasilitas dengan skala pelayanan satu satuan wilayah pengembangan SWP III.

Dari peran tersebut, maka fasilitas tiap fungsi yang dibutuhkan dan dialokasikan haruslah terdiri dari ke-3 fungsi Kota Bumiayu tersebut.

Untuk menghitung kebutuhan fasilitas untuk tiap fungsi dilakukan langkah sebagai berikut:

1. Kebutuhan fasilitas skala kecamatan dihitung dari perkiraan jumlah penduduk Kota Bumiayu pada rentang waktu rencana (Th.2026) dikalikan standar kebutuhan fasilitas skala kota;
2. Kebutuhan fasilitas skala kecamatan dihitung dari perkiraan jumlah penduduk Kecamatan Bumiayu pada rentang waktu rencana (Th.2026) dikalikan standar kebutuhan fasilitas skala kecamatan;
3. Kebutuhan fasilitas skala SWP III dihitung dari perkiraan jumlah penduduk pada wilayah SWP III.

Untuk memperkirakan kebutuhan fasilitas skala regional, maka perlu diketahui perkiraan jumlah penduduk pada tahun 2026 untuk masing-masing wilayah regional tersebut, baik skala Kecamatan Bumiayu maupun SWP III. Adapun perkiraan jumlah penduduk Tahun 2026 untuk masing-masing wilayah ditampilkan pada Tabel berikut

Tabel 13.
Perkiraan Jumlah Penduduk
Tiap Skala Wilayah Regional Kota Bumiayu
Tahun 2007, Tahun 2011, Tahun 2016, Tahun 2021 dan Tahun 202

No	SKALA WILAYAH	Perkiraan Jumlah Pendudu (Jiwa)				
		Th 2007	Th 2011	Th 2016	Th 2024	Th 2026
1	Kecamatan Bumiayu	103015	107378	111926	125710	132126
2.	SWP III	325884	333454	433268	456010	466118

Sumber :BAPPEDA Kab. Brebes

B.1.1.3 Rencana Sistem Jaringan Transportasi

Kebijaksanaan pengembangan dan peningkatan sistem kota dilakukan antara lain melalui penataan sistem jaringan transportasi. Pengembangan sistem jaringan transportasi harus dapat menjamin kelancaran pergerakan barang dan penumpang regional, antar kota dan internal kota yang didukung oleh struktur jaringan jalan sesuai dengan fiingsi dan pelayanannya.

Pengembangan sistem jaringan transportasi di Kota Bumiayu dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Kebijakan regional/nasional terhadap sistem pengembangan jaringan transportasi yang melintasi wilayah Kota Bumiayu, dalam hal ini

keberadaan jalan lingkar Bumiayu

2. Potensi dan kendala fisik Kota Bumiayu, yang meliputi
 - a. Kondisi jaringan yang telah ada di Kota Bumiayu, yaitu pengembangan jaringan jalan di Kota Bumiayu sedapat mungkin memanfaatkan sistem jaringan jalan yang telah ada. Pengembangan dan peningkatan jaringan jalan memanfaatkan embrio jalan yang ada.
 - b. Kondisi topografi dan kendala alam. Pengembangan jaringan jalan sedapat mungkin mempertimbangkan topografi dan kendala alam untuk memperkecil biaya investasi dalam pengembangan jaringan jalan.

B.1.1.3.1. Rencana Pengembangan Struktur dan Fungsi Jaringan Jalan

Rencana pengembangan struktur dan fungsi jaringan jalan dimaksudkan untuk mendapatkan struktur pelayanan jalan yang efisien. Memperhatikan bentuk dan kondisi jaringan jalan maka struktur jaringan jalan dapat dikembangkan dengan konsep struktur sebagai berikut :

1. Jalan Poros utama, merupakan jalan utama kota yang saat ini menjadi pusat orientasi pergerakan dan aktivitas Kota Bumiayu, yaitu Jl. Diponegoro.
2. Jalan Lingkar, yaitu struktur jalan yang mampu melayani antar bagian wilayah kota dan sebagai alternatif jalan poros utama. Jalan lingkar ini :
 - a. Pada sisi Timur, jalan lingkar yang saat ini telah ada.

b. Pada sisi Barat, adalah jalan lingkar yang melayani pergerakan dan wilayah bagian barat dari Bantarkawung dan Salem.

3. Jalan-jalan radial. Jalan radial adalah jalan yang menghubungkan jalan poros utama kota dengan jalan lingkar

Dari rencana struktur jaringan jalan tersebut kemudian dapat dikembangkan fungsi jaringan jalan Kota Bumiayu sebagai berikut:

1. Jalan arteri Primer, fungsi jalan arteri primer adalah sebagai jaringan jalan yang menghubungkan antara kota ordo pertama dengan kota ordo pertama atau kedua atau ketiga. Jalan ini merupakan ruas jalan yang digunakan oleh arus lalu lintas regional yang melintasi Kota Bumiayu. Jalan yang berfungsi arteri primer adalah Jalan Lingkar Bumiayu.
2. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan pusat-pusat kawasan dengan jalan arteri primer. Jalan yang berfungsi lokal primer adalah Jalan yang menghubungkan Kota Bumiayu dengan wilayah Kecamatan Bantarkawung dan Salem.
3. Jalan Arteri Sekunder adalah yang menghubungkan kawasan primer (jalan primer) dengan kawasan primer atau sekunder dalam kota. Jalan yang berfungsi arteri sekunder adalah jalan poros utama Kota Bumiayu serta jalan-jalan lingkar.
4. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder dengan kawasan sekunder. Jalan yang berfungsi kolektor sekunder adalah jalan-jalan radial.

Rencana pra konstruksi jaringan jalan pada Kota Bumiayu mengatur hal-hal yang berkaitan dengan komponen-komponen ”jaringan jalan seperti lebar perkerasan jalan, lebar medan jalan, lebar bahu jalan, lebar saluran, lebar trotoar, kedalaman jaringan utilitas, ketinggian jaringan listrik tegangan rendah.

Desain jalan berdasarkan kelas jalan diatur sebagai berikut :

- Jalan arteri primer didesain berdasarkan kecepatan rencana terendah 60 km/jam dan lebar badan jalan tidak kurang dari 8 m dan luasnya tidak kurang dari 20 m
- Jalan arteri sekunder didesain berdasarkan kecepatan rencana terendah 50 km/jam dan lebar badan jalan tidak kurang dari 8 m, dengan luasnya tidak kurang dari 18 m
- Jalan lokal primer didesain berdasarkan kecepatan rencana terendah 20 km/jam dan lebar badan jalan tidak kurang dari 6 m, dengan luasnya tidak kurang dari 10 m
- Jalan Kolektor sekunder didesain berdasarkan kecepatan rencana terendah 10 km/jam

Dan lebar badan jalan tidak kurang dari 5 m, dengan luasnya tidak kurang dari 4 m. Kriteria tiap kelas jalan diatur seperti pada tabel dibawah:

Tabel 14

Kriteria Rencana Jaringan Jalan Kota Bumiayu

No	Klasifikasi Jalan	Arteri Primer	Arteri Sekunder	Lokal Primer	Kolekto Skunder	Lokal Sekunder
1	2	3	4		7	8
1	FUNGSI	Hub.regional kota jgg.l dgn kota jgg.l/ dibawahnya	Hub. antar kaw.primier dgn kaw.sekunder	Hub. regional dgn kota setara / lebih kecil	Hub.antar lingk.per mukiman /lingkungan kecil	Penghubung antar persil lingkungan

2	Jumlah LHR	6000-20000	6000-20000	<20000 Ihr	-	-
3	Dimensi Jalan					
	a. Damaja	20.00 - 38.00	18.00 -	17.00 -	9.00 -	5.00 - 7.00
	b. Damija	24.00 - 42.00	20.00 -	20.00 -	12.00 -	6.00 - 8.00
	c. Dawasja	40.00 - 50.00	36.00 -	30.00 -	12.00 -	8.00 - 10.00
	d. Lebar perkerasan	2x(2x3,5)	2x (2x3,5)	2x(2x3,5)	2x3	3
	e. Bahu jalan .	2	2	1,5	1	1
	f. Lereng Melintang Perkerasan	2%	2%	2%	2%	2%
	g. Lereng Melintang Bahu	4%	4%	4%	4%	4%
	1. Saluran Samping	1,5m	1m	1,5m	1,5m	0,5m
4	Kecepatan	60 km/jam	40 km/jam	30 - 40	10 - 20	<10 km/jam
5	Jarak Tanam Vegetasi	15 - 20 m	15 - 20 km	20 - 16 m	5 -10m	5 - 10 m
6	Pengaturan di Persimpangan	traffic light	traffic light	traffic light		
7	Jenis Lapisan di Permukaan Tanah	makadam dgn lapisan hot mix	makadam dgn lapisan hot mix	makadam dgn lapisan hot mix	makadam dgn lapisan	makadam dgn lapisan hot mix

B.1.1.3.2 Rencana Pengembangan Sarana Transportasi

Sebagai pelayanan transportasi maka harus direncanakan sarana pelayanan transportasi yang berupa Terminal, Halte dan sistem perpakiran.

A. Terminal

Dengan adanya rencana pembangunan Jalan Lingkar Brebes-Tegal, maka perlu disediakan fasilitas terminal regional (Tipe C) sebagai pelayanan pergantian model dari pergerakan nasional/regional ke pergerakan internal kota. Fasilitas Terminal Tipe B ini ditempatkan di di titik pertemuan Jalan Lingkar Bumiayu dengan Jalan menuju Pusat Kota.

B. Sub Terminal/Terminal Angkota

Sub terminal yaitu dibangun untuk melayani pergerakan dari pusat-pusat pergerakan (pusat aktivitas kota) menuju ke Kota disekitarnya serta desa-desa pelayanan.

C. Halte / Pangkalan

Halte dibangun untuk melayani naik dan turunnya penumpang model angkutan umum kota. Halte ini ditempatkan pada pusat-pusat aktivitas penduduk serta pada titik-titik simpul antara jalur pergerakan angkutan umum dengan pusat-pusat permukiman.

Dalam penentuan tempat-tempat tunggu kendaraan umum perlu diatur sedemikian rupa sehingga calon penumpang akan dapat dengan mudah mendapatkan kendaraan umum.

Persyaratan yang diwajibkan dalam penentuan lokasi halte tersebut antara lain tidak menimbulkan kemacetan lalu lintas, mudah dijangkau penduduk dan pada jalan yang mempunyai volume lalu lintas cukup padat, halte ditempatkan menjorok ke dalam.

D. Sistem Perparkiran

Sistem perparkiran direncanakan pada daerah pusat-pusat aktivitas ekonomi. Sistem ini dapat berupa parkir on street dan parkir of street. Parkir on street di rencanakan pada kawasan-kawasan pertokoan yang bersifat individual yang tidak memungkinkan membangun fasilitas parkir sendiri.

Parkir merupakan bagian dari aktifitas lalu lintas yang perlu disediakan untuk mendukung kelancaran lalu lintas. Tempat parkir dapat berupa lokasi khusus yang diperuntukkan sebagai tempat parkir (off street) atau memanfaatkan bagian jalan yang dikhususkan sebagai tempat parkir (on street).

B.1.1.3 Rencana Pengembangan Rute Pergerakan

Rute pergerakan transportasi terdiri dari rute angkutan umum dan rute angkutan pribadi. Dengan melihat perkembangan kota dan kapasitas jaringan jalan maka masih memungkinkan pergerakan dua arah untuk wilayah Kota Bumiayu.

Sehingga yang perlu diatur adalah pergerakan angkutan umum. Rute angkutan umum direncanakan untuk melayani pusat-pusat sarana transportasi dan pusat-pusat kegiatan perkotaan dengan pusat-pusat desa dan pusat-pusat permukiman.

B.2 Gambaran Umum Proyek Terminal Bumiayu

Potensi di wilayah Brebes Selatan seperti di bidang pariwisata, pertanian dan lainnya belum dapat didayagunakan secara maksimal karena kurangnya sarana dan prasarana transportasi yang mendukung, diantaranya kurang memadainya terminal yang ada yaitu di Kota Bumiayu sehingga setiap hari terjadi kemacetan. Hal tersebut berkaitan juga karena banyaknya kendaraan yang melalui Kota Bumiayu, baik kendaraan dari wilayah Brebes selatan sendiri maupun dari luar kota yang menuju arah Jabodetabek maupun arah Jogjakarta. Semakin padatnya arus kendaraan yang melintasi jalan raya Bumiayu menjadikan naiknya status jalan yang tadinya Bumiayu hanya masuk klasifikasi jalan Kolektor Primer sekarang menjadi Arteri Primer.³³

Dalam rangka pengembangan potensi ekonomi dan sosial budaya di wilayah Brebes Selatan dibutuhkan prasarana yang cukup memadai. Sebenarnya Bumiayu sendiri sudah mempunyai terminal namun keadaan yang semakin berkembang dan tingkat mobilitas masyarakat juga turut meningkat, menjadikan kota Bumiayu identik dengan kemacetan terutama pada hari-hari libur, lebaran dan hari wage. Pemikiran masyarakat setempat yang menginginkan Kota Bumiayu bebas dari kemacetan dan

³³ Wawancara dengan Bapak Ir. Yurisman Kasubid Tata Ruang dan Tata Guna Tanah BAPPEDA Kab. Brebes tanggal 31 Mei 2007

bisa tertib dalam berlalu lintas menjadi landasan awal pembangunan terminal Bumiayu yang baru. Aspirasi ini direspon positif oleh Pemerintah Kabupaten Brebes yang diharapkan dapat menjadi solusi dalam mengatasi kemacetan Bumiayu.³⁴ Untuk mengatasi problema diatas Pemerintah Kabupaten Brebes berusaha mengantisipasi kendala tersebut dengan melaksanakan pengadaan tanah guna mendukung pembangunan proyek terminal Bumiayu yang baru.

C. Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi Pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu

1. Pengenaan Ganti Rugi

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (11) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, ganti rugi

adalah penggantian kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

2. Penetapan Ganti Rugi

Untuk melaksanakan ganti rugi maka diadakan musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sebelum melakukan ganti rugi kepada pemegang hak ada hal yang harus diperhatikan yaitu nilai tanah berdasarkan

³⁴ Wawancara dengan Bapak Camat Bumiayu Hudyono, SH. MH, tanggal 14 Juni 2007

pada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang mempengaruhi harga tanah lainnya. Ganti rugi diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Proses pelaksanaan musyawarah dalam menetapkan ganti rugi pemegang hak atas tanah sebagai berikut :

- a. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan proyek yang bersangkutan.
- b. Dalam musyawarah telah tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan.
- c. Apabila musyawarah telah dilakukan berulang kali dan tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- d. Pemegang hak yang tidak dapat menerima keputusan Panitia, mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah dengan disertai penjelasan mengenai alasan keberatan.
- e. Gubernur Kepala Daerah mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak dengan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah.

- f. Apabila masih terdapat pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang keberatan terhadap keputusan Gubernur, Instansi Pemerintah/Pimpro yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut dan minta petunjuk mengenai kelanjutan rencana pembangunan pada Pimpinan Departemen/Lembaga dan Departemen/Instansi/Lembaga yang membawahi.
- g. Atas laporan instansi/Pimpro yang memerlukan tanah tersebut pimpinan Departemen/Lembaga yang membawahi Instansi/Pimpro tersebut, memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut serta mengirimkan kepada Instansi/Pimpro dimaksud dengan tembusan kepada Gubernur dengan ketentuan sebagai berikut :
1. Apabila Pimpinan Departemen/LPND/Instansi/Lembaga yang membawahi instansi pemerintah/Pimpro yang memerlukan tanah tersebut menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan bangunan dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, Gubernur mengeluarkan keputusan mengenai revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesediaan atau persetujuan tersebut.
 2. Apabila Pimpinan Departemen/LPND/Instansi/Lembaga yang membawahi instansi pemerintah/Pimpro yang memerlukan tanah tersebut tidak menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan bangunan dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang

bersangkutan, sedangkan lokasi pembangunan tersebut tidak bisa dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% dari luas tanah yang diperlukan atau 75% dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, Gubernur mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 usul tersebut disampaikan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Mendagri dengan tembusan Menteri dari instansi yang memerlukan tanah. Setelah diterimanya usul penyelesaian yang dimaksud, Kepala BPN berkonsultasi dengan Mendagri dari Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman dan HAM. Permintaan untuk pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Kepala BPN yang ditandatangani oleh Mendagri dari Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman dan HAM. Atas permintaan tersebut di atas Presiden menerbitkan keputusan tentang pencabutan hak-hak atas tanah yang dimaksud dan ganti kerugiannya dikonsinyasikan di Pengadilan.

Dalam Peraturan Presiden yang terbaru yakni nomor 65 Tahun 2006 tentang pencabutan hak atas tanah bagi warga yang tidak mau melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum telah dihilangkan.

Dalam pelaksanaan ganti kerugian atas tanah/pelepasan hak atas tanah yang perlu disampaikan kepada Panitia Pengadaan Tanah oleh pemilik/pemegang Hak Atas Tanah adalah :

1. Bukti Kepemilikan Tanah : sertifikat/ petok/ letter C/ akta jual beli/ akta hibah atau surat-surat yang berkaitan dengan tanah.
2. Bila tanah waris : dilengkapi surat keterangan waris.
3. fotocopy KTP dan KK yang dilegalisir.
4. apabila yang dilepaskan menyangkut aset Pemerintah Desa/kelurahan atau instansi pemerintah pusat/vertikal/otonomi sebelum dilaksanakan pelepasan hak atas tanahnya agar diproses sesuai ketentuan yang berlaku.

Setelah menerima pelepasan hak atas tanah instansi/ lembaga/ Pimpro diminta untuk mengajukan permohonan sertipikasi atas tanah yang dikuasainya.

Taksiran nilai tanah ganti rugi :

Sudah bersertipikat	: 100 %
Belum sertipikat	: 80 %

Dengan segala pertimbangan dan demi cepatnya proses pembebasan tanah atas kesepakatan bersama antara warga pemilik tanah dengan panitia pengadaan tanah maka baik tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat dinilai harga sama- sama 100%. Klasifikasinya adalah tanah bagian depan seharga Rp.105.000,-/m, bagian tengah Rp.100.000,-/m sedangkan bagian belakang

seharga Rp. 95.000,-/m. Harga yang ditetapkan panitia dirasa sudah cukup pantas dalam ganti rugi.³⁵

3. Kendala Teknis dan Yuridis dalam Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu :

1. Kendala Teknis

1. Ada tanah yang tidak jelas batasnya atau pemilik tidak mengetahui secara persis batas-batas tanahnya.
2. Patok atau tanda hilang sewaktu akan diadakan pengukuran.
3. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pengukuran yang dilakukan, kadang mereka bersikukuh dengan hasil pengukuran yang dilakukan sendiri dengan menggunakan alat ukur biasa tidak dapat memperhitungkan lekukan dan bukti-bukti tanah serta hal-hal yang lain mempengaruhi pengukuran.
4. Didalam pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan besarnya ganti rugi hanya beberapa warga saja yang tanahnya terkena proyek yang bernegosiasi melakukan tawar-menawar.
5. Ada juga masyarakat yang menghendaki jumlah ganti rugi yang lebih besar melebihi dari harga setempat dengan alasan tanah mereka sebelumnya sudah ada yang menawar dengan harga mahal.

³⁵ Wawancara dengan Bapak Nurrudin, SH, Kasubag OTDA Bag. Pem. Setda Kab. Brebes tanggal 5 Juni 2007

2. Kendala Yuridis

Aturan perundang-undangan yang sudah cukup baku dan jelas akan tetapi masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah justru membuat peraturan itu lemah.

Contoh :

- Ada beberapa warga masyarakat yang mematok harga tinggi untuk tanahnya yang akan dibebaskan, hal ini mengingat bahwa posisi tanah mereka cukup strategis untuk dilewati. Akibatnya proses musyawarah berlangsung cukup alot.

Dasar ganti rugi mengacu pada Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yaitu

- 1) Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- 2) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- 3) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dapat diambil kesimpulan bahwa ganti rugi yang akan diberikan untuk masyarakat yang terkena proyek pengadaan tanah disesuaikan dengan kondisi yang terdapat pada tanah tersebut.

Dalam hal harga tanah, pertimbangan yang dijadikan dasar yaitu :

a. Harga Pasar

Harga pasar dijadikan dasar apabila dalam musyawarah tidak terdapat titik temu antara pemegang hak dan pemerintah dalam menentukan jumlah ganti rugi yang juga disesuaikan dengan anggaran yang ada.

b. Harga Pemerintah

Harga taksiran pemerintah terhadap tanah masyarakat yang menjadi peserta pengadaan tanah.

Dalam hal nilai jual bangunan, juga terdapat pertimbangan berdasar pada :

a. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS)

Badan Perencanaan Pembangunan Nasional mempunyai standar harga untuk pelaksanaan pembangunan di seluruh Indonesia sehingga acuan nilai jual bangunan yang ada di Indonesia berdasar pada harga standar yang diberikan Bappenas.

b. Real Estate Indonesia (REI)

Real Estate Indonesia juga berpartisipasi dalam hal memberikan harga dasar bangunan. Berbeda dengan Bappenas standar harga REI berbeda sehingga pemerintah melaksanakan pengadaan tanah mengacu pada standar kedua lembaga tersebut.

Dasar hukum dari pengadaan hak atas tanah berdasarkan Pasal 18 undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan 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”.

Larangan pemakaian tanah tanpa seizin dari pihak yang berhak atas tanah atau kuasanya diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 51 Prp tahun 1960. Pelaksanaan ganti rugi juga ditegaskan kembali dalam Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 Pasal 1 juncto Pasal 5 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Diatasnya yang menyatakan bahwa Negara dapat mencabut Hak Atas Tanah milik perorangan tetapi disertai dengan ganti rugi yang layak. Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 setelah hasil inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang menjadi obyek pembangunan untuk mengajukan keberatan jika ada. Pelaksanaan musyawarah dilakukan dengan cara saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat dan menentukan kesepakatan antara kedua belah pihak untuk pelaksanaan ganti

rugi. Sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang menyebutkan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, maka diberikan secara langsung kepada pemegang hak sesuai dengan Pasal 28 Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994.

Penetapan harga tanah dalam pelaksanaan ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu berdasarkan :

1. Nilai Jual Obyek Pajak

Nilai Jual Obyek Pajak merupakan harga yang berdasar pada taksiran pemerintah terhadap suatu bangunan atau tanah yang biasanya dijadikan acuan untuk menentukan jumlah pajak dari suatu tanah atau bangunan.

NJOP terkait erat dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Sesuai dengan pasal 6 UU No. 12 tahun 1985 jo UU No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Setiap tahun pajak berjalan diadakan analisis terhadap obyek pajak NJOP bilamana terdapat data-data yang menunjukkan adanya peningkatan harga rata-rata atas tanah yang signifikan berdasarkan :

- a. Peningkatan sumber daya alam dan perekonomian daerah.

Hal tersebut terjadi karena aktivitas masyarakat yang dinamis dan makin bersikap ekonomis. Masyarakat rajin mengelola tanah-tanah sehingga terdapat hasil yang memuaskan baik dari pertanian, perkebunan, perikanan atau dari hasil lain seperti perdagangan untuk kepentingan jasa-jasa layanan. Dengan demikian terjadi peningkatan nilai tanah dan hasil guna tanah sehingga wajar jika terjadi peningkatan harga tanah yang signifikan dan terjadi perubahan NJOP.

- b. Peningkatan tata ruang wilayah, kemajuan daerah, keramaian.

Pembangunan yang dilakukan pemerintah menyebabkan dampak positif bagi pengembangan potensi daerah, sehingga secara ekonomis nilai tanah pun menjadi naik dan menyesuaikan dengan standar kebutuhan daerah tersebut dalam penyampaian kepada akses perekonomiannya.

- c. Peningkatan jumlah penduduk, nilai tukar mata uang, harga pasaran tanah.

Meningkatnya jumlah penduduk mengakibatkan sempitnya lahan untuk pemukiman Luas lahan yang tetap saja sedangkan kebutuhan lahan untuk perekonomian semakin tinggi.

2. Jenis Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Berada Diatasnya

- a. Jenis Hak Atas Tanah

Jenis Hak Atas Tanah dalam hal ini merupakan status kepemilikan tanah dimana aturan dasarnya sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 1994. dengan melihat status kepemilikan hak atas tanah maka dapat mempengaruhi jumlah nilai taksiran tanah.

b. Benda-benda yang Berada Diatasnya

Benda yang melekat pada hak atas tanah juga dapat mempengaruhi jumlah nilai taksiran tanah, seperti bangunan dan tanaman.

3. Harga yang Disepakati dalam Musyawarah

Dalam musyawarah pihak panitia, masyarakat, tokoh masyarakat merupakan proses penerimaan aspirasi masyarakat agar terjadi suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Harga dan bentuk kerugian yang sudah disepakati dicatat dan dibuatkan Berita Acara Musyawarah yang ditanda tangani oleh panitia pengadaan tanah dan masyarakat yang setuju dan sepakat terhadap ganti rugi yang diajukan oleh pemerintah. Dalam pembebasan tanah ini yang mewakili Pemerintah untuk melakukan proses tawar-menawar adalah Tim Penilai atau Penaksir harga yang terdiri dari unsur Notaris, Dinas Pertanian dan Kehutanan, Kantor Pajak Bumi dan Bangunan, Dinas Pekerjaan Umum serta Kantor Pertanahan.³⁶ Proses tawar-menawar besarnya ganti rugi berlangsung dua kali. Pertama belum ada kesepakatan harga yang sesuai antara panitia dan warga, karena beberapa warga merasa nilai ganti rugi masih terlalu kecil.

³⁶ Wawancara dengan Bapak Sularto, BSc Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan BPN Kab. Brebes tanggal 21 Juni 2007

Dalam proses yang kedua panitia menjelaskan bahwa dana yang ada sangat terbatas hanya sekitar Rp. 3.000.000.000,- (3 Milyar), diharapkan warga bisa mengerti dan memahami serta menyetujui harga yang ditawarkan panitia. Dengan proses yang agak lumayan alot karena beberapa warga tetap meminta dengan harga tinggi namun pada akhirnya warga sepakat dan ikhlas demi pembangunan Kota Bumiayu, mereka menyetujui harga tanah bagian depan Rp. 105.000,-/m bagian tengah Rp. 100.000,-/m dan bagian belakang Rp. 95.000,-/m.³⁷ .

Dalam proses penawaran panitia juga menjelaskan akan ada pembangunan kios yang letaknya di dalam terminal yang baru. Pada kesempatan itu juga dijanjikan bahwa nanti bagi para pemilik tanah yang terkena pembebasan akan lebih diprioritaskan untuk mendapatkan kios, baik itu mau dipergunakan sendiri maupun akan disewakan kepada pihak lain, semuanya diserahkan kepada para pemilik tanah. Kebanyakan para pemilik tanah akan mempergunakan sendiri kios- kios tersebut karena dirasa bisa menghasilkan dan menambah pemasukan.³⁸

Pembayaran ganti rugi tidaklah dengan cara tunai tetapi dengan langsung ditransfer ke rekening para pemilik tanah, hal ini untuk menghindari hal-

³⁷ Wawancara dengan salah seorang pemilik tanah Bapak H. Salim Arobi, tanggal 16 Juni 2007.

³⁸ Wawancara dengan salah seorang pemilik tanah Bapak Suherman tanggal 15 Juni 2007

hal yang tidak diinginkan dari pihak- pihak yang tidak bertanggung jawab.³⁹

Tanah yang terkena pembebasan semua berada dalam wilayah Desa Kalierang, menurut Ibu Kepala Desa Kalierang karena yang membeli adalah Pemerintah jadi tidak dikenakan pologoro. Biasanya tarif pologoro di Desa Kalierang sebesar 4% (empat persen).⁴⁰

Berdasarkan analisis penulis dapat diambil kesimpulan bahwa ketentuan dari Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dapat diberlakukan , hal ini dapat dilihat bahwa dari sisi :

1. Pemerintah atau Panitia Pengadaan Tanah
 - a. Panitia dapat mensosialisasikan proyek pembangunan Terminal Bumiayu dengan baik sehingga masyarakat menilai bahwa Pemerintah Kabupaten Brebes akan memajukan Kota Bumiayu dan sekitarnya dengan adanya pembangunan terminal baru ini.
 - b. Panitia sudah baik dalam melaksanakan pendekatan persuasif melalui musyawarah terhadap masyarakat sehingga proses tawar-menawar atau kesepakatan nilai ganti rugi dapat berjalan dengan lancar tanpa melalui proses yang lama dan berbelit-belit.

2. Peraturan Perundangan yang berlaku

³⁹ Wawancara dengan salah satu warga pemilik tanah, Ibu Hj. Saidah tanggal 17 Juni 2007

⁴⁰ Wawancara dengan Ibu Kepala Desa Kalierang Cicih Sugiarti tanggal 13 Juni 2007

Peraturan yang berlaku sudah cukup mengendalikan bukan dalam artian bukan menguasai atau memiliki hak masyarakat, akan tetapi lebih menekan masyarakat agar tidak menentukan jumlah ganti rugi dalam jumlah besar dan tidak sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak. Muncul kelemahan dari peraturan perundangan yang berlaku bahwa, lemahnya pengawasan dari instansi terkait dan pemerintah pusat sehingga panitia dapat mencabut hak atas tanah dengan kewenangannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 Ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yaitu :

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
2. Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan analisis penulis, Pasal 10 Ayat (1) mengandung makna bahwa apabila tidak dimungkinkan untuk mendapatkan lokasi lain selain tanah yang dimaksud maka dapat dilaksanakan pencabutan hak dan pemberian ganti rugi secara konsinyasi tidak dapat dilaksanakan. Dalam pasal inilah yang sangat rawan penanganannya karena apabila pengawasan dari pihak

terkait lemah, maka pertimbangan atau dasar tanah yang dimaksud (apabila pengadaan tanah tersebut tidak dimungkinkan mendapatkan lokasi lain) dapat disalahgunakan. Pada proyek pembangunan Terminal Bumiayu ini Pemerintah Kabupaten Brebes tidak melakukan tindakan yang sewenang-wenang dalam artian tidak memaksakan kepada masyarakat untuk harus melepaskan tanahnya, hal ini dibuktikan adanya warga yang tidak mau melepaskan namun Pemerintah tidak memaksakan untuk melakukan pembebasan tanah dan tetap menghargai keputusan warga tersebut.

3. Masyarakat

Masyarakat sudah berfikiran maju, merelakan tanahnya dibebaskan meskipun jauh di bawah harga pasar namun demi pembangunan kota Bumiayu yang lebih baik, yang diharapkan juga dapat meyerap tenaga kerja masyarakat setempat dengan adanya pembangunan terminal Bumiayu yang baru ini.⁴¹

Bentuk Pengawasan Terhadap Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan terminal Bumiayu

Guna meminimalisir penyimpangan yang terjadi, maka dilakukan mekanisme pengawasan. Bentuk pengawasan yang dilakukan merupakan bentuk pengawasan internal dan eksternal.

1. Pengawasan Internal

⁴¹ Wawancara dengan salah seorang warga pemilik tanah Bapak Tasripin, SPd. tanggal 18 juni 2007

Merupakan pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri. Dalam hal panitia pengadaan tanah, panitia bertindak sebagai pihak pengawas dan pihak mediator. Pihak pengawas dalam arti bahwa panitia pengadaan tanah melaksanakan secara teknis dan juga merangkap sebagai pengawas karena hal ini merupakan kerja tim sehingga terdapat bentuk pertanggung jawaban kepada masing-masing instansi terkait yang terdapat dalam panitia pengadaan tanah. Misalnya : intern panitia dan Badan Pengawas Kabupaten Brebes.

2. Pengawasan Eksternal

Merupakan pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar organisasi, seperti Badan Pemeriksa Keuangan, Masyarakat dan Lembaga Swadaya Masyarakat, Dewan Perwakilan Rakyat.

Pengawasan pada proyek pembangunan Terminal Bumiayu meliputi :

1) Kinerja panitia

Pengawasan dilakukan pada kinerja panitia dimaksudkan agar keseluruhan panitia dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Selama proyek tersebut berlangsung kerjasama tim sangat bagus, hal ini menyebabkan proses pembebasan tanah dapat berjalan dengan lancar.

2) Kewenangan masing-masing instansi

Agar dapat menjalankan tugas pokok dan fungsi masing-masing instansi secara maksimal maka kewenangan tiap instansi pun berbeda sesuai dengan peruntukannya.

3) Kepatuhan terhadap pelaksanaan aturan perundangan yang berlaku

Dalam hal ini dapat dilihat bahwa panitia telah melaksanakan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku atau tidak melaksanakan aturan yang ada.

Pengawasan terhadap kinerja Panitia Pengadaan Tanah yang efektif sebelum dilakukan kontrol oleh pihak luar adalah dengan melakukan pengawasan internal secara menyeluruh, efisien, terpadu dan kontinuitas. Hal ini bisa dilakukan dengan cara pengawasan melekat.

Pengawasan dan kontrol dapat diketahui dengan benar kinerja dan proses pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, karena meliputi banyak aspek dan unit kerja juga melibatkan banyak Departemen di Pemerintah. Pengawasan dilakukan oleh Badan Pengawas Kabupaten Brebes dan Badan Pengawas Propinsi.

Pembagian tugas untuk Bawaskab Brebes dan Tingkat Propinsi adalah sebagai berikut :

1. Untuk pengadaan tanah warga Kabupaten Brebes
2. Pengajuan proposal dana APBD, kucuran dana, pelaksanaan peruntukan dana di lapangan dilakuan pengawasan oleh BPK. Pengawasan

pembayaran dana pembebasan tanah dilakuan oleh Bawasda Kabupaten Brebes termasuk didalamnya adalah :

1. Pembayaran dana untuk realisasi proyek dalam artian bahwa untuk pembangunan jalan tersebut.
2. Pembayaran pembebasan tanah kepada warga.
3. Sinkronisasi antara proposal dan kenyataan di lapangan dalam hal luas tanah.
3. Pengawasan terhadap pelaksanaan proyek, pengadaan material, pembayaran tenaga kerja, kualitas bangunan dan ketahanan bangunan dilakukan oleh Bawasda Kabupaten Brebes
4. Pengawasan terhadap Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan dilakukan dengan cara mensinkronisasikan antara prosedur yang harus dijalankan oleh personel kepanitiaan dengan kenyataan yang terjadi sesungguhnya.

Pengawasan yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan berbagai urusan pemerintahan di daerah tetap dapat berjalan sesuai dengan standar dan kebijakan pemerintah dan peraturan perundang-undangan.

Bentuk Pengawasan lain pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu

1. Pengawasan pada pelaksanaan tertib adminisrasi, pencatatan dan validitas data baik data tanah warga, perhitungan batas tanah, peta,

gambar lokasi, sinkronisasi antara pencatatan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

2. Pengawasan terhadap pelaksanaan ganti rugi tanah.
3. Pengawasan terhadap pemanfaatan dana, proposal pengajuan dana, personil pemegang dana, distribusi dana.
4. Pengawasan terhadap kepatuhan hukum yang berlaku.

Surat Edaran Kepala BPN tanggal 4 Mei 1992 No. 500 – 1255 perihal Petunjuk Pelaksanaan Tentang Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Tanah Yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah, menjelaskan bahwa sebidang tanah dapat dianggap aset departemen/lembaga dan secara fisik di lapangan tanah itu dikuasai oleh departemen/lembaga yang bersangkutan dan tidak sengketa dengan pihak lain.

Kenyataan ini harus dituangkan didalam surat pernyataan yang ditandatangani oleh kuasa Bagian Perlengkapan pada Departemen/Lembaga yang bersangkutan. Untuk mengetahui luas dan batas-batas tanah itu harus dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Kalau tanah sudah bersertipikat tidak diperlukan lagi surat pernyataan dari kuasa Penatausahaan Barang Inventaris Negara dan tidak perlu diukur lagi, karena pada sertipikat sudah ada surat ukurnya

Mengacu kepada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum,

perhitungan harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP yang terakhir. Dalam prakteknya untuk menentukan nilai nyata atau sebenarnya dari tanah tersebut adalah sulit sekali. Nilai nyata atau yang sebenarnya dapat dilihat pada nilai harga jual beli tanah yang terjadi di lokasi.

Menurut analisis penulis hal ini merupakan kebijakan pemerintah yang lebih mementingkan kepentingan umum sehingga birokrasi dapat dipangkas dan efisiensi waktu akan tetapi apabila dilihat secara struktur tata pemerintahan hal ini dapat menimbulkan konflik antar lembaga karena terdapat prosedur yang dilewati. Hal ini dapat diatasi dengan cara melakukan studi lapang dengan cara mendata status kepemilikan tiap-tiap tanah yang akan dilewati oleh proyek tersebut sehingga apabila terdapat aset negara, Pemerintah Kabupaten melakukan koordinasi kepada instansi terkait. Aset pemerintah tersebut harus dijamin statusnya menurut hukum pertanahan dengan memberikan hak pengelolaan atas nama instansi pemilik aset. Di atas tanah pengelolaan dapat diberikan hak guna bangunan atas nama pihak ketiga dengan jangka waktu 20 – 30 tahun.

Dengan demikian sama-sama mendapatkan jaminan kepastian hukum, yang satu hak pengelolaan dan yang lain hak guna bangunan.

Upaya yang telah dilakukan untuk meningkatkan pengawasan dalam panitia pengadaan tanah dilakukan dengan manajemen kontrol dan resiko yang diaplikasikan ke dalam kinerja Panitia tersebut. Pengawasan yang baik

selain memanfaatkan kontrol internal, juga mengaktifkan peran serta masyarakat baik dalam bentuk :

a. Pers dan Media Massa lainnya

Pers menggunakan sarannya untuk memberitahukan, mengumumkan, dan memaparkan dengan jelas proyek pembangunan Terminal Bumiayu, menginformasikan kepada masyarakat tentang obyektifitas berita dan informasi tentang manfaat pembangunan Terminal Bumiayu bagi masyarakat Bumiayu dan sekitarnya.

b. Lembaga Swadaya Masyarakat

LSM bekerja untuk memantau dan meneliti pelaksanaan pembangunan dan menindaklanjuti jika terdapat penyimpangan dari ketentuan hukum yang berlaku, LSM menyajikan fakta dan laporan secara tertulis agar masyarakat tahu dan mengerti kinerja tentang kejelasan proyek tersebut.

c. Masyarakat umum

Hendaknya ikut memantau perkembangan proyek, menolak usulan harga pembebasan tanah jika memang tidak sesuai dengan harga pasar dengan jalan dan mekanisme yang resmi dan tidak melalui tindakan yang anarkis.

d. Civitas akademika dan intelektual lainnya

Memantau secara komprehensif melalui sisi akademis tentang berbagai hal yang berkaitan dengan proyek baik dari sisi pemerintah maupun

warga. Pemantauan akan berguna bagi pelaksanaan proyek selanjutnya dan menjadi bahan referensi bagi kinerja pemerintah yang berpihak kepada kepentingan rakyat.

e. DPRD

Meminta pertanggungjawaban terhadap pelaksanaan proyek kepada panitia dan tim dari pemerintah propinsi, pertanggungjawaban diminta oleh komisi B yang membawahi bidang perekonomian untuk memaparkan kegiatan baik selama perencanaan, proses dan hasil akhir yang dicapai, penggunaan dana dan pembebasan tanah warga. Panitia tidak bisa diwakili atau hadir secara keseluruhan dengan membawa dokumen tanah lengkap dengan peta dan gambar lokasi dan dokumen pembelian tanah.

Sistem pengawasan internal yang efektif dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Menjamin kebenaran data akuntansi (akuntabilitas)

Badan pengawas harus memiliki data akuntansi yang dapat diuji ketepatannya untuk melaksanakan operasional proyek.

2. Pengamanan dan control asset (harta kekayaan) dan dokumen.

Harta fisik, inventaris, dana APBD dapat saja dimanipulasikan, dikorupsikan maka pencatatan/registrasi harus benar-benar dilakukan dan valid.

3. Efisiensi usaha

Pengawasan dalam satu lembaga pemerintah harus mengandung tujuan untuk menghindari pekerjaan-pekerjaan berganda yang tidak perlu sehingga mengakibatkan terjadi pemborosan waktu dan tenaga.

4. Mendorong ditaatinya aturan hukum dan kebijaksanaan yang telah digariskan

Ketaatan dalam pelaksanaan prosedur kerja dan panduan dimaksudkan agar tidak terjadi penyimpangan.

BAB V

PENUTUP

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan dalam bab terdahulu, maka pada bagian ini penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan dari penetapan ganti rugi pengadaan tanah Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu dapat dikatakan berjalan lancar dan tertib, dilihat dari awal sosialisasi pembebasan tanah, pengukuran, tawar-menawar harga yang disepakati sampai dengan pembayaran ganti rugi para pemegang tanah sendiri yang mengikuti secara suka rela tanpa dikuasakan kepada orang lain. Mereka menyatakan kepuasaannya dengan kesepakatan harga yang ada meskipun jauh dibawah harga pasar demi kemajuan pembangunan Kota Bumiayu dan sekitarnya..

Penetapan ganti rugi dilaksanakan pada saat musyawarah. Dalam musyawarah tersebut terdapat taksiran pemerintah mengenai harga tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

2. Bentuk pengawasan terhadap panitia pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Terminal Bumiayu Kabupaten Brebes, yaitu :

a) Pengawasan Internal

Dalam hal pengawasan internal, panitia pengadaan tanah juga berfungsi selain dari media masyarakat, juga sebagai pengawas dalam

pelaksanaan pengadaan tanah begitu pula dengan mekanisme pertanggungjawaban sesuai dengan prosedur yang berlaku. Pengawasan ini dilakukan oleh Badan Pengawas Kabupaten Brebes.

b) Pengawasan Eksternal

Pengawasan eksternal melibatkan pihak-pihak luar dari panitia pengadaan tanah yang fungsinya penunjang bentuk pengawasan akan lebih optimal pelaksanaannya. Pengawasan ini dilaksanakan oleh Badan Pemeriksa Keuangan, DPR, Masyarakat, Lembaga Swadaya Masyarakat.

Bentuk pengawasan yang dilaksanakan cukup efektif hal ini mengingat bahwa penyimpangan yang terjadi dalam intern panitia tidak pernah terjadi dan pengawasan yang cukup ketat untuk mengantisipasi apabila terjadi penyimpangan prosedur. Sehingga dana yang sangat terbatas dapat dipergunakan sebagaimana mestinya untuk pembayaran ganti rugi.

D. Saran

Untuk mengakhiri penulisan tesis ini maka penulis memberikan saran yang diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi semua pihak.

1. Untuk Panitia Pengadaan Tanah

- a) Dalam musyawarah agar lebih memperhatikan hak-hak masyarakat yang menjadi peserta pengadaan tanah dan mempertimbangkan faktor-

faktor non fisik atau pertimbangan lain yang diakibatkan oleh pengadaan tanah, sehingga warga dapat lebih menikmati hasil dari melepaskan hak atas tanah yang dimiliki untuk kepentingan umum dan keuntungan materi yang mereka peroleh.

- b) Agar lebih mengoptimalkan atau memaksimalkan kerja tim karena panitia pengadaan tanah merupakan panitia lintas sektor dimana dalam hal ini bertindak sebagai mediator antara instansi pelaksanaan dan masyarakat.
- c) Perlunya dibentuk suatu peraturan perundangan yang kiranya dapat membuat masyarakat lebih mengerti akan pentingnya fungsi dan peran tanah bagi pembangunan. Aturan yang ada kurang bisa mengakomodir hak-hak masyarakat sehingga masyarakat sebagai pihak yang dirugikan cenderung membuat harga ganti rugi sangat tinggi.

2. Untuk Lembaga Pengawas Panitia Pengadaan Tanah

Perlunya dibentuk suatu lembaga independen atau mandiri non government yang terdiri dari organisasi-organisasi masyarakat guna lebih mengawasi pelaksanaan proyek mulai dari tahap awal permohonan sampai berakhirnya proses.

3. Untuk Masyarakat

Apabila pengadaan tanah tersebut merupakan pembangunan yang membawa dampak positif bagi masyarakat hendaknya masyarakat mendukung dan membantu terealisasinya pembangunan tersebut.

Disamping itu masyarakat bisa menuntut hak-haknya apabila terjadi penyimpangan khususnya dalam hal ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung
- Chomzah, Ali, 2003, *Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Cetakan I, Penerbit Prestasi Pusaka, Jakarta
- Diana Halim Koentjoro, 2001, *Kumpulan Tulisan Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press Jogjakarta
- Fauzi, Noer, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Cetakan I, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Hadi, Soetrisno, 1993, *Metode Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta
- Hanityo, Ronny Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Indonesia,
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria; Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- , 2000, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Juhir Jusuf dan Victor M. Situmorang, 1998, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Rineka Cipta, Jakarta

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan, 1997 *Pengetahuan Keagrariaan Bidang Hak Hak Atas Tanah*, Disampaikan Dalam Rangka Forum Orientasi Camat dan Pengelola Perkotaan, Propinsi Sulawesi Selatan

Muchdarsyah Sinungan, 1991, *Manajemen Organisasi*, Bumi Aksara, Jakarta

Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta

Parlindungan A.P, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria*, Cetakan II, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung

Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1997, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 11, Cetakan 9, Balai Pustaka

Parlindungan, 2001, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Penerbit CV.Mandar Maju, Bandung

Parangin Efendi, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta

Rahardjo Satjipto, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung

Salindeho John, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta

Sitorus Oloan dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, MKTI, Yogyakarta

Soejito Irawan, 1983, *Pengawasan Terhadap Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah*, PT. Bina Aksara, Jakarta,

Soekanto Soerjono, Mustafa Abdullah, 1981, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, C.V. Rajawali, Jakarta,

—————, 1983, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni Bandung,

Soleman B. Taneko, 1993, *Pokok-Pokok Studi Hukum Dalam Masyarakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Soimin Soedharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Cetakan II, Penerbit Sinar Grafika.

Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Angkasa, Bandung.

Sumardjono, Maria SW, 2001 *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan I, Kompas, Jakarta.

Woyowasito, 1997, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Apollo, Surabaya

Zaenal Asikin dan Amiruddin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Himpunan Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Setda Kabupaten Brebes

Komarudin, *Kamus Riset*, Angkasa, Bandung

Kompas, 23 September, 1999, Pidato Menteri Dalam Negeri

PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN

Undang Undang No. 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

Undang Undang No. 20 Tahun 1961 *Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya*

Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 *Tentang Pemerintahan Daerah*

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1974 *Tentang Pokok Pokok Pemerintahan*

Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 *Tentang Catur Tertib Pertanahan*

Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 *Tentang Badan Pertanahan Nasional*

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 *Tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005.*

Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 *Tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan*

Instruksi Presiden Nomor 15 Tahun 1983 *Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengawasan*

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 2005 Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006*

Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria Nomor. 12/108/1975