PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TERMINAL
I DESA BULU TEMPE KECAMATAN TANETE RIATTANG BARAT
KOTA ADMINISTRATIF WATAMPONE
PROVINSI SULAWESI SELATAN

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan

Oleh :

IBRAHIM NUR

NIM : 9651020

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone dan mengetahui hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaannya serta mengetahui upaya-upaya yang ditempuh untuk mengatasi hambatan yang muncul.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Deskriptif. untuk memperoleh/mengumpulkan data digunakan teknik Observasi, Wawancara, Studi Kepustakaan dan Dokumentasi, sedangkan jenis data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Data yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik analisis tabulasi dengan memakai pendekatan kualitatif yakni data hasil wawancara, studi kepustakaan dan dokumentasi dipaparkan dalam bentuk kalimat dan pendekatan kuantitatif yakni data hasil kuisioner disajikan dalam bentuk tabel kemudian dipersentasikan dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone meliputi tahap-tahap sebagai berikut : penetapan lokasi, penyuluhan, penentuan batas lokasi dan inventarisasi, pengumuman hasil inventarisasi, musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, keberatan terhadap keputusan panitia, pelaksanaan pemberian ganti kerugian, pelepasan dan permohonan hak atas tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun1994 karena ganti kerugian tidak didasarkan pada harga nyata/harga pasaran setempat, disamping itu jenis tanaman yang mendapat ganti kerugian hanya jenis tanaman tertentu yakni coklat dan jambu mente, padahal dilokasi masih banyak terdapat jenis tanaman lain. Hambatan yang muncul dalam pelaksanaannya antara lain : faktor masyarakat, faktor teknis, faktor lokasi dan faktor keterbatasan dana. Upaya untuk mengatasi hambatan itu adalah melaksanakan penyuluhan yang baik dan mengadakan pendekatan kepada masyarakat khususnya pemilik tanah, upaya lain adalah melaksanakan inventarisasi yang baik dan benar menyangkut status kepemilikan, luas tanah yang dibebaskan berikut bangunan dan tanaman serta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, serta pembebasan tanah dilaksanakan secara bertahap.

Meski dalam pelaksanaannya muncul hambatan-hambatan, namun pengadaan tanah tersebut dapat berjalan dengan baik dan lancar karena adanya esadaran masyarakat untuk berpartisipasi dalam mewujudkan pembangunan Terminal Watampone.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL..... i

HALAMAN PERSETUJUAN..... ii

HALAMAN PENGESAHAN..... iii

HALAMAN MOTTO..... iv

HALAMAN PERSEMBAHAN..... v

KATA PENGANTAR..... vi

INTISARI..... viii

DAFTAR ISI..... ix

DAFTAR TABEL..... xii

DAFTAR LAMPIRAN..... xiii

DAFTAR GAMBAR..... xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian..... 1

B. Permasalahan..... 5

C. Pembatasan Masalah..... 6

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian..... 6

2. Kegunaan Penelitian..... 6

E. Sistematika Penulisan..... 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Telaah Pustaka..... 9

B. Kerangka Pemikiran..... 19

C. Hipotesis..... 22

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Yang Digunakan..... 25

B. Lokasi Penelitian..... 25

C. Populasi..... 26

D. Jenis dan Sumber Data..... 26

E. Teknik Pengumpulan Data..... 27

F. Teknik Analisis Data..... 28

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak dan Luas Wilayah Administrasi..... 30

B. Keadaan Fisik Wilayah

Penggunaan Tanah..... 31

C. Keadaan Sosial Ekonomi

1. Kependudukan

a. Jumlah Penduduk dan Penyebarannya..... 33

b. Kepadatan Penduduk..... 34

c. Lapangan Pekerjaan/Mata Pencaharian..... 35

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Untuk Pembangunan Terminal Watampone

1. Penetapan Lokasi..... 37

2. Penyuluhan..... 39

3. Penentuan Batas Lokasi dan Inventarisasi..... 40

4. Pengumuman Hasil Inventarisasi..... 42

5. Musyawarah Mengenai Bentuk dan Besarnya ganti kerugian... 43

6. Keberatan Terhadap Keputusan Panitia..... 46

7. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian..... 48

8. Penyerahan Pelepasan dan Pemberian Hak Atas Tanah..... 49

B. Hambatan-hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Terminal Watampone

1. Faktor Masyarakat..... 53
2. Faktor Teknis..... 54
3. Faktor Lokasi..... 55
4. Faktor Keterbatasan Dana..... 55

C. Upaya-Upaya Yang Ditempuh Untuk Mengatasi Hambatan Hambatan Yang Muncul

1. Upaya Yang Ditempuh Untuk Mengatasi Hambatan Yang Berupa Keengganan Masyarakat Untuk Melepas Tanahnya..... 56
2. Upaya Yang Ditempuh Untuk Mengatasi Hambatan Yang Berupa Faktor Teknis Khususnya Menyangkut Pendataan/ Inventarisasi..... 58
3. Upaya Yang Ditempuh Untuk Mengatasi Hambatan Yang Berupa Faktor Lokasi..... 60
4. Upaya Yang Ditempuh Untuk Mengatasi Hambatan Yang Berupa Faktor Keterbatasan Dana..... 60

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan..... 62

B. Saran..... 64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan di segala bidang merupakan program pemerintah yang dilaksanakan secara bertahap untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pembangunan yang dilaksanakan terutama yang menyangkut dalam bidang fisik dengan tanah sebagai lokasi pembangunan.

Dalam kehidupan manusia, tanah menjadi persoalan yang sangat penting. Tanah merupakan sumber penghidupan bagi manusia baik secara pribadi maupun secara kolektif atau oleh badan-badan swasta/pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Disamping itu tanah menjadi sangat penting karena menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, politik dan dimensi pertahanan dan keamanan. Meluasnya dimensi pertanahan tersebut merupakan konsekuensi dari semakin meningkatnya intensitas pembangunan yang secara berencana telah dimulai sejak Pelita I sampai sekarang, di mana semua sektor memerlukan tersedianya areal tanah yang cukup untuk dapat memenuhi kebutuhannya.

Pemerintah menyadari bahwa masalah kelangkaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan dalam kenyataan tidak jarang merupakan salah satu faktor yang menjadi penyebab kurang lancarnya pelaksanaan pembangunan.

banyak, maka akan dirasaka oleh masyarakat sebagai sesuatu yang menggelisahkan masyarakat. Sehubungan dengan itu menjadi kewajiban bagi semua pihak untuk membantu menyediakan tanah yang diperlukan oleh pihak pemerintah maupun swasta. Para pihak yang memerlukan tanah dalam melaksanakan proyek pembangunan, kiranya tidak mengabaikan kewajiban untuk memberikan perlindungan / pengayoman kepada rakyat yang memiliki tanah. Di lain pihak pemerintah perlu memberikan dorongan kepada masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan proyek-proyek tersebut.

> " Pelaksanaan pengadaan Tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kesejahteraan kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah."(Soni Harsono, 1995:135).

Oleh karena itu perlu suatu perumusan strategi pertanahan dengan pertimbangan yang komprehensif dan pertimbangan yang cermat atas segala pertanda kemungkinan yang dapat saja terjadi. Untuk mencapai tujuan tersebut hukum pertanahan harus berfungsi menunjang rencana pelaksanaan pembangunan dengan jalan menentukan arah dan memberikan landasan yuridis bagi penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia, baik untuk keperluan pemerintah, kepentingan umum maupun kepentingan masyarakat sendiri.

Sejalan dengan lajunya pembangunan nasional khususnya di Provinsi Sulawesi Selatan sebagai pintu gerbang kawasan timur Indonesia, maka Pemerintah Daerah menurut skala prioritas secara bertahap melaksanakan

Adapun pembangunan yang dilaksanakan antara lain pembangunan di sektor perhubungan yaitu dengan adanya perluasan sarana dan prasarana transportasi baik di darat, laut maupun udara. Menurut Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1998 bidang ekonomi sektor 6 transportasi huruf d menyatakan bahwa :

> Pembangunan transportasi darat yang meliputi transportasi jalan, jalan rel, transportasi sungai, transportasi danau dan penyeberangan serta kombinasinya terus ditingkatkan sehingga tercipta transportasi darat antarmoda yang terpadu, tertib, lancar, aman, nyaman, efisien dan terjangkau serta mampu memacu pembangunan disemua sektor dan daerah melalui peningkatan sistem informasi, keterpaduaan perencanaan serta pelaksanaan pengembangan dan pengoperasian serta pemeliharaan sarana dan prasarana dan pemanfaatan jaringan transportasi darat serta peningkatan manajemen dan pelayanannya.

Kota Administratif Watampone yang terletak di bagian timur Provinsi Sulawesi Selatan, merupakan pintu gerbang lalu lintas perhubungan antara Provinsi Sulawesi Selatan dengan Provinsi Sulawesi Tenggara, khususnya melalui jalan darat. Hal ini menyebabkan jumlah dan frekuensi kendaraan yang melalui daerah ini semakin hari semakin bertambah, khususnya kendaraan penumpang umum. Untuk memperlancar dan mempermudah arus kedatangan dan keberangkatan kendaraan, maka diperlukan pembangunan prasarana penunjang. Salah satu prasarana penunjang yang dimaksud adalah pembangunan terminal angkutan penumpang.

> Terminal angkutan penumpang adalah prasarana transportasi darat untuk keperluan menurunkan dan menaikkan penumpang dan mengatur

Kendala dalam pembangunan prasarana transportasi darat pada umumnya adalah pengadaan tanahnya, karena tanah-tanah telah dikuasai atau dimiliki dengan sesuatu hak. Tanah negara yang tersedia untuk pembangunan semakin terbatas dan kalaupun ada letaknya tidak sesuai dengan letak pembangunan. Oleh karena itu perlu diupayakan adanya peran serta masyarakat dalam hal penyediaan tanah untuk kepentingan umum dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. Untuk menjamin kelancaran pembangunan tersebut diatas, maka kebutuhan akan tanah mutlak diperlukan. Oleh karena itu,dalam memenuhi kebutuhan akan tanah Pemerintah Daerah melaksanakan dengan upaya pembebasan tanah atau pengadaan tanah.

Masalah pengadaan tanah akhir-akhir ini sering dibicarakan di berbagai media massa terutama mengenai penentuan besarnya ganti rugi, pelaksanaan pembayaran ganti rugi, kesalahan dalam pendataan status tanah dan bangunan atau tanaman yang ada di atasnya, dan harga dasar tanah yang rendah. Hal ini terjadi pula dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan terminal Watampone.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang disusun sebagai skripsi dengan judul

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TERMINAL DI DESA

B. Permasalahan

Sejalan dengan lajunya pembangunan nasional khususnya dibidang transportasi darat, maka sangat dibutuhkan pembangunan prasarana penunjang untuk mempermudah dan memperlancar jaringan transportasi darat. Dalam upaya untuk membangun prasarana penunjang tersebut dibutuhkan tanah, sedangkan tanah yang tersedia jumlah/luasnya semakin terbatas.

Sebagai pintu gerbang lalu lintas perhubungan antara Sulawesi Selatan dengan Sulawesi Tenggara, Kotif Watampone sangat membutuhkan pembangunan prasarana penunjang transportasi darat. Prasarana penunjang yang dimaksud adalah pembangunan terminal, untuk itu dibutuhkan tanah sebagai lokasi pembangunannya.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut, Pemerintah Daerah menempuh dengan jalan Pengadaan Tanah yang pelaksanaannya diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993.

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan permasalahan tersebut diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan terminal angkutan penumpang di Kotif Watampone ?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu dan kemampuan, maka penulis memberikan pembatasan pada pelaksanaan teknis pengadaan tanah mulai dari penyuluhan sampai dengan pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak pada tanah-tanah yang masuk lokasi untuk pembangunan Terminal Bis Watampone, pengadaan tanah tersebut dilaksanakan pada tahun 1995.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

a. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan terminal Watampone.

b. Hambatan - hambatan yang muncul pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan terminal Watampone.

c. Upaya yang ditempuh dalam rangka mengatasi hambatan yang muncul.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan diadakannya penelitian ini, maka harapan penulis adalah agar hasil penelitian dapat digunakan untuk :

a. Memberikan informasi yang dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan pengambilan kebijaksanaan dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Menambah dan memperdalam pengetahuan penulis untuk dapat menyusun secara sistematis, menganalisa data dan menghimpunnya dalam suatu tulisan dengan menghubungkan teori yang diterima dengan kenyataan di lapangan.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun berdasarkan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I pendahuluan berisi tentang latar belakang penelitian, permasalahan yang memuat hal-hal pokok yang akan diteliti, pembatasan masalah yang memberikan batasan penelitian pada teknis pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II tinjauan pustaka dan kerangka pemikiran berisi tentang telaah pustaka yang berisi teori-teori untuk membangun kerangka pemikiran, kerangka pemikiran, penetapan hipotesis dan batasan operasional yang memuat pengertian-pengertian istilah yang digunakan dalam penelitian.

Bab III metode penelitian berisi tentang metode penelitian yang digunakan yakni metode deskriptif, lokasi penelitian yang terletak di Desa Bulu Tempe kecamatan Tanete Riataang Barat Kotif Watampone Provinsi Sulawesi Selatan, populasi penelitian atau subjek penelitian yang berjumlah 48 orang, jenis dan sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data

Bab IV gambaran umum daerah penelitian berisi tentang letak dan luas wilayah administrasi daerah penelitian, keadaan fisik wilayah yang menguraikan tentang jenis penggunaan tanah daerah penelitian dan keadaan sosial ekonomi yang memuat tentang jumlah dan kepadatan penduduk serta penyebarannya, mata pencaharian penduduk dan sarana perekonomian yang ada di daerah penelitian.

Bab V hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang tahapan-tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone, hambatan-hambatan yang dijumpai dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dan upaya-upaya yang ditempuh untuk mengatasi hambatan yang dijumpai dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

Bab VI kesimpulan dan saran berisi tentang kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian dan saran-saran yang ditujukan kepada instansi pemerintah pada umumnya selaku pihak yang membutuhkan tanah dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah.

Pada bagian akhir berisi tentang daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang berhubungan dengan penelitian.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone yang berlokasi di Desa Bulu Tempe Kecamatan Tanete Riattang Barat Kotif Watampone, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone meliputi tahapan-tahapan seperti yang tersebut di bawah ini :
   a. Penetapan lokasi
   b. Penyuluhan
   c. Penetapan batas lokasi dan inventarisasi
   d. Pemngumuman hasil inventarisasi
   e. Musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian
   f. Keberatan terhadap keputusan panitia
   g. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian
   h. Penyerahan, pelepasan dan permohonan hak atas tanah.

   Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone telah dilaksanakan sesuai dengan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994,

Pajak (NJOP). Disamping itu jenis tanaman yang mendapatkan ganti kerugian sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Nomor 005/03/53-16/95 Tanggal 1 November 1995 hanya meliputi jenis tanaman tertentu yakni Coklat dan Jambu Mente, padahal di lokasi masih banyak terdapat jenis tanaman yang lain.

2. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone, dijumpai hambatan-hambatan antara lain :
   a. Faktor masyarakat
   b. Faktor teknis
   c. Faktor lokasi
   d. Faktor keterbatasan dana.

   Meskipun dalam pengadaan tanah tersebut dijumpai hambatan-hambatan, namun pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik dan lancar. Hal ini disebabkan karena adanya kesadaran masyarakat khususnya para pemilik tanah untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum dengan jalan bersedia melepas tanahnya dengan tetap diberikan ganti kerugian.

3. Upaya-upaya yang ditempuh untuk mengatasi hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut antara lain :
   a. Melaksanakan penyuluhan dengan baik dan mengadakan pendekatan

b. Melaksanakan inventarisasi yang baik dan benar menyangkut status kepemilikan, luas tanah yang dibebaskan berikut bangunan dan tanaman serta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

c. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan Terminal Watampone dilaksanakan secara bertahap.

B. Saran

1. Sebelum dilaksanakan pengadaan tanah, sebaiknya dilakukan dulu inventarisasi baru kemudian mengajukan proposal pembiayaannya. Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi faktor keterbatasan dana dalam pemberian ganti kerugian yang biasanya menjadi masalah.

2. Instansi pemerintah selaku pihak yang memerlukan tanah, dalam pemberian ganti kerugian hendaknya memperhatikan nilai nyata/nilai pasaran setempat dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan masyarakat dan penghormatan terhadap hak-hak atas tanah.

3. Dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah, hendaknya semua jenis tanaman yang ada di lokasi pembebasan tanah agaar ganti kerugiannya juga ditetapkan dalam surat keputusan panitia. Jangan sampai hanya jenis tanaman tertentu yang ditetapkan dalam surat keputusan panitia tersebut, karena jika demikian jenis tanaman lain yang tidak termasuk

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman (1996), Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Bandung : PT. Citra Aditya Bakti (Edisi Revisi).

Anonim (1998), Garis-Garis Besar Haluan Negara, Jakarta : BP 7 Pusat.

Arikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
_____ (1998), Prosedur Penelitian, Jakarta : PT. Rineka Cipta.

Badan Pertanahan Nasional (1995), Pokok-Pokok Kebijaksanaan Pertanahan Di Indonesia, Seri : 4.

Harsono, Boedi (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Jambatan
_____ (1997), Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Jambatan.

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

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1999 Tentang Pedoman Pengelolaan Terminal Angkutan Penumpang.

Salendiho, John (1993), Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Jakarta : Sinar Grafika.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, STPN Yogyakarta.

Sitorus, Oloan dkk (1995), Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah

Soemadi, Herutomo (1997), Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah,