

**EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH TAHANAN NEGARA
DI KECAMATAN MARITENGAE, KABUPATEN SIDENRENG
RAPPANG, PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Disusun Oleh :

W A N D H I
NIM. 2091784

INTISARI

Penelitian ini berlatar belakang bahwa kewenangan pelaksanaan pengadaan tanah untuk RUTAN saat ini berada pada Pemerintah Daerah yang sebelumnya dalam penanganan Instansi BPN, selain itu pelaksanaan pengadaan tanah ini dibantu dengan adanya campur tangan calo tanah dan peruntukan lokasi tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang merupakan penyimpangan dari peraturan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994, untuk itu perlu diketahui dengan jelas pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Daerah penelitian yang dipilih merupakan kecamatan tempat dilaksanakan pengadaan tanah untuk Rumah Tahanan Negara, yakni di Kecamatan Maritengae. Secara administratif Kecamatan Maritengae merupakan Ibukota Kabupaten dan sebagai daerah pengembangan kota.

Untuk mengetahui kesesuaiannya, pelaksanaan pengadaan tanah untuk rumah tahanan dibandingkan dengan tata cara yang diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994. Pertanyaan penelitian dalam penelitian ini adalah bagaimana kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi dokumentasi, wawancara dan observasi. Populasi dalam penelitian ini keseluruhan pihak yang terlibat langsung dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk RUTAN. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif komparatif dengan pendekatan kualitatif

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk RUTAN di Kecamatan Maritengae ini belum sepenuhnya sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994, masih ada beberapa hal yang menyimpang dari peraturan. Selain itu ada penyimpangan lain di luar ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994 yang ditemukan yakni adanya praktek pencaloan tanah dan praktek menghindari pajak BPHTB dan PPh.

Saran yang diajukan adalah agar Bupati selaku pemegang kebijakan di daerah dapat menyesuaikan kebijakan yang dikeluarkan dengan peraturan perundangan yang berlaku; dalam pelaksanaan pengadaan tanah sebaiknya menghindari calo tanah agar lebih menghormati hak pemegang hak atas tanah dan memotivasi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembangunan; dan agar Panitia dapat membenahi administrasi dari setiap pelaksanaan pengadaan tanah.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pertanyaan Penelitian	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Anggapan	20
BAB III. METODE PENELITIAN	21
A. Daerah Penelitian	21
B. Populasi	22
C. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	22
D. Teknik Analisis Data	24
BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	26
A. Administrasi Wilayah.....	26
B. Kondisi Wilayah	27

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan RUTAN di Kecamatan Maritengae, Kabupaten Sidenreng Rappang.....	34
B. Kesesuaian Pelaksanaan dengan Ketentuan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994	54
C. Penyimpangan dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan RUTAN	78
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai salah satu sumberdaya alam dan merupakan komponen lingkungan hidup, kedudukannya sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya di muka bumi ini. Hal ini terjadi karena di atas tanahlah manusia dan makhluk hidup dapat memenuhi kebutuhan dasarnya dan melangsungkan kehidupannya.

Demikian pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan manusia maka UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kemudian lebih lanjut dipertegas di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria, yang menugaskan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan penguasaan dan penggunaan tanah agar dapat memberikan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya (Pasal 2 ayat (3) UUPA).

Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan aktivitas

guna menampung semua kebutuhan tersebut relatif tetap dan terbatas baik luas, potensi maupun kondisi fisiknya. Hal inilah yang menjadi tantangan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintahan Non Departemen yang diamanatkan untuk mengelola dan mengatur tanah. Amanat tersebut berupa menata, mengatur sumber daya tanah sehingga dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien untuk mewujudkan kemakmuran serta dapat mengakomodasikan semua kepentingan tanpa menimbulkan benturan.

Dalam mengakomodasikan berbagai kepentingan terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai oleh rakyat dikenal lembaga pembebasan tanah. Kegiatan ini merupakan salah satu upaya yang ditempuh oleh pemerintah untuk memperoleh tanah bagi kegiatan pembangunan, khususnya pembangunan untuk kepentingan umum. Menurut Kartasapoetra (1992:133) bahwa "untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam pembangunan tanpa menimbulkan gejolak di masyarakat maka perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan perhitungan ganti kerugiannya". Dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tersebut sering timbul permasalahan, karena di dalamnya menyangkut berbagai macam kepentingan masyarakat, terutama kehidupan sosial dan kesejahteraan masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan

dalam pembebasan tanah banyak terdapat pada persoalan ganti rugi”.

Permasalahan lain pada kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkadang juga disebabkan oleh Panitia Pengadaan Tanahnya. Hal ini terjadi karena karena Panitia dalam menjalankan tugasnya kurang mengindahkan peraturan yang berlaku.

Sehubungan dengan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan, salah satu kegiatannya adalah pembangunan Rumah Tahanan Negara (RUTAN). Pembangunan Rumah Tahanan Negara ini merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting dan mendesak, karena RUTAN yang ada di Kecamatan lain, yakni di Kecamatan Rappang Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan sudah tidak dapat menampung lagi atau kapasitas untuk menampung para narapidana dan tahanan sudah penuh, sehingga pembangunan RUTAN tersebut diusahakan secepat mungkin agar stabilitas wilayah dapat terjaga dan tetap menciptakan rasa aman dan nyaman bagi para masyarakat.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RUTAN mengacu pada Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No.55 Tahun 1993

Dalam Pelaksanaannya, tidak menutup kemungkinan permasalahan yang ada dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Tahanan di Kecamatan Maritengae, Kabupaten Sidenreng Rappang. Sebagaimana pra-survey yang dilakukan, diketahui bahwa peruntukan sebagai Rumah Tahanan Negara di lokasi yang ditetapkan bertentangan dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku di Kecamatan Maritengae, selain itu ada informasi lain bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk RUTAN tersebut mengandung unsur pencaloan tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul: **Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Tahanan Di Kecamatan Maritengae, Kabupaten Sidenreng Rappang, Provinsi Sulawesi Selatan.**

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, penyusun mempunyai pertanyaan penelitian sebagai berikut:

Selatan, sudah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Keppres No.55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994?

C. Tujuan Dan Kegunaan

1. Tujuan

Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Tahanan di Kecamatan Maritengae, Kabupaten Sidrap, Provinsi Sulawesi Selatan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Keppres No.55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994.

2. Kegunaan

- a. Untuk memberikan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka merumuskan kebijaksanaan di bidang pertanahan, khususnya peraturan mengenai pengadaan tanah sehingga masalah pertanahan dari kegiatan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diminimalisir.
- b. Sebagai bahan pertimbangan dalam pemecahan masalah pelayanan pertanahan terutama yang disebabkan oleh Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- c. Diharapkan dapat membantu berbagai institusi yang membutuhkan bahan-bahan pertimbangan dalam pelaksanaan tugasnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan uraian pada bab-bab terdahulu tentang pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Rumah Tahanan Negara di Kelurahan Rijang Pittu, Kecamatan Maritengae Kabupaten Sidenreng Rappang, Provinsi Sulawesi Selatan, maka dapat diajukan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Rumah Tahanan Negara di Kecamatan Maritengae, Kabupaten Sidenreng Rappang, Provinsi Sulawesi Selatan masih belum sesuai dengan Peraturan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.
2. Ketidaksesuaian itu terletak pada Pemohonan Penetapan lokasi pembangunan, pembentukan Tim Inventarisasi, Kedudukan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah, Permohonan Pengadaan Tanah, Pelaksanaan dan hasil Inventarisasi, pelaksanaan pembayaran ganti kerugian, pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan permohonan Hak Atas Tanah.
3. Selain penyimpangan yang berhubungan langsung dengan Peraturan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, masih ditemukan penyimpangan yang sifatnya spesifik yakni adanya

terhadap pembayaran Pajak Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Perolehan Penghasilan (PPh).

B. Saran

1. Pembenahan administrasi perlu ditingkatkan, mengingat dokumentasi adalah hasil pekerjaan yang harus dipertanggungjawabkan. Dengan tertibnya administrasi akan menunjang kepada keberhasilan pelaksanaan kegiatan, termasuk pelaporannya.
2. Perhatian terhadap Rencana Tata Ruang perlu ditingkatkan, sehingga perencanaan pembangunan dapat menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang yang telah ada, bukan sebaliknya. Hal ini sangat penting karena ketidakpatuhan pada Rencana Tata Ruang akan menyebabkan keseimbangan lingkungan tergoncang yang akibatnya bencana terjadi dimana-mana, terutama pada kawasan lindung dan kawasan rawan bencana.
3. Sebaiknya semua kebijakan Bupati sebagai 'Lidah hukum' di daerah tetap mengacu kepada peraturan yang ada di atasnya, sehingga tertib hukum dapat terwujud dan tidak terlihat kerancuan dalam peraturan perundang-undangan di negara kita.
4. Praktek pencaloan sebaiknya dicegah agar penghormatan kepada pemegang hak atas tanah dapat dijaga dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan semakin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdurrahman, H. (1991). Masalah Pencabutan Hal-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia, Edisi Revisi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adhie Brahmana, dkk. (penyunting) 2001. Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah ditinjau dari aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama, dan Budaya. C.V. Mandar Maju, Bandung.

Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, P.T. Rineka Cipta, Jakarta.

Ediwarman, (1999). Victimologi Kaitannya Dengan pelaksanaan Ganti Rugi Tanah. Mandar Maju, Bandung.

Harsono Boedi (1994). Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis, Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijaksanaan Pemecahannya, Jakarta).

——— (1999), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.

——— (2002). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

Insantuan, B Dominikus (2003). Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Majalah Widya Bhumi, Agustus 2003. Yogyakarta.

Kartasapoetra, G (1992). Masalah Pertanahan di Indonesia, P.T Rineka Cipta, Jakarta.

Nazir, M (1988). Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta

Parlindungan A.P. (1993). Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah. Suatu Studi Perbandingan, C.V. Mandar Maju, Bandung.

Salindeho, John. (1988). Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Cetakan

—— (2004). Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta

Subekti, R dan Tjitrosudibio (1999). KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA, Edisi Revisi, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Sumarjono, Maria S.W (2001). Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, P.T. Kompas Media Utama, Jakarta.

Wasito, Hermawan (1993). Pengantar Metodologi Penelitian, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993.

Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional No.296.4/0600 Tahun 2003 tentang Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.