

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PRASARANA JALAN DALAM UPAYA
PENINGKATAN PELAYANAN PUBLIK
(Studi pada Pembukaan Jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Gelar Sarjana
Pada Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya

Oleh :

Shanti Meryanawati
0210310095

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK
KONSENTRASI KEBIJAKAN PUBLIK
MALANG
2006**

ABSTRAKSI

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH DALAM UPAYA PENINGKATAN PELAYANAN PUBLIK (Studi pada Pembukaan Jalan Di Kelurahan Sisir Kota Batu)

(Shanti Meryanawati, 2006, 98 Halaman)

Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat padahal jumlah tanah tetap dan tidak berkembang. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memajukan daerahnya. Akibatnya pemerintah harus membebaskan lahan tanah hak masyarakat dengan memberi penggantian yang layak kepada pemiliknya. Dari sini permasalahan tanah semakin kompleks yang menyangkut dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang baru, diharapkan mampu mengatur permasalahan seputar pembebasan tanah agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Tentu saja untuk mencapainya sangat tergantung pada implementasi kebijakan itu sendiri. Berdasarkan hal tersebut permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah bagaimana Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk pembukaan jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu dan apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat dari implementasi tersebut.

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif melalui observasi, wawancara dan dokumentasi, dengan fokus penelitian antara lain kebijakan pengadaan tanah di Kota Batu, implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk sarana jalan beserta faktor pendukung dan penghambat dari implementasi tersebut.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk pembukaan jalan di Kelurahan Sisir tidak efektif jika dilihat dari kerangka berpikir Mazmanian dan Sabatier, sebab aparat pelaksanaannya belum dapat mematuhi secara optimal apa yang telah digariskan pada petunjuk pelaksanaannya dan juga pelaksanaan kebijakan tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan meskipun pada akhirnya tercapai kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu masyarakat pemilik tanah dan pemerintah. Terbukti pada permasalahan yang muncul seperti keterlambatan pelaksanaan penyuluhan, demo yang dilakukan masyarakat, belum lengkapnya bukti-bukti kepemilikan tanah dan masih adanya kuasa/ wakil dari pihak masyarakat. Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang muncul, pimpinan proyek berinisiatif mengambil keputusan diluar petunjuk pelaksanaan yang telah ditetapkan. Jadi dapat dikatakan bahwa implementasi kebijakan pengadaan tanah di Kelurahan Sisir merupakan implementasi dari kebijakan top down yang pelaksanaannya dilapangan tidak sesuai dengan rumusan awal namun dapat mencapai tujuan yang diharapkan dengan mencari alternatif lain dalam pelaksanaannya guna mengatasi permasalahan yang ada.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas Rahmat dan HidayahNya semata maka penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Penulisan skripsi ini merupakan sebagian dari prasyarat yang dilaksanakan oleh setiap mahasiswa dengan konsentrasi Kebijakan Publik, pada Universitas Brawijaya guna memperoleh gelar Sarjana. Adapun penulisan skripsi ini dengan judul **“Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Dalam Upaya Peningkatan Pelayanan Publik (Studi pada Pembukaan Jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu).**

Pada kesempatan yang baik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suhadak M.Ec selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Drs. Irwan Noor, MA selaku Ketua Jurusan Administrasi Publik dan Bapak Drs. Sukanto, MS selaku Sekretaris Jurusan Administrasi Publik beserta semua Dosen Administrasi Publik dan seluruh staf bagian pengajaran maupun staf jurusan Administrasi Publik.
3. Bapak Drs. Imam Hardjanto, MAP dan Bapak Drs. ABB Fuad, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Drs. Choirul Saleh, MSi dan Bapak Drs. Bambang S.H, MS selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan masukan untuk perbaikan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Ashadi SH, MSi selaku Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Batu yang telah membimbing dan membantu dalam penulisan skripsi.

6. Bapak Drs. Edi Suhartono, SH, M.Pd selaku Kepala Dinas Pertanahan Kota Batu, Bapak Misbachussurur, SH, MH selaku Kepala Bidang Pemanfaatan Tanah di Dinas Pertanahan Kota Batu beserta staf yang telah membantu dan membimbing penulis selama penelitian di Dinas Pertanahan.
 7. Bapak Drs. Arief As Sidiq selaku Kepala Kelurahan Sisir Kota Batu dan Bapak Bambang beserta staf Kelurahan Sisir yang telah bersedia membantu dan memberikan informasi kepada penulis.
 8. Bapak Wahid, SAP yang telah membantu penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi.
 9. Bapak, Ibu beserta keluarga yang tercinta atas doa, dukungan dan kasih sayang yang diberikan selama ini.
 10. Teman-teman publik '02 khususnya kelas ganjil beserta pihak-pihak lain yang ikut serta membantu dalam penulisan skripsi ini.
- Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat.

Malang, Juni 2006

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kontribusi Penelitian	8
E. Sistematika Pembahasan.....	9

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Kebijakan Publik	10
B. Konsep Implementasi Kebijakan	
1. Pengertian Implementasi Kebijakan.....	11
2. Tahapan-Tahapan Implementasi Kebijakan	13
3. Model Implementasi Kebijakan	14
4. Faktor Penghambat dan Pendukung Proses Implementasi Kebijakan	18
C. Konsep Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	22
2. Pengertian Kepentingan Umum.....	26
3. Prosedur Pengadaan Tanah.....	30
4. Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah.....	34

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	37
B. Fokus Penelitian	38
C. Lokasi dan Situs Penelitian	39
D. Sumber Data	40
E. Teknik Pengumpulan Data	41
F. Instrumen Penelitian	42
G. Analisis Data	43

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	45
B. Gambaran Umum Situs Penelitian	48
C. Data Fokus Penelitian	
1. Kebijakan Pengadaan Tanah di Kota Batu	
1.1 Dasar Hukum	53
1.2 Standar Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	57
2. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah	
1.1 Tahap-Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah	66
1.2 Kelompok Sasaran	80
3. Faktor Pendukung dan Penghambat	
1.1 Faktor Pendukung	82
1.2 Faktor Penghambat	85
D. Analisis dan Interpretasi data	86

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	95
B. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

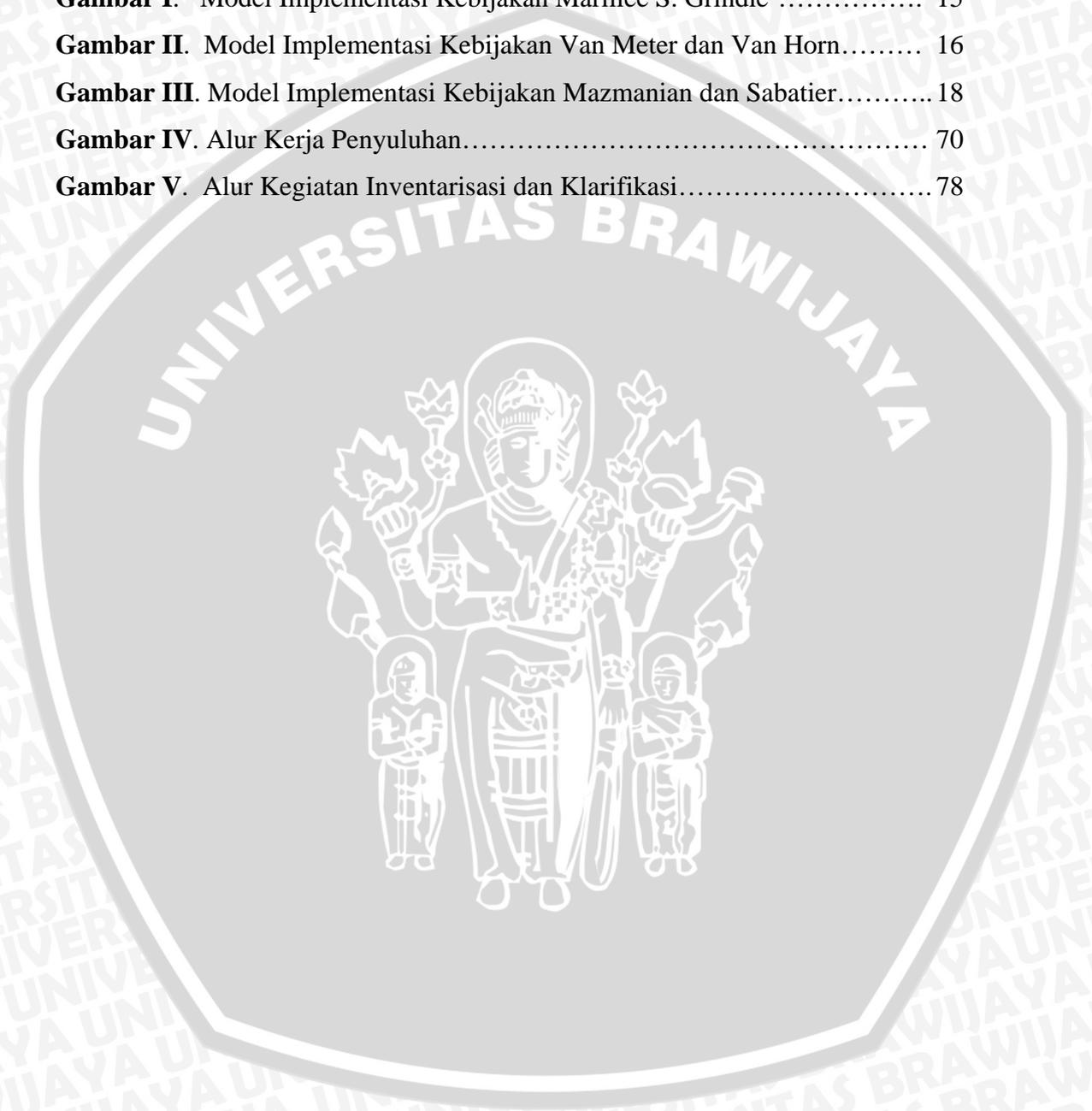
Gambar I. Model Implementasi Kebijakan Marillee S. Grindle 15

Gambar II. Model Implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn..... 16

Gambar III. Model Implementasi Kebijakan Mazmanian dan Sabatier..... 18

Gambar IV. Alur Kerja Penyuluhan..... 70

Gambar V. Alur Kegiatan Inventarisasi dan Klarifikasi..... 78



DAFTAR TABEL

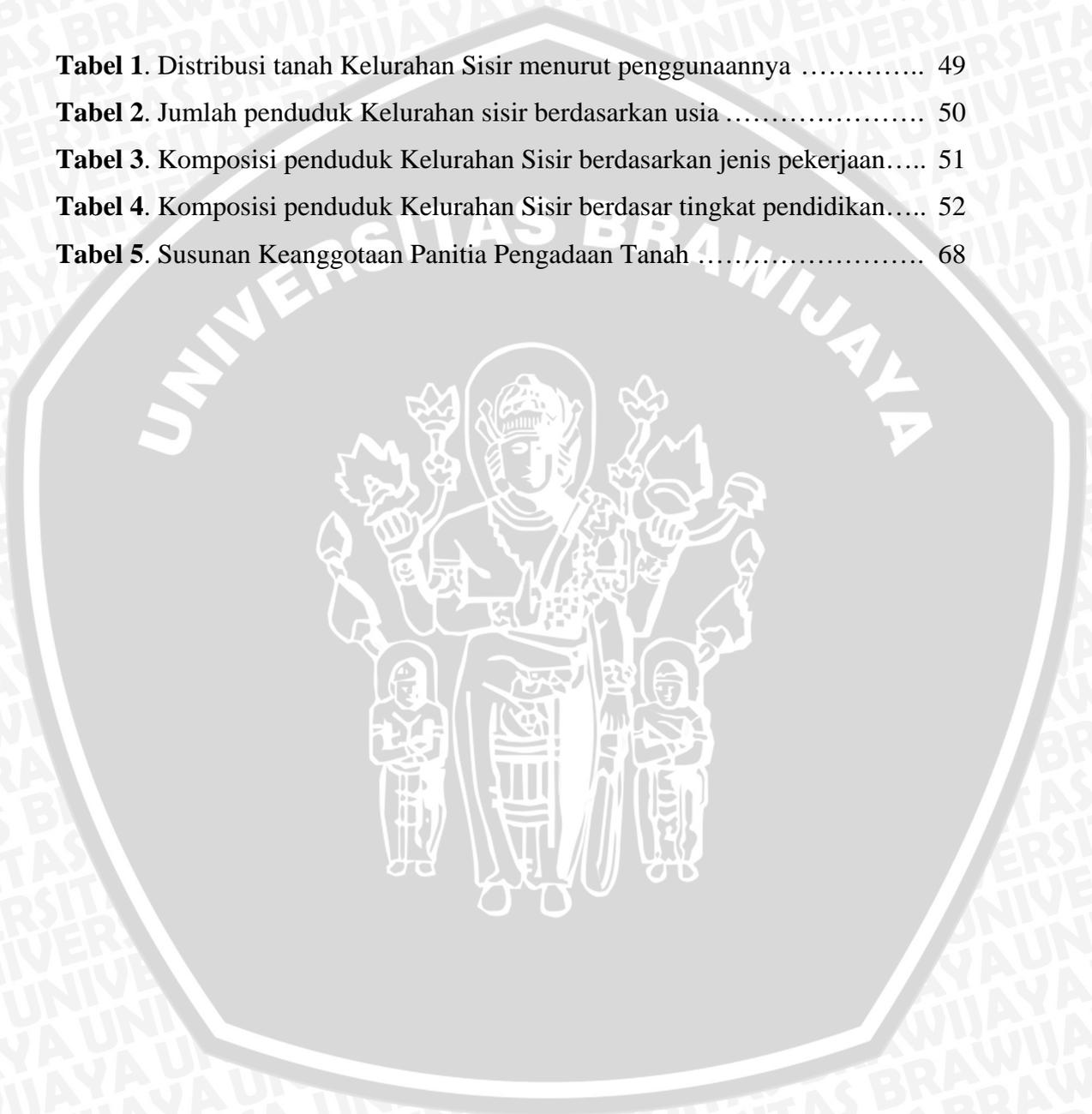
Tabel 1. Distribusi tanah Kelurahan Sisir menurut penggunaannya 49

Tabel 2. Jumlah penduduk Kelurahan sisir berdasarkan usia 50

Tabel 3. Komposisi penduduk Kelurahan Sisir berdasarkan jenis pekerjaan..... 51

Tabel 4. Komposisi penduduk Kelurahan Sisir berdasar tingkat pendidikan..... 52

Tabel 5. Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah 68



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.** Peta Kelurahan Sisir
- Lampiran 2.** Gambar rencana luas jalan
- Lampiran 3.** Interview Guide
- Lampiran 4.** Laporan Kegiatan Pengadaan Tanah
- Lampiran 5.** Jadwal pelaksanaan kegiatan
- Lampiran 6.** Surat Ijin Survey di Kelurahan Sisir
- Lampiran 7.** Surat pengantar penelitian di Dinas Pertanahan
- Lampiran 8.** Surat keterangan melakukan penelitian
- Lampiran 9.** Curriculum Vitae



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam, mempunyai posisi yang strategis dalam kehidupan manusia. Tanah sangat dibutuhkan oleh manusia dalam rangka memenuhi tiga kebutuhan dasar mereka, yakni tanah sebagai tempat tinggal, tempat usaha dan tempat peristirahatan terakhir. Pada perkembangan selanjutnya tanah akhirnya menjadi suatu komoditas ekonomi.

Permasalahan tanah sejak zaman kolonial Belanda telah menjadi sumber keresahan didalam masyarakat. Permasalahan-permasalahan tanah timbul sebagai akibat adanya hukum pertanahan yang dirasakan tidak adil yang diterapkan oleh pemerintah kolonial pada waktu itu. Kaum pribumi selalu berada pada pihak yang lemah, meskipun mereka adalah pemilik tanah sah secara turun temurun. Keadaan seperti itu berubah setelah diadakannya reformasi agraria dan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 oleh Sukarno yang kemudian dikenal dengan nama UUPA.

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, terutama dibidang pertanahan. Perubahan itu bersifat fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, konsepsi yang mendasarinya maupun isinya sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman (Harsono, 1999).

Namun seiring dengan perkembangan zaman dimana pembangunan terus menerus dilaksanakan dan pertumbuhan penduduk juga terus meningkat maka semakin banyak tanah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut sementara jumlah tanah tetap dan tidak berkembang. Dari sini permasalahan tanah berkembang semakin kompleks khususnya yang menyangkut dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat, sesuai dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Sumardjono dan Maria SW (2001) bahwa:

“Kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Disatu 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.”

Apalagi setelah diberlakukannya otonomi daerah melalui Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang telah diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang berarti masing-masing daerah diberi kesempatan untuk dapat mengembangkan potensi sumber daya alam yang dimilikinya dan potensi ekonomi lainnya untuk kemajuan daerah masing-masing sesuai dengan kewenangan yang telah diberikan diluar kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah pusat, maka pembangunan disegala bidang tambah gencar dilaksanakan demi memajukan daerahnya dan semakin banyak lahan yang dibutuhkan untuk melakukan pembangunan tersebut. Kondisi demikian

menyebabkan pemerintah harus membebaskan lahan tanah hak masyarakat dan benda-benda yang ada di atasnya dengan memberi penggantian yang layak kepada pemiliknya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan pertama yang mengatur tentang kebijakan Agraria dirasa belum cukup dijadikan pedoman untuk mengatur tentang pembebasan tanah, karena UUPA hanya memuat peraturan tentang pembebasan tanah secara garis besarnya saja. Oleh karena itu dibutuhkan peraturan lebih lanjut mengenai tata cara pembebasan tanah.

Peraturan mengenai pembebasan tanah mulai ada pada tahun 1975, yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Setelah itu peraturan ini mengalami beberapa kali pergantian yang mana akhirnya pada tahun 1993 diberlakukan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 (Keppres No. 55/ 1993) tentang Pengadaan Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum yang didasarkan pada pasal 18 UUPA bahwa “Untuk Kepentingan Umum termasuk Kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”

Akan tetapi peraturan tersebut tidak berumur panjang karena pada tahun 2005, Keppres No. 55/ 1993 tidak diberlakukan lagi dan diganti dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 (Perpres No. 36/ 2005) tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan pertimbangan bahwa adanya peningkatan pembangunan untuk

kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah dan pengadaan tanah sebagaimana yang telah ditetapkan dengan Keppres No.55/ 1993 sudah tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembebasan tanah dalam hal ini adalah melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemilik dengan tanah dan benda-benda yang terdapat di atasnya dengan menerima ganti kerugian yang ditetapkan dengan musyawarah. Disebut *Pembebasan Tanah* apabila dipandang dari pihak yang memerlukan tanah, sedangkan dipandang dari pihak Pemilik Tanah acara ini termasuk perbuatan hukum yang disebut *Melepaskan Hak Atas Tanah* (Chomzah, 2003). Sedangkan yang dimaksud pengadaan tanah dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Sesuai dengan pengertian pengadaan tanah diatas maka dapat diketahui bahwa pembebasan tanah merupakan salah satu cara untuk melakukan pengadaan tanah disamping dengan cara pencabutan hak atas tanah, seperti yang telah disebutkan dalam pasal 2 ayat 1 Perpres No 36 Tahun 2005 bahwa “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah.”

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.

Masalah pokok yang menjadi sorotan atau perhatian dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah diungkapkan oleh Abdurrahman (1996 : 51) yaitu:

“Menyangkut hak-hak pemegang hak atas tanah yang status dari hak atas tanah itu akan dicabut atau dibebaskan, sehingga dapat dikatakan bahwa unsur yang paling pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang diberikan sebagai pengganti atas hak yang telah dicabut atau dibebaskan.”

Dengan demikian kedua belah pihak baik pemegang hak atas tanah maupun pemerintah tidak ada yang merasa dirugikan. Apabila masyarakat sudah terlindungi haknya dengan diberikannya ganti rugi yang layak atas tanah yang diambil alih oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan, maka hilanglah kesan dari masyarakat bahwa pemerintah mengkhianitkannya pembangunan yang seringkali dijadikan alasan untuk memaksa seseorang agar menyerahkan tanahnya. Masyarakat yang sudah terlindungi haknya haruslah mempunyai kesadaran yang tinggi untuk menyerahkan tanahnya demi kepentingan pembangunan karena sesungguhnya tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA), dengan kata lain hak atas tanah tidak semata-mata dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus bermanfaat bagi kesejahteraan pemiliknya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Sehubungan dengan hal-hal diatas, salah satu instansi pemerintah yang pada tahun 2005 melaksanakan pengadaan tanah adalah pemerintah Kota Batu. Kota Batu yang mulai tanggal 21 Juni 2001 lalu mendapatkan status “Kota” berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2001 ini, mempunyai luas sebesar 202, 800 km² (20,280 ha) dan terdiri dari 3 kecamatan dengan 23 desa atau kelurahan didalamnya. Sebagai daerah otonom yang masih baru, tentunya Kota Batu memerlukan pembangunan yang terencana untuk pengembangan kota khususnya pada pusat kota sesuai dengan visi dan misi yang dimilikinya.

Salah satu rencana pembangunan yang akan dilaksanakan pemerintah Kota Batu dalam upaya pengembangan kota adalah rencana pembukaan jalan baru di Kelurahan Sisir Kecamatan Batu Kota Batu yang mana jalan tersebut dinamakan Jalan Tembus Kawi. Dan untuk merealisasikan rencana pembangunan jalan tembus tersebut, Pemerintah Kota Batu sebagai salah satu instansi yang berorientasi pada *public service*, terlebih dahulu harus melakukan kegiatan pengadaan tanah dengan membebaskan sejumlah tanah penduduk dan tanah asset pemerintah setempat untuk dijadikan lokasi pembangunan jalan. Pada mulanya tanah yang akan dijadikan jalan ini adalah tanah sawah yang cukup luas milik beberapa warga masyarakat.

Adapun tujuan dari pembangunan jalan ini selain untuk pengembangan kota adalah untuk mempermudah dan memperlancar arus transportasi dan mobilisasi didaerah yang bersangkutan, meningkatkan ekonomi rakyat karena akses jalan dibuka serta yang paling utama adalah untuk meningkatkan pelayanan publik dalam hal penyediaan sarana umum. Sedangkan dasar hukum yang

digunakan antara lain Perpres Nomor 36 Tahun 2005 sebagai payung hukumnya, Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Batu, Surat Keputusan Walikota dan Undang-Undang serta aturan lain yang berkaitan dengan tata cara pelaksanaan pengadaan tanah.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah untuk pembukaan jalan oleh pemerintah Kota Batu, apakah telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan apakah nantinya dapat meningkatkan pelayanan publik yang ada, mengingat bahwa selama ini pelaksanaan suatu kebijakan publik seringkali mengalami hambatan-hambatan sehingga tujuan yang ditetapkan belum tercapai secara maksimal. Sehubungan dengan hal-hal tersebut maka penulis mengangkat penelitian dengan judul : “ Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Dalam Upaya Peningkatan Pelayanan Publik (Studi Pada Pembukaan Jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu).”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan diatas, pertanyaan mendasar dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah proses Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk pembukaan jalan di kelurahan Sisir Kota Batu ?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam proses implementasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisa implementasi kebijakan Pengadaan Tanah untuk pembukaan jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu.
2. Untuk mendeskripsikan faktor pendukung dan faktor penghambat dalam implementasinya.

D. Kontribusi Penelitian

1. Kontribusi Akademis
 - a. Dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam melakukan studi implementasi terhadap kebijakan pemerintah mengenai Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
 - b. Dapat digunakan sebagai bahan informasi dan perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian dengan tema yang sama.
2. Kontribusi Praktis
 - a. Dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan di bidang pertanahan.
 - b. Memberikan informasi yang obyektif kepada masyarakat dan pemerintah tentang kegiatan pengadaan tanah untuk pembukaan jalan baru.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan penelitian ini, terbagi dalam satu sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II : Kajian Pustaka

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang teori yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu konsep kebijakan publik, implementasi kebijakan, dan konsep pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bab III : Metode Penelitian

Dalam bab ini akan dibahas tentang metode yang digunakan untuk melakukan penelitian, yang meliputi : jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi dan situs penelitian, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian dan analisa data.

Bab IV : Hasil dan Pembahasan

Bab ini memuat penyajian data dan interpretasi data yang terdiri dari gambaran umum lokasi dan situs penelitian, data fokus penelitian dan pembahasan data fokus penelitian.

Bab V : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian beserta saran-saran yang diberikan kepada pemerintah berkaitan dengan implementasi kebijakan pengadaan tanah sebagai upaya peningkatan pelayanan publik.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Kebijakan Publik

Kebijakan atau kebijaksanaan sebagai suatu istilah (term) secara konseptual telah banyak didefinisikan untuk menjelaskannya. Istilah kebijakan (policy) itu sendiri pada pemakaiannya seringkali dirancukan dengan istilah tujuan (goals), program, keputusan, undang-undang, ketentuan-ketentuan, usulan-usulan dan rancangan-rancangan besar.

Anderson dalam Islamy (2001 :17) seorang pakar kebijakan publik menerangkan bahwa kebijaksanaan itu adalah "*A purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern* (Serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seseorang pelaku atau sekelompok pelaku guna memecahkan suatu masalah tertentu) ". Sejalan dengan Anderson, Carl Friedrich dalam Abdul Wahab (2001:3) menyatakan bahwa "kebijakan ialah suatu tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok/ pemerintah dalam lingkungan tertentu sehubungan dengan adanya hambatan-hambatan tertentu seraya mencari peluang-peluang untuk mencapai tujuan/ mewujudkan sasaran yang diinginkan".

Dari pendapat pakar kebijakan publik diatas dapat diketahui inti dari kebijaksanaan adalah :

- a) Adanya serangkaian tindakan.
- b) Dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang.
- c) Adanya pemecahan masalah.
- d) Adanya tujuan tertentu.

Sedangkan yang dimaksud dengan kebijakan publik adalah kebijakan yang diformulasikan dan dikembangkan oleh pemerintah dalam mengatur kehidupan bernegara atau dapat pula diartikan sebagai arah atau tindakan yang diambil oleh pemerintah untuk mengatasi sesuatu persoalan dalam negara, seperti penyediaan sarana dan prasarana penunjang kehidupan masyarakat yang berkualitas dan memenuhi tuntutan akan kebutuhan pelayanan masyarakat yang semakin mendasar dan kompleks.

Pembahasan mengenai kebijaksanaan publik sebenarnya menyangkut tiga pilar yaitu senantiasa terfokus pada Balance of Three Central Principles, yaitu antara formulation, implementation dan evaluation.

B. Konsep Implementasi Kebijakan

1. Pengertian Implementasi Kebijakan

Hal yang paling esensial dalam kebijakan publik adalah melaksanakan kebijakan tersebut. Jika suatu kebijakan telah diputuskan maka kebijakan tersebut tidak akan berhasil dan terwujud bilamana tidak dilaksanakan. Selain itu Implementasi suatu kebijakan tidak hanya berkaitan dengan penjabaran keputusan-keputusan politik ke dalam prosedur rutin melalui mekanisme birokrasi, melainkan lebih merupakan aspek penting dari keseluruhan proses

kebijakan itu sendiri, dalam membicarakan implementasi suatu kebijakan kiranya perlu mengetahui dan mengimplementasikan kebijakan.

Perumusan yang lebih rinci dinyatakan oleh Mazmanian dan Sabatier (Abdul Wahab, 2001:65) yang menjelaskan makna implementasi dengan :

“Memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan, yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijaksanaan negara, yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat / dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian”

Berdasarkan pandangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan itu sesungguhnya tidak hanya menyangkut tindakan atau perilaku badan-badan administratif yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program dan menimbulkan ketaatan pada diri kelompok sasaran melainkan pula menyangkut jaringan kekuatan-kekuatan politik, ekonomi dan sosial yang langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi perilaku dari semua pihak yang terlibat dan yang pada akhirnya berpengaruh terhadap dampak baik yang diharapkan maupun yang tidak diharapkan. Ketaatan kelompok sasaran dimaksudkan dalam penulisan penelitian ini ditinjau dari dua aspek :

- a. Ketaatan Target Group yaitu ketaatan yang menjadi sasaran kebijaksanaan yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang dikenai ganti rugi oleh pemerintah.

- b. Ketaatan pelaksana administrasi yaitu aparaturnya pelaksana dalam memfasilitasi proses Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah terhadap petunjuk teknis yang telah ditetapkan.

2. Tahapan-Tahapan implementasi kebijakan

Peluang keberhasilan atau kegagalan selalu mengiringi setiap implementasi kebijakan. Bila hasilnya keberhasilan maka merupakan suatu tujuan atau harapan bagi pembuat kebijakan. Namun bila hasilnya kegagalan adalah merupakan hal yang perlu dipertimbangkan dalam mengimplementasikan suatu kebijakan. Fenomena kegagalan sering nampak pada hasil pelaksanaan dari implementasi kebijakan, hal ini besar kemungkinan disebabkan kurang adanya analisis secara mendalam terhadap produk kebijakan yang akan dilaksanakan. Kondisi demikian juga dipengaruhi pula oleh kondisi individu atau kelompok sasaran dari kebijakan. Untuk menghindari atau memperkecil kegagalan maka harus memperhatikan tahap-tahap implementasi kebijakan.

Menurut Abdul Wahab (2001:102) dalam mengimplementasikan kebijakan ada sejumlah tahap-tahap yang perlu diperhatikan, yaitu antara lain :

1. Output-output kebijakan (keputusan-keputusan) dari badan-badan pelaksana.
2. Kepatuhan kelompok-kelompok sasaran terhadap kebijakan tersebut.
3. Dampak nyata keputusan-keputusan badan pelaksana.
4. Presepsi terhadap keputusan tersebut.
5. Evaluasi sistem politik terhadap undang-undang, baik berupa perbaikan-perbaikan mendasar (atau upaya untuk melaksanakan perbaikan) dalam muatan isinya.

Kesemua tahapan diatas seringkali digabung menjadi satu dibawah pokok bahasan *mekanisme umpan balik*. Namun disini terdapat 2 (dua) proses yang terpisah. Jika seseorang hanya tertarik pada persoalan sejauh mana dampak

nyata suatu implementasi program sejalan dengan tujuan-tujuan program, maka yang penting diperhatikan hanyalah tiga yang disebutkan pertama. Kendatipun demikian, ada baiknya jika diperhatikan pula evaluasi yang dilakukan oleh sistem politik terhadap undang-undang/ kebijaksanaan itu, dan hal ini tercakup dalam dua tahap yang disebut terakhir.

Masing-masing tahap tersebut merupakan input bagi keberhasilan tahap lain. Misalnya, kepatuhan kelompok sasaran terhadap keputusan-keputusan kebijakan badan-badan pelaksana jelas akan mempengaruhi dampak nyata keputusan dari badan-badan pelaksana itu yang nantinya merupakan variabel kunci yang mempengaruhi perbaikan (ataupun upaya untuk merevisi) undang-undang.

3. Model Implementasi Kebijakan

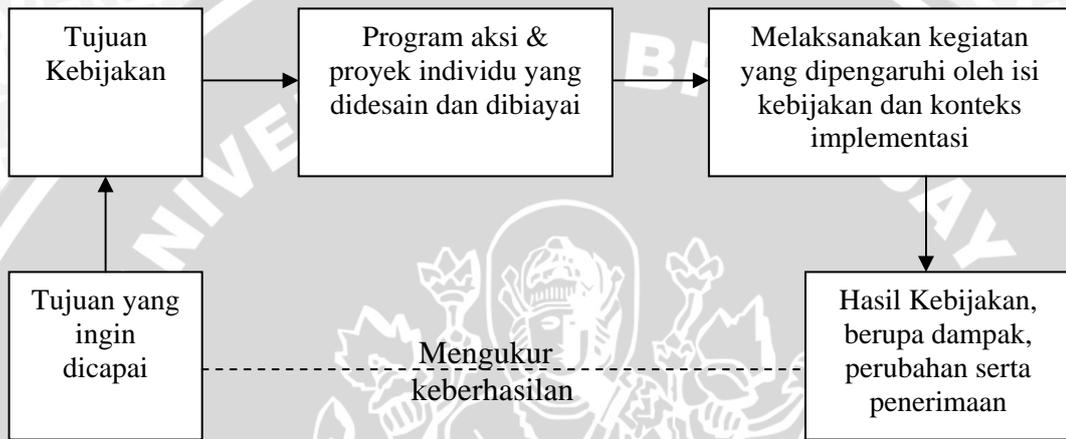
Untuk mengkaji hasil pengamatan terhadap implementasi kebijakan ada beberapa macam model implementasi kebijakan (top-down), yaitu :

1. Model Implementasi Kebijakan Marillee S. Grindle

Menurut Grindle, implementasi kebijakan merupakan suatu proses politik dan proses administrasi. kerangka pemikiran tersebut disusun berdasarkan jawaban atas dua pertanyaan pokok, khususnya dinegara berkembang pada umumnya. Pertanyaan pertama mengenai 'Content' (isi) dari program itu sendiri. Pengaruh atau akibat apa yang dapat terjadi oleh karena isi program itu sendiri terhadap proses implementasi. Mungkin ada program yang pada dasarnya lebih sulit daripada program lain dalam proses implementasinya. Pertanyaan kedua menyangkut 'Context' (yaitu kondisi

lingkungan) yang mempunyai kaitan pengaruh atau hubungan terhadap implementasi. Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut diatas, Grindle mengemukakan model implementasi sebagai berikut :

Gambar II
Model Implementasi Kebijakan Marille S. Grindle



Sumber : Tim Pembina Mata Kuliah Perencanaan, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik Universitas Wijaya Putra Surabaya (2001 :56)

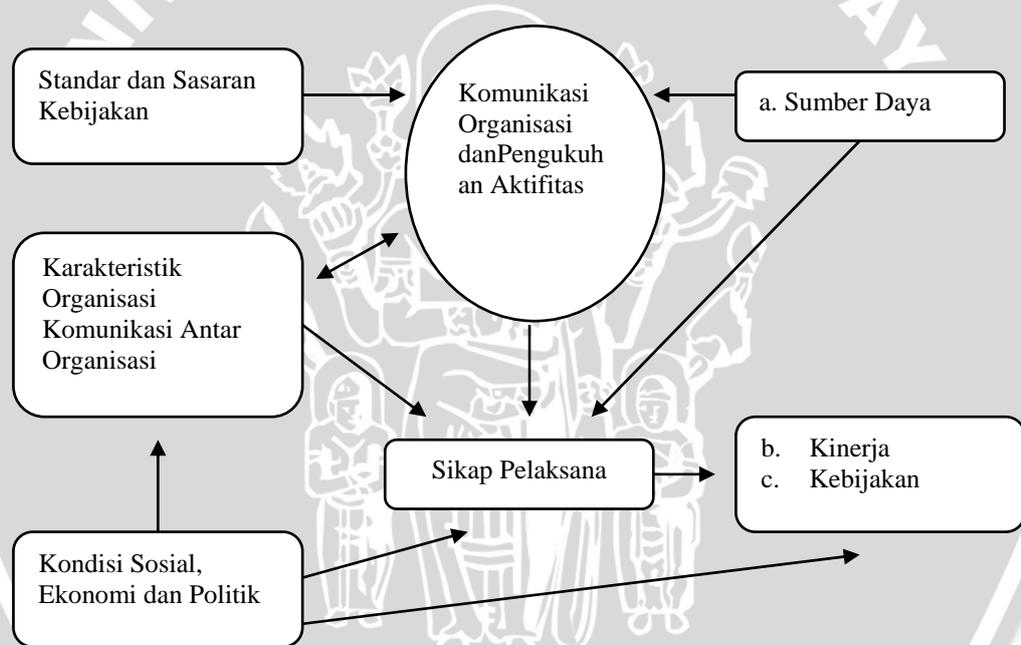
Keterangan dari gambar diatas bahwa keberhasilan duatu implementasi kebijakan akan ditentukan oleh 2 (dua) variabel yaitu Content (Isi) kebijakan yang mencakup : kepentingan yang dipengaruhi oleh kebijakan ; jenis manfaat yang akan dihasilkan ; derajat perubahan yang diinginkan ; kedudukan pembuat kebijakan ; pelaksana program ; serta sumber daya yang dilibatkan. Dan Context kebijakan, yang meliputi 3 hal yaitu kekuasaan, kepentingan dan strategi aktor yang terlibat ; karakteristik lembaga dan penguasa ; dan kepatuhan serta daya tanggap pelaksana.



2. Model implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn

Model ini merumuskan sebuah abstraksi yang memperlihatkan hubungan antara berbagai faktor yang mempengaruhi hasil atau kinerja suatu implementasi kebijakan. Pada dasarnya hubungan itu secara sengaja dilakukan untuk meraih kinerja yang tinggi dan berlangsung dalam hubungan berbagai faktor sebagaimana terlihat pada gambar berikut ini :

Gambar 1
Model Proses Implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn



Sumber :Tim Pembina Mata KuliahPerencanaan, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik Universitas Wijaya Putra Surabaya (2001: 72)

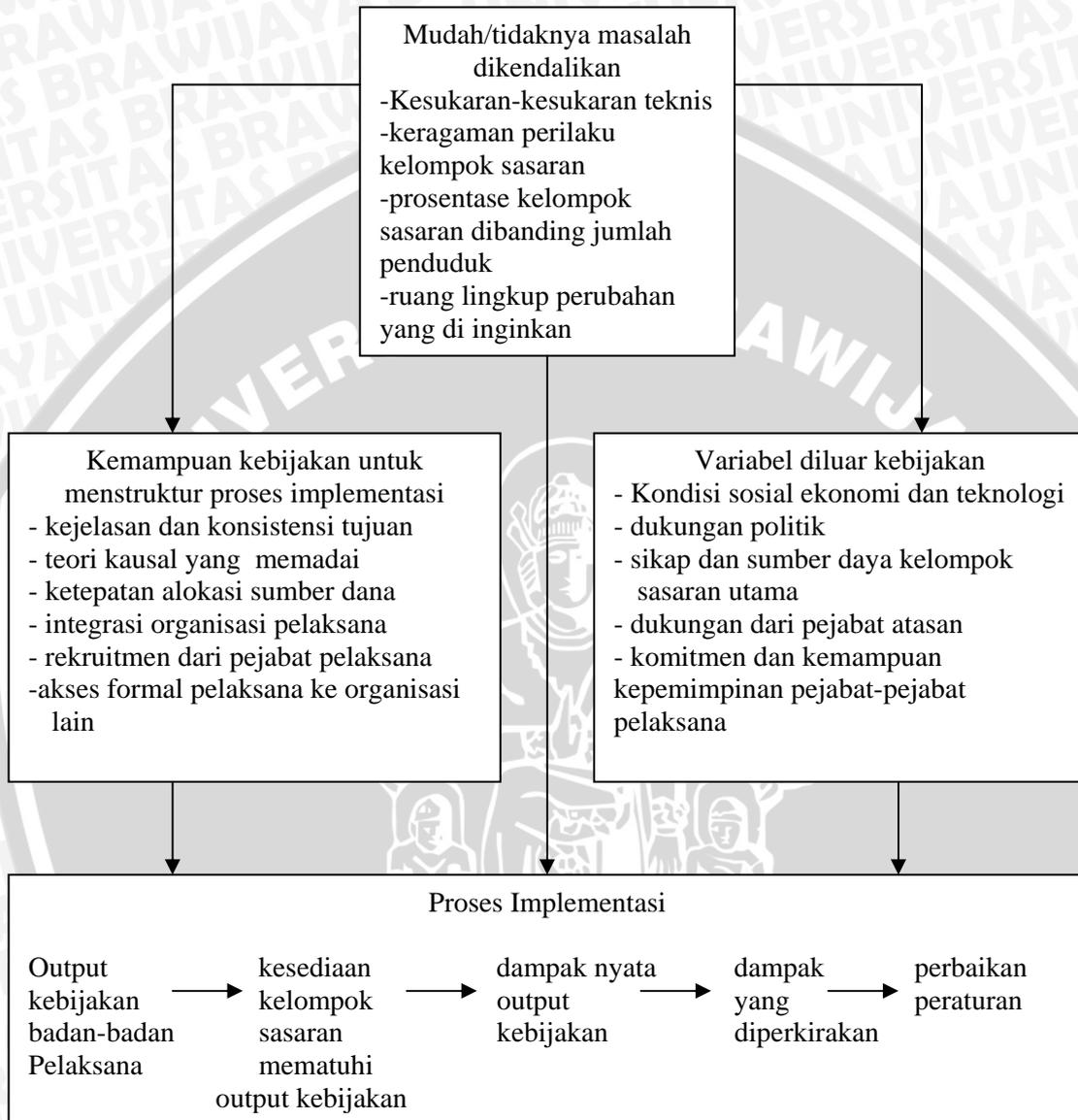
Menurut model tersebut, suatu kebijakan tentunya menegaskan standar dan sasaran tertentu yang harus dicapai oleh para pelaksana kebijakan. Kinerja kebijakan itu sendiri pada dasarnya merupakan penilaian atas tingkat ketercapaian standar dan sasaran tersebut karena dijadikan sebagai kriteria penilaian maka standar dan sasaran dirumuskan secara spesifik dan kongret.

3. Model Implementasi Kebijakan Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier

Kedua ahli ini berpendapat bahwa peran penting dari analisis implementasi kebijakan negara ialah mengidentifikasi variabel-variabel yang mempengaruhi tercapainya tujuan-tujuan formal pada keseluruhan proses implementasi. Variabel tersebut dibagi menjadi tiga kategori yaitu mudah tidaknya masalah yang digarap dikendalikan ; kemampuan keputusan kebijakan untuk menstruktur secara tepat proses implementasinya ; dan pengaruh langsung pelbagai variabel politik terhadap keseimbangan dukungan bagi tujuan yang termuat dalam keputusan kebijakan tersebut. Sedangkan keseluruhan proses implementasinya terdiri dari 5 (lima) tahap yaitu output kebijakan badan pelaksana ; kesediaan kelompok sasaran mematuhi output kebijakan ; dampak nyata output kebijakan ; dampak output kebijakan yang diharapkan dan perbaikan mendasar dalam undang-undang.

Kerangka berpikir mereka pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan kedua model diatas, dalam hal perhatiannya terhadap dua persoalan mendasar yaitu kebijakan dan lingkungan kebijakan. Pemikiran Sabatier dan Mazmanian ini terkesan menganggap bahwa suatu implementasi akan efektif apabila birokrasi pelaksananya mematuhi apa yang telah digariskan oleh peraturan yaitu petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis (Wibawa, 1994). Apabila digambarkan adalah sebagai berikut :

Gambar III
Model Implementasi Kebijakan Sabatier dan Mazmanian



Sumber : Tim Pembina Mata Kuliah Perencanaan, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik Universitas Wijaya Putra Surabaya (2001: 74)

4. Faktor Penghambat dan Pendukung Proses Implementasi Kebijakan

Implementasi merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan yang telah dipilih dan ditetapkan menjadi kenyataan, atau dengan kata lain penerapan perencanaan kedalam praktek. Namun, tidak semua program yang di

implementasikan dapat berlangsung dengan mulus dan efektif. Gejala ini menurut Dunsir dalam Abdul Wahab (2001 : 61) dinamakan sebagai Implementation gap, sebagai suatu keadaan dimana dalam proses kebijakan selalu akan terbuka kemungkinan terjadinya perbedaan apa yang diharapkan (direncanakan) oleh pembuat kebijakan dengan apa yang senyatanya dicapai (sebagai hasil atau prestasi dari pelaksanaan kebijakan).

Besar kecilnya perbedaan tersebut sedikit banyak akan tergantung pada apa yang oleh William dalam Abdul Wahab (2001 : 61) disebut sebagai implementation capacity dari organisasi atau kelompok organisasi atau aktor yang dipercaya untuk mengemban tugas mengimplementasikan kebijakan tersebut. Implementation capacity tidak lain adalah kemampuan suatu organisasi atau aktor untuk melaksanakan keputusan kebijakan (policy decision) sedemikian rupa sehingga jaminan bahwa tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan dalam dokumen formal kebijakan dapat dicapai.

Dalam hubungannya dengan kedua faktor tersebut diatas, Blair dalam Supeno (1996 : 166) mengemukakan bahwa :

Kebijakan publik tergantung pada faktor utama, yaitu :

- a. Berkaitan dengan kondisi demografis yang meliputi jenis penduduk, usia, pekerjaan dan komposisinya;
- b. Kondisi geologis, yaitu menyangkut struktur alam dan lingkungan dimana masyarakat yang akan dikenai kebijakan itu berdiam atau tinggal;
- c. Nilai-nilai kultural yang ada berkaitan dengan sistem masyarakat setempat;
- d. Konfigurasi politik lokal, yaitu pertimbangan atas keberadaan kelompok-kelompok formal maupun nonformal yang berhubungan dengan pembuatan kebijakan publik;
- e. Sumber daya ekonomi, yaitu adanya resources yang mendukung pendanaan atas diberlakukannya kebijakan;

- f. Kepentingan elit, menyangkut bukan saja elit nasional, tetapi juga elit lokal. Sebuah kebijakan yang tidak mempertimbangkan kepentingan elit lokal akan dengan cepat tertolak, karena dalam setiap kelompok masyarakat terdapat kepatuhan sekelompok masyarakat terhadap elit lokal;
- g. Rekrutmen, menyangkut rekrutmen elit termasuk aparat pemerintah daerah dan aparat birokrasi. Dipertanggungjawabkan (integritas, ekseptabilitas, kredibilitas, dan akuntabilitas).

Anderson dalam Islamy (2001: 110) mengemukakan faktor-faktor yang menjadi penyebab anggota masyarakat tidak mematuhi dan melaksanakan suatu kebijakan publik, yaitu :

- a. Adanya konsep ketidakpatuhan selektif terhadap hukum, dimana terdapat beberapa peraturan perundang-undangan atau kebijakan publik yang bersifat kurang mengikat individu-individu;
- b. Karena keanggotaan seseorang dalam suatu kelompok atau perkumpulan, dimana mereka mempunyai gagasan atau pemikiran yang tidak sesuai dengan peraturan hukum atau keinginan pemerintah;
- c. Adanya keinginan untuk mencari keuntungan dengan cepat diantara para anggota masyarakat, yang cenderung bertindak dengan menipu atau melawan hukum;
- d. Adanya ketidakpastian hukum atau ketidakjelasan “ukuran” kebijakan yang mungkin saling bertentangan satu sama lain, yang dapat menjadi sumber ketidakpatuhan orang terhadap hukum atau kebijakan publik;
- e. Apabila suatu kebijakan ditentang secara tajam karena kebijakan tersebut bertentangan dengan sistem nilai yang dianut masyarakat secara luas atau kelompok-kelompok tertentu dalam masyarakat.

Berdasarkan hal-hal yang dapat menyebabkan kegagalan dalam pelaksanaan kebijakan tersebut, maka dapat diketahui bahwa kegagalan tidak selalu disebabkan oleh kelemahan atau ketidakmampuan pelaksana atau administrator, melainkan dapat pula disebabkan oleh pembentukan kebijakannya yang kurang sempurna.

Disinilah peran penting yang dimainkan pelaksana kebijakan dan harus mampu untuk mengambil langkah-langkah guna mengadakan reformasi sehingga kebijakan pokok itu dapat mencapai tujuannya.

Selain faktor penghambat pelaksanaan suatu kebijakan, juga akan dikemukakan faktor pendukung pelaksana kebijakan, Anderson dalam Islamy (2001: 108) mengemukakan :

“Sebab-sebab masyarakat melaksanakan suatu kebijakan yaitu :

- a. Respek anggota masyarakat terhadap otoritas dan keputusan-keputusan badan-badan pemerintah;
- b. Adanya kesadaran untuk menerima kebijakan;
- c. Adanya keyakinan bahwa kebijakan itu dibuat secara sah, konstitusional dan dibuat oleh pejabat pemerintah yang berwenang melalui prosedur yang telah ditetapkan;
- d. Sikap menerima dan melaksanakan kebijakan publik karena kebijakan-kebijakan kontroversial yang lebih banyak mendapatkan penolakan warga masyarakat dalam pengimplementasiannya”.

Menurut Soenarko (2000 : 186 – 187) :

“Faktor-faktor yang dapat mendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan, yaitu:

- a. Persetujuan, dukungan dan kepercayaan masyarakat;
- b. Isi dan tujuan kebijakan haruslah dimengerti secara jelas terlebih dahulu;
- c. Pelaksanaan haruslah mempunyai cukup informasi, terutama mengenai kondisi dan kesadaran masyarakat yang menjadi kelompok sasaran;
- d. Pembagian pekerjaan yang efektif dalam pelaksanaan;
- e. Pembagian kekuasaan dan wewenang yang rasional dalam pelaksanaan kebijakan;
- f. Pemberian tugas-tugas dan kewajiban-kewajiban yang memadai dalam pelaksanaan kebijakan.”

Islamy (2001 : 107) mengatakan bahwa suatu kebijakan negara menjadi efektif bila dilaksanakan dan mempunyai dampak positif bagi anggota-anggota masyarakat. Dengan kata lain tindakan atau perbuatan manusia yang menjadi anggota masyarakat sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pemerintah atau

negara. Dengan demikian, jika mereka tidak berbuat atau bertindak sesuai dengan keinginan pemerintahnya/ negara itu, maka kebijakan negara menjadi hak efektif.

Grindle (dalam Abdul Wahab 2002 : 127) menyebutkan bahwa “proses implementasi kebijakan yang efektif hanya dapat dimulai apabila :

- a. Tujuan-tujuan dan sasaran yang semula bersifat umum telah diperinci;
Agar suatu kebijakan bisa berjalan efektif maka tujuan dan sasaran daripada kebijakan itu dibuat harus diperinci secara detail, yang ini akan memudahkan dalam proses implementasinya.
- b. Program-program aksi telah dirancang;
Dalam sebuah kebijakan pasti ada program-program yang akan dilakukan, ini harus dipersiapkan terlebih dahulu sehingga setelah kebijakan itu dikeluarkan tinggal melakukan program yang sudah dirancang. Kelebihan bila program-program aksi dirancang terlebih dahulu maka akan semakin mudah untuk mencapai tujuan daripada kebijakan itu sendiri.
- c. Sejumlah biaya atau dana dialokasikan untuk mewujudkan tujuan-tujuan dan sasaran tersebut.
Dalam setiap implementasi kebijakan pasti membutuhkan biaya untuk pencapaian tujuan maupun sasaran sehingga dibutuhkan perencanaan atau alokasi dana.”

Tanpa adanya syarat-syarat tersebut, maka kebijakan negara boleh dikatakan sekedar retorika atau slogan politik belaka.

C. Konsep Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Kebijakan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebenarnya telah ada sejak tahun 1975, yang dimulai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Peraturan Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan, kemudian Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum, hingga Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditetapkan pada tanggal 3 Mei 2005 lalu. Jadi Perpres No 36 Tahun 2005 tersebut merupakan peraturan terbaru yang ditetapkan sebagai pedoman dalam melaksanakan pengadaan tanah di era Otonomi Daerah saat ini.

Meski demikian permasalahan di bidang hukum pertanahan yang meliputi pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah di Indonesia masih merupakan permasalahan yang paling kontroversial hingga saat ini. Sebab seringkali masih ditemukan beberapa persoalan seputar pengadaan tanah, baik persoalan tentang pemilik tanah yang tidak rela melepaskan tanahnya maupun persoalan tentang ganti rugi atas tanah yang dirasa tidak setimpal dan lain sebagainya. Peraturan yang baru mengenai pengadaan tanah yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005 belum begitu berpengaruh terhadap penyelesaian permasalahan seputar pengadaan tanah. Hal ini dikarenakan Perpres tersebut baru saja disosialisasikan sehingga banyak dari masyarakat yang belum mengerti dan paham akan isinya. Selain itu keberadaan Perpres ini malah mengundang kontroversi dikalangan masyarakat yang telah memahami isinya. Mereka menganggap bahwa Perpres nomor 36 Tahun 2005 ini semakin merugikan masyarakat meski isinya tidak jauh berbeda dari peraturan yang sebelumnya. Yang mana perbedaannya dapat dilihat dibeberapa pasal, antara lain:

1. Dalam Perpres No. 36/ 2005, pengadaan tanah dapat berakhir dengan kegiatan pencabutan hak atas tanah sedangkan di Keppres No. 55/ 1993, pengadaan

tanah hanya seputar kegiatan memperoleh tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang bersangkutan.

2. Kepentingan umum, dalam Perpres No.36/ 2005 mempunyai lingkup yang lebih sempit dibanding dengan Keppres No.55/ 1993. sebab yang dulunya pengertian kepentingan umum adalah kepentingan *seluruh* lapisan masyarakat, sekarang menjadi kepentingan *sebagian besar* lapisan masyarakat.
3. Ketentuan tentang pengadaan tanah yang semata-mata harus digunakan untuk pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum, menjadi ditiadakan pasalnya dalam Perpres No.36/ 2005.
4. Cara pengadaan tanah yang semula hanya pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dalam Perpres No.36/ 2005 ditambahkan dengan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Jenis-jenis sarana yang dapat dibangun untuk kepentingan umum, dalam Perpres No.36/ 2005 lebih banyak daripada jenis-jenis sarana yang disebutkan dalam Keppres No55/ 1993. Ini berarti peluang pemerintah untuk mengadakan Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum semakin besar.

Dari beberapa perbedaan yang disebutkan diatas dapat diketahui bahwa hak yang dimiliki masyarakat akan semakin berkurang khususnya masyarakat yang akan dikenai pengadaan tanah tersebut. Mereka akan sulit mengelak karena peraturan tersebut hanya memberikan sedikit ruang gerak untuk masyarakat. Selain itu, isi dari Perpres ini juga lebih memihak pada pemerintah dibanding dengan masyarakat sehingga hal ini dirasa sangat merugikan dan masyarakat yang

akan dikenai pengadaan tanahpun pada akhirnya tidak akan rela dan ikhlas melepaskan hak milik atas tanahnya.

Walaupun begitu dengan adanya peraturan baru mengenai pengadaan tanah diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang ada selama ini. Perlu diingat bahwa suatu kebijakan baru dibuat adalah untuk memperbaiki dan menyempurnakan kebijakan yang telah ada. Dan mengenai perbedaan antara kebijakan pengadaan tanah yang baru dan sebelumnya tidaklah menjadi persoalan yang signifikan, sebab meski keberadaannya lebih merugikan daripada peraturan yang lama, pada akhirnya kedua peraturan tersebut sama-sama akan menuju pada pelaksanaan pencabutan hak atas tanah apabila diperlukan sesuai dengan ketentuan yang ada didalamnya. Selain itu dengan diberlakukannya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ini maka Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak diberlakukan lagi sehingga yang dijadikan pedoman tentang tata cara pengadaan tanah sekarang ini adalah Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

Adapun pengertian pengadaan hak atas tanah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, adalah :

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

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa pengadaan tanah merupakan suatu kegiatan yang membutuhkan tanah atau lahan untuk kegiatan pembangunan dan berguna untuk kepentingan sebagian besar masyarakat. Pemegang hak tersebut diberikan suatu timbal balik berupa ganti rugi terhadap tanah yang akan dilepaskan.

2. Pengertian Kepentingan Umum dan Kaitannya Dengan Pelayanan Publik

Istilah kepentingan umum dalam UUPA digunakan dalam banyak kaitan selain sebagai dasar pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang dikehendaki dalam pasal 18 UUPA. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, pengertian umum dirumuskan dalam pasal 1 ayat 5 sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Kemudian dalam pasal 5 disebutkan juga batasan pembangunan untuk kepentingan umum, yang meliputi:

- 1) Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, diruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- 2) Waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan perairan lainnya;
- 3) Rumah Sakit Umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta apidan terminal ;
- 5) Peribadatan;
- 6) Pendidikan atau sekolah;
- 7) Pasar Umum ;
- 8) Fasilitas Pemakaman Umum;
- 9) Fasilitas keselamatan umum;
- 10) Pos dan Telekomunikasi;
- 11) Sarana Olahraga;
- 12) Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
- 13) Kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional dibawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- 14) Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- 15) Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- 16) Rumah susun sederhana;
- 17) Tempat pembuangan sampah;
- 18) Cagar alam dan cagar budaya;
- 19) Pertamanan;
- 20) Panti sosial;
- 21) Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Disamping itu pengertian kepentingan umum dalam kaitannya dengan pencabutan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 maupun instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973. Dalam pasal 1 UU No. 20

Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya disebutkan untuk kepentingan pembangunan maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Sedangkan dalam pasal 1 ayat 1 instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya dinyatakan bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan sifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut :

- a. Kepentingan bangsa dan negara dan/ atau
- b. Kepentingan masyarakat luas, dan/ atau
- c. Kepentingan rakyat banyak dan/ atau
- d. Kepentingan pembangunan

Dari beberapa pengertian mengenai kepentingan umum di atas, dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum hanyalah menyangkut kepentingan sebagian besar masyarakat saja, yaitu masyarakat luas, bukan kepentingan seluruh masyarakat. Jadi ada masyarakat yang kepentingannya dikorbankan dalam hal ini.

Persoalan mengenai kepentingan umum secara konseptual memang sulit untuk dirumuskan. Akan tetapi dalam rangka pengambilan tanah masyarakat, penegasan tentang kepentingan umum yang akan menjadi dasar dan kriterianya perlu ditentukan secara tegas sehingga pengambilan tanah-tanah yang dimaksud sesuai dengan landasan hukum yang berlaku. Hal yang penting untuk dicatat dalam kaitan dengan persoalan kepentingan umum, bukan saja pada aspek

pengaturannya melainkan juga pada aspek pelaksanaannya, karena seringkali pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan yang telah digariskan dan ditetapkan.

Dalam kaitannya dengan pelayanan publik, pengertian pelayanan publik sendiri tidak terlepas dari masalah kepentingan umum yang menjadi asal usul timbulnya istilah pelayanan umum, dengan kata lain antara kepentingan umum ada korelasi dengan pelayanan umum. Meskipun dalam perkembangan lebih lanjut pelayanan umum dapat juga timbul karena adanya kewajiban sebagai suatu proses penyelenggaraan kegiatan organisasi.

Bertolak dari penjelasan mengenai kepentingan umum maka setiap kegiatan yang dilakukan oleh pihak lain yang ditujukan guna memenuhi kepentingan orang banyak disebut dengan Pelayanan Umum. Namun tidak berarti bahwa pelayanan itu sifatnya selalu kolektif sebab melayani kepentingan perorangan pun asal kepentingan itu masih termasuk dalam rangka pemenuhan hak dan kebutuhan bersama yang telah diatur, termasuk dalam pelayanan umum.

Adapun tujuan dan manfaat pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

a. Manfaat pengadaan tanah untuk kepentingan umum

1. Bagi masyarakat

Masyarakat adalah subyek yang sangat penting dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah, karena itu dalam hal ini persetujuan pemegang hak atas tanah sangat penting dan harus memandang perlunya manfaat yang akan diberikan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah,

sehingga masyarakat pemegang hak atas tanah tersebut dapat menikmati hasil daripada pelaksanaan pembangunan fasilitas umum yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa manfaat pengadaan tanah untuk pembangunan bagi masyarakat adalah:

- a) Masyarakat mendapatkan beberapa keuntungan yaitu selain mendapatkan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah juga dapat menggunakan fasilitas umum yang dibangun tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- b) Masyarakat lebih menyadari pentingnya tanah sebagai sarana pembangunan yang lebih merata dan selain itu masyarakat lebih sadar akan hukum dan akan mematuhiinya.

2. Bagi pemerintah

Manfaat bagi pemerintah didalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu :

- a) Dapat merealisasikan rencana umum tata ruang kota yang teratur sesuai dengan prinsip pembangunan yang merata.
- b) Tersedianya tanah untuk sarana dan fasilitas umum lainnya.
- c) Lingkungan dapat tertata secara baik, tertib, teratur sehingga pembangunan di seluruh Indonesia dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat.
- d) Pemegang hak atas tanah sebagai subyek yang sangat dibutuhkan oleh pembangunan yang dilakukan pemerintah, juga rakyat atau

pemegang hak atas tanah ikut serta dalam melaksanakan pembangunan dalam rangka merealisasikan Catur Tertib di bidang pertanahan.

b. Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum :

1. Untuk memenuhi kebutuhan akan adanya fasilitas umum di daerah yang belum ada fasilitas yang disediakan oleh Negara dalam rangka peningkatan pelayanan publik.
2. Mempercepat laju pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Menertibkan administrasi hukum dalam mewujudkan catur tertib di bidang pertanahan, meliputi tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.
4. Mempercepat laju pembangunan yang disesuaikan dengan rencana umum tata ruang kota.
5. Memberikan kesempatan kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk mengikuti secara langsung hasil pelaksanaan.

4. Prosedur Pengadaan Tanah

Prosedur yang harus ditempuh bilamana suatu instansi pemerintah memerlukan satu areal tanah untuk keperluan tertentu dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Perpres 36 Tahun 2005 adalah sebagai berikut :

1. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan untuk mendapatkan tanah yang diperlukan, yaitu kepada bupati/ walikota atau

gubernur yang bersangkutan untuk dimintai persetujuan. Sedangkan untuk tanah yang berskala kecil (tidak lebih dari 1 hektar), dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan yang telah disebutkan dalam pasal 20 Perpres No. 36/ 2005.

2. Bilamana setelah dinilai pemohon adalah instansi yang benar-benar memerlukan tanah guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dan hal itu sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota maka selanjutnya pemerintah daerah (Gubernur, Bupati atau Walikota) yang bersangkutan membentuk Panitia pengadaan tanah, yang terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.
3. Panitia Pengadaan Tanah mulai melaksanakan tugasnya dengan memberikan 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.
4. Melakukan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
5. Selanjutnya panitia mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya.

Berdasarkan penelitian ini dapat ditentukan bahwa tanah yang bersangkutan adalah tanah negara bebas, tanah rakyat, tanah yang belum terdaftar atau tanah yang terdaftar.

6. Panitia menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
7. Kemudian mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/ atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti rugi. Musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
8. Bagaimana setelah musyawarah dilakukan, ada dua kemungkinan yang terjadi yaitu mereka berhasil memperoleh kesepakatan tentang ganti kerugiannya atau mereka tidak berhasil menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian berkenaan dengan pengadaan tanah yang bersangkutan. Mengenai hal ini lebih lanjut diatur dalam Perpres No 36 Tahun 2005 sebagai berikut :
 - a. Menurut pasal 11, apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/ atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Selanjutnya instansi yang memerlukan tanah menyerahkan uang ganti kerugian kepada pemegang hak dengan disaksikan oleh panitia pengadaan tanah. Pada waktu yang bersamaan pihak pemegang hak menyerahkan

dan melepaskan hak atas tanahnya dan menuangkan pernyataan tersebut dalam berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dibuat oleh panitia. Dengan ditandatanganinya berita acara tersebut berakhir pula proses pengadaan tanah ini dan selanjutnya instansi yang memerlukan tanah memproses perolehan hak yang diperlukannya atas tanah tersebut untuk melaksanakan proyek yang sudah direncanakan.

- b. Menurut pasal 10 ayat 2, apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi. Selanjutnya menurut pasal 17, bagi pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut. Kemudian Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah. Dan sesuai dengan pasal 18 ayat 1, apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun

1961 tentang Pencabutan hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya.

5. Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

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

Ganti rugi merupakan hal yang paling penting untuk diperhatikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah karena menyangkut kepentingan dua belah pihak khususnya pihak pemegang hak atas tanah, yang mana dengan penetapan ganti rugi tersebut diharapkan tidak ada yang merasa dirugikan nantinya baik dari pihak pemerintah maupun dari pihak masyarakat yang tanahnya dikenai pengadaan tanah.

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi menurut Abdurrahman (1996 : 53) harus diperhatikan :

- a. Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah.
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas lainnya.
- c. Yang berhak atas ganti rugi itu adalah mereka yang berhak atas tanah/ bangunan/ tanaman yang ada diatasnya, dengan berpedoman kepada hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA dan kebijaksanaan pemerintah.

Menurut pasal 12 Perpres No 36 Tahun 2005 Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- b. Hak atas tanah ;
- c. Bangunan ;
- d. Tanaman ;
- e. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Adapun bentuk dari ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang ; dan/ atau
- b. Tanah pengganti ; dan/ atau
- c. Pemukiman kembali

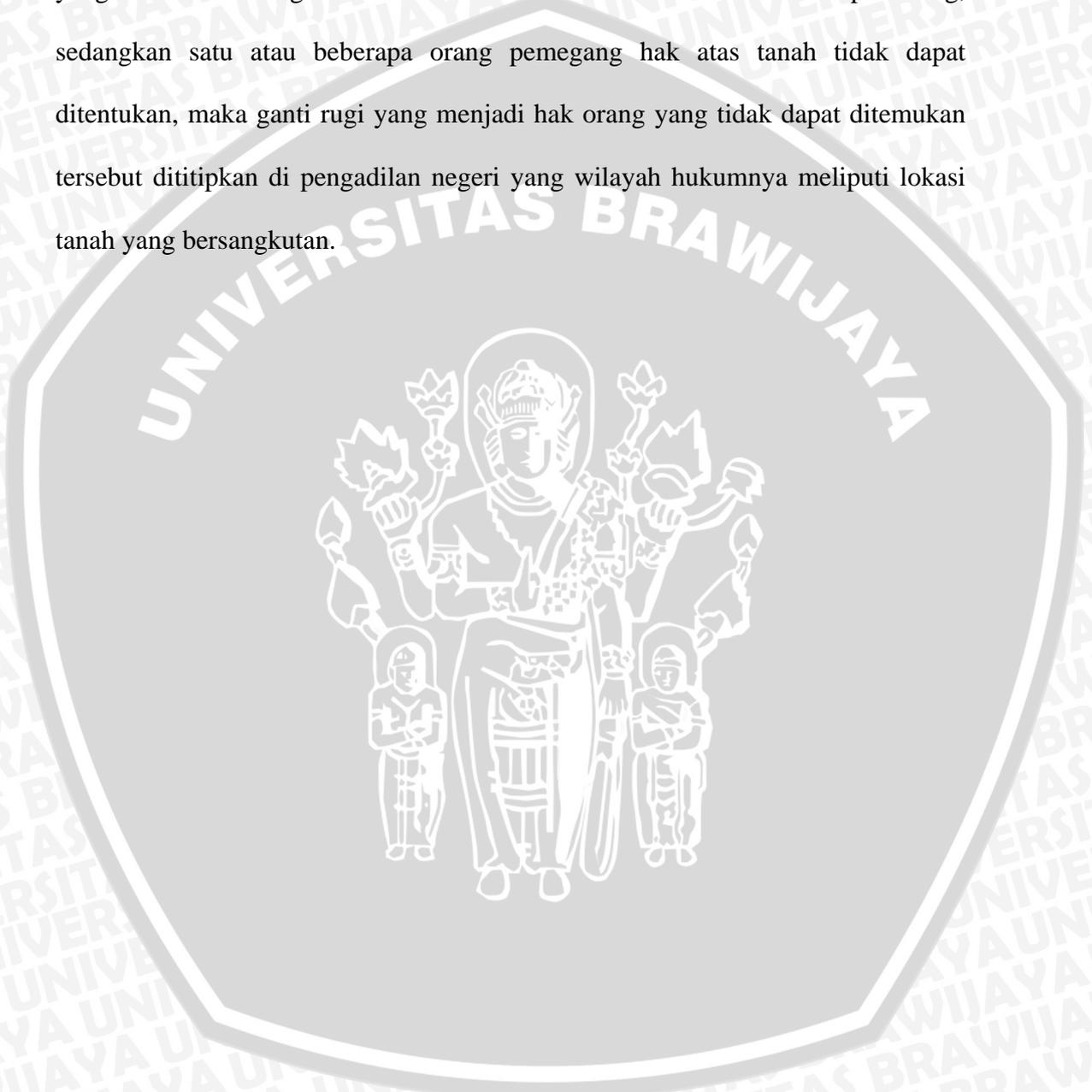
Apabila dari ketiga bentuk diatas, pemegang hak atas tanah tidak menghendaki, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan eraturan perundang-undangan.

Sedangkan dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas tiga hal 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 bertanggungjawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian.

Setelah terjadi kesepakatan dalam penetapan ganti rugi maka ganti rugi oleh instansi pemerintah diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah

atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan disaksikan oleh panitia pengadaan tanah. Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan arah kegiatan untuk memudahkan peneliti mencapai tujuan. Dimana metode penelitian ini dapat digunakan dalam pengumpulan dan penemuan data, analisis data serta interpretasi data. Para peneliti dapat memilih satu alternatif dari berbagai macam metodologi penelitian yang ada dalam melakukan suatu penelitian terhadap fenomena yang terjadi dalam suatu masyarakat.

Menurut Soedoko (1991: 11) penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan pendekatan dan metode ilmiah. Sedangkan Singarimbun dan Effendi (1989) dalam bukunya Metode Penelitian Survey menyatakan bahwa penelitian merupakan suatu proses panjang. Ia berawal dari minat untuk mengetahui fenomena tertentu dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualitas, pemilihan metode yang sesuai dan seterusnya.

Oleh karena itu, berdasarkan pada permasalahan dan tujuan penelitian yang diajukan, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif mencakup pertanyaan mengapa dan bagaimana terjadinya fenomena tersebut dan juga bermaksud menyajikan data secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi tertentu. Sedangkan metode kualitatif menurut

Bogdan dan Taylor dalam Moleong (2000 : 3) adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Dengan menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif ini, peneliti berusaha untuk menggambarkan secara terperinci fenomena yang terjadi dalam masyarakat untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan umum terhadap fenomena tersebut.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan masalah utama dalam sebuah penelitian kualitatif. Fokus yang jelas dan terarah dapat membuat peneliti mengambil keputusan yang tepat tentang data mana yang akan dikumpulkan dan mana data yang tidak perlu atau bahkan harus dibuang. Fokus menjadikan peneliti tidak terjebak oleh melimpahnya volume data dilapangan.

Fokus sendiri pada dasarnya adalah masalah. Dalam hal ini adalah keadaan yang membingungkan akibat adanya kaitan antara dua atau lebih faktor. Faktor disini dapat berupa konsep, data empiris, pengalaman atau unsur lain yang bila ditempatkan secara berkaitan akan menimbulkan persoalan atau kesukaran.

Menurut Moleong (2000 : 237), penentuan fokus suatu penelitian mempunyai dua tujuan, yaitu membatasi studi sehingga tempat penelitian menjadi lebih layak dan menetapkan kriteria inklusi eksklusi untuk menyaring informasi yang mengalir masuk. Bisa jadi suatu data cukup menarik, tetapi jika dipandang tidak mempunyai relevansi, data itu tidak akan dihiraukan.

Berdasarkan hal-hal diatas maka penulis memberi batasan fokus penelitian sebagai berikut:

1. Kebijakan Pengadaan tanah di Kota Batu
 - 1.1 Dasar Hukum
 - 1.2 Standar Mekanisme pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum
2. Implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk pembukaan jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu
 - 1.1 Tahap-tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembukaan jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu
 - 1.2 Kelompok Sasaran Kebijakan
3. Faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi kebijakan pengadaan tanah.

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian tersebut akan dilaksanakan untuk memperoleh data atau informasi yang diperlukan dan berkaitan dengan rumusan masalah penelitian. Sedangkan situs penelitian merupakan tempat dimana peneliti akan menangkap keadaan sebenarnya dari obyek yang akan diteliti guna memperoleh data.

Dalam penelitian ini lokasi yang digunakan oleh peneliti untuk mengadakan penelitian adalah Kota Batu, dengan alasan bahwa Kota Batu merupakan daerah otonom yang masih baru karena masih berumur 5 tahun, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilaksanakan di Kelurahan Sisir

tersebut merupakan pengadaan tanah pertama di Kota Batu yang menggunakan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai payung hukumnya. Sedangkan situs yang digunakan oleh peneliti untuk melakukan penelitian adalah Kelurahan Sisir Kota Batu yang terletak di pusat kota dan merupakan pusat pemerintahan dari kecamatan Batu.

D. Sumber Data

Untuk memperoleh hasil yang baik tentunya harus ditunjang oleh data yang akurat sesuai dengan yang dikehendaki. Dalam hal ini peneliti menggali dari dua jenis data yaitu :

1. Data Primer

Yaitu data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti dalam bentuk wawancara dengan responden dan data mentah yang belum diolah. Adapun yang bertindak selaku nara sumber utama penelitian ini adalah :

- a) Kepala Kelurahan Sisir Kota Batu
- b) Panitia pengadaan tanah khususnya Pimpinan Proyek.
- c) Pemilik tanah yang tanahnya dikenai pengadaan tanah

2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dalam bentuk laporan data yang dipublikasikan dan peraturan-peraturan yang berlaku. Dalam penelitian ini, data sekunder yang diperoleh oleh peneliti antara lain : laporan kegiatan pengadaan tanah untuk jalan di Kelurahan Sisir, Standar Mekanisme penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, jadwal pelaksanaan kegiatan, serta profil Kota Batu dan Kelurahan Sisir.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara atau metode yang dipakai oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (field research) yaitu upaya mengumpulkan data dengan mengadakan penelitian secara langsung pada obyek penelitian.

Teknik pengumpulan data ini meliputi:

1. Wawancara

Adalah teknik pengumpulan data secara langsung dan tanya jawab dengan informan yang diharapkan akan memberikan data yang diinginkan. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara face to face serta menggunakan daftar pertanyaan yang disampaikan kepada nara sumber utama yaitu Pimpinan Proyek Pengadaan Tanah dan pemilik tanah.

2. Dokumentasi

Adalah teknik pengumpulan data dengan mengambil data dari salinan-salinan arsip, catatan resmi yang berkaitan dengan fokus penelitian. Dalam penelitian ini data yang diperoleh melalui dokumentasi adalah data yang berkaitan langsung dengan fokus penelitian yang diajukan oleh peneliti seperti laporan kegiatan, jadwal pelaksanaan kegiatan, peraturan-peraturan dan lain sebagainya.

3. Observasi

Adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau

fenomena yang akan diteliti. Dalam penelitian ini observasi dilakukan terhadap lokasi pengadaan tanah dan situasi disekitarnya serta terhadap sikap dan tindakan pemilik tanah.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan alat-alat ataupun sarana-sarana yang dipakai untuk melakukan penelitian guna memperoleh data dan informasi yang diperlukan. Berdasarkan teknik pengumpulan data maka instrumen penelitian yang digunakan antara lain :

- a. Peneliti sendiri, dalam hal ini peneliti dijadikan instrumen penelitian karena ia bertindak sebagai perencana, pelaksana, pengumpul data sekaligus menjadi pelapor hasil penelitian.
- b. Pedoman wawancara (Interview Guide), digunakan oleh peneliti sebagai kerangka dasar dalam mengadakan wawancara dengan aktor yang terlibat sebagai sumber data dalam penelitian ini.
- c. Catatan Lapangan (field note), merupakan catatan-catatan yang digunakan untuk mencatat informasi utama selama penelitian yang dilakukan pada saat peneliti melakukan observasi.

Dalam pemaparan ini Moleong (2000 : 121) berpendapat sebagai berikut :

“Kedudukan peneliti dalam penelitian kualitatif cukup rumit. Ia sekaligus merupakan perencana, pelaksana pengumpulan data, analisis, penafsir data dan pada akhirnya ia menjadi pelapor hasil penelitiannya. Pengertian instrumen atau alat penelitian disini tepat karena ia menjadi segalanya dari keseluruhan proses penelitian. Namun, instrumen penelitian disini dimaksudkan sebagai alat mengumpulkan data seperti tes pada penelitian kualitatif”

G. Analisis Data

Menurut Patton (dalam Moleong 2000 : 190) analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola kategori dari suatu uraian dasar. Dalam buku yang sama Bogdan dan Taylor mendefinisikan analisis data sebagai proses yang merinci data secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan hipotesis atau ide seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan merumuskan hipotesis atau ide seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan hipotesis itu.

Dalam penelitian ini data yang diperoleh akan dianalisis dan diinterpretasikan dimana data yang digunakan adalah analisa kualitatif yang menurut Miles dan Huberman (1992 : 16-19) bahwa analisa data terdiri dari 3 (tiga) alur kegiatan yaitu :

1. Reduksi data

Data lapangan diuraikan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terinci. Laporan lapangan akan direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting kemudian dicari tema atau polanya.

2. Penyajian data

Dimaksudkan untuk memudahkan bagi penelitian guna melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian.

3. Menarik kesimpulan atau verifikasi

Peneliti berusaha untuk menggambarkan dari data yang dikumpulkan yang dituangkan dalam kesimpulan yang masih bersifat tentatif.

Dalam analisa data kualitatif ini, maka analisa datanya nantinya akan lebih banyak didominasi oleh kata-kata, bukan data yang berupa angka-angka. Meskipun demikian hal ini tidak akan menutup kemungkinan dikumpulkannya tabel maupun gambar grafik untuk mendukung kelengkapan data.

Dalam tradisi penelitian kualitatif ini, analisis dan penafsiran data tidak hanya dilakukan pada akhir pengumpulan data atau berdiri sendiri. Namun secara simultan juga dilakukan pada saat pengumpulan data lapangan berlangsung, sehingga penelitian kualitatif dikenal sebagai proses siklus. Dimana setelah pengumpulan data dilakukan analisis untuk mencari hipotesis sementara, kemudian dilakukan pengumpulan data lapangan, demikian terus berputar hingga ditemukan puncak data. Lebih jauh analisis data dilakukan melalui proses penentuan kategori, sub kategori dan properties data yang terkumpul.

BAB IV

PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Batu merupakan salah satu bagian dari wilayah Jawa Timur yang secara geografis terletak pada posisi antara :

- 7 44' 55, 11" s/d 8 26' 35, 45" Lintang Selatan
- 122 17' 10, 90" s/d 122 57' 00, 00" Bujur Timur

Kota dengan luas 202, 800 km² atau sama dengan 20.280 ha ini, berbatasan dengan :

- Sebelah Selatan : Kecamatan Dau dan Kecamatan Wagir
- Sebelah Barat : Kecamatan Pujon
- Sebelah Timur : Kecamatan Karangploso dan Kecamatan Dau
- Sebelah Utara : Kabupaten Mojokerto dan Kecamatan Prigen

Pembagian wilayah Kota Batu terdiri dari 3 (tiga) kecamatan dengan 23 desa/ kelurahan, ketiga kecamatan itu adalah : Kecamatan Batu dengan luas 46, 377 km², Kecamatan Bumiaji dengan wilayah yang paling luas, yaitu sekitar 130, 189 km², dan Kecamatan Junrejo dengan luas 26, 234 km².

Keadaan Topografi Kota Batu memiliki dua karakteristik yang berbeda. Karakteristik pertama yaitu bagian sebelah utara dan barat yang merupakan daerah ketinggian yang bergelombang dan berbukit. Karakteristik kedua, yaitu daerah timur dan selatan merupakan daerah yang relatif datar meskipun berada pada ketinggian 800 – 3000 m dari permukaan laut.

Sedangkan keadaan klimatologi Kota Batu memiliki suhu minimum 24 – 18 C dan suhu maksimum 32 – 28 C dengan kelembaban udara sekitar 75 – 98 % dan curah hujan rata-rata 875 – 3000 mm per tahun. Karena keadaan tersebut, Kota Batu sangat cocok untuk pengembangan berbagai komoditi tanaman subtropis pada tanaman hortikultura dan ternak. Keadaan klimatologi yang seperti itu menjadikan Kota Batu sebagai wilayah yang subur untuk pertanian, karena jenis tanahnya merupakan endapan dari sederetan gunung. Ketersediaan air hujan dapat dihitung dari ketersediaan air sungai berdasarkan curah hujan. Ketersediaan air sungai diperoleh dari 5 (lima) sungai yang keseluruhannya bermuara pada sungai Brantas. Ketersediaan sumber-sumber mata air yang cukup potensial, baik dikonsumsi oleh masyarakat Kota Batu sendiri maupun wilayah sekitar seperti Malang.

Pola penggunaan tanah di Kota Batu secara keseluruhan masih didominasi keberadaan kawasan terbangun (Pemukiman dan Sarana serta Prasarana pendukungnya) yaitu \pm 1.749,9233 Ha atau 8,6 % dari luas keseluruhan Kota Batu. Sedangkan sisanya merupakan kawasan non terbangun yaitu (tata guna tanah terdiri dari) : Pemukiman, sawah irigasi, sawah tadah hujan, tegal/pekarangan, kebun, semak/ belukar dan lain-lain. Dengan jumlah penduduk pada desember 2003 terhitung sebanyak 166.882 jiwa terdiri dari laki-laki 83.145 jiwa dan wanita 83.803 jiwa.

Kota Batu yang diresmikan pada 21 Juni 2001 berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Batu ini, berdasarkan sumber daya yang dimiliki seperti yang telah disebutkan diatas, mempunyai visi dan misi sebagai berikut :

Visi

Batu, agropolitan Bernuansa Pariwisata dengan Masyarakat Madani

Misi

1. Peningkatan Iman dan Taqwa kepada Tuhan Yang maha Esa serta Pengalaman Pancasila serta konsisten dalam masyarakat, berbangsa dan bernegara menuju masyarakat yang madani.
2. Peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia yang ditandai dengan meningkatnya kualitas pendidikan, kesehatan, keterampilan dan penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi (IPTEK), guna menghadapi era globalisasi serta mengelola sumber daya alam berbasis pada pertanian dan pariwisata yang berwawasan lingkungan.
3. Pengembangan sistem ekonomi kerakyatan yang selaras dengan berkembangnya dunia usaha melalui kemitraan usaha ekonomi lemah dengan industri pariwisata dan pertanian dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pendapatan masyarakat serta mengurangi kesenjangan sosial ekonomi maupun kemiskinan dan pengangguran.
4. Perwujudan pelayanan prima pada masyarakat yang meliputi penyediaan utilitas, kemudahan perijinan dan fasilitas umum lainnya.

5. Perwujudan kehidupan sosial yang dinamis dan berkembangnya seni dan budaya serta olahraga untuk menunjang pariwisata daerah.
6. Perwujudan kelestarian lingkungan hidup dan terkendalinya tata ruang wilayah.
7. Perwujudan peningkatan kualitas kehidupan berpolitik yang demokratis dan dewasa serta penegakan hukum dan hak asasi manusia.
8. Perwujudan pemerintahan yang baik dan bersih (Good Governance).
9. Perwujudan keamanan dan ketertiban masyarakat.

2. Gambaran Umum Situs Penelitian

Kelurahan Sisir merupakan salah satu dari 8 kelurahan/ desa yang ada di Kecamatan Batu Kota Batu dan memiliki luas wilayah 446,45 Ha dengan batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Desa Sidomulyo dan Desa Pandanrejo
Sebelah Timur	: Kelurahan Temas dan Desa Pandanrejo
Sebelah Selatan	: Desa Oro Oro Ombo
Sebelah Barat	: Kelurahan Ngaglik dan Sumberejo

Secara administratif Kelurahan Sisir terletak pada jarak 1 kilometer dari pusat pemerintahan Kecamatan Batu dan 107 kilometer dari Surabaya, Ibukota Propinsi Jawa Timur. Kelurahan Sisir memiliki posisi yang strategis di wilayah Kecamatan Batu, berada pada jalur-jalur transit menuju kota ke Jawa tengah yang dapat dilalui kendaraan umum maupun kendaraan pribadi dan termasuk daerah perkotaan.

Kondisi Geografis wilayah ini terletak pada ketinggian 650 m dpl sampai dengan 878 m dpl dengan topografi dataran tinggi. Banyaknya curah hujan 1981 mm perbulan dan suhu rata-rata 18 – 24 C. Sedangkan jenis tanahnya adalah tanah kombisol atau lebih dikenal tanah yang subur dengan kategori topografisnya dataran tinggi. Kondisi ini memiliki potensi yang cukup menarik untuk dimanfaatkan sebagai daerah pariwisata dengan pemandangan alam yang indah dan udaranya sejuk. Wilayah ini juga dapat dijadikan sarana bagi masyarakat tani untuk mengembangkan usaha tani tanaman hortikultura seperti sayuran, bunga dan buah-buahan yang memiliki prospek bisnis cukup menjanjikan.

Distribusi penggunaan tanah di Kelurahan Sisir dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini :

Tabel 1. Distribusi Tanah Menurut Penggunaannya

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Sawah	115,3	25,82
2.	Ladang	101,1	32,62
3.	Pemukiman	152,5	34,15
4.	Perkebunan	45,2	10,12
5.	Fasilitas Umum (lapangan, perkantoran, jalan, dll)	32,35	7,27
	TOTAL	446,45	100,00

Sumber : Data Sekunder, 2004

Pada tabel diatas diketahui bahwa penggunaan tanah paling banyak adalah untuk pemukiman. Banyaknya pemukiman penduduk di Kelurahan Sisir ini berdampak pada penyempitan lahan pertanian sehingga sulit dijumpai lahan pertanian yang memang dimanfaatkan untuk suatu usaha tani dalam skala luas dan

besar. Sedangkan untuk fasilitas umum termasuk perkantoran, di Kelurahan Sisir sendiri terdapat 18 tempat perkantoran yaitu Kantor Camat Batu, Koramil, Kantor Veteran Kecamatan Batu, DPC 45 Kecamatan Batu, Kantor Pendidikan, PWRI Kecamatan Batu, KUA kecamatan Batu, Dinas Agama Kota Batu, IPHI Kota Batu, kantor Dispenda, kantor Tenaga Kerja dan Kependudukan, Inforkom, Pariwisata, Pertanian, PMP, KUD, Perpustakaan dan Kantor Pramuka Kota Batu. Dengan adanya 18 perkantoran yang ada di kelurahan Sisir ini, menjadikan Kelurahan Sisir sebagai pusat pemerintahan Kecamatan Batu.

Jumlah penduduk Kelurahan sisir pada Desember 2004 terhitung mencapai 19.950 jiwa dengan perincian penduduk laki-laki sebanyak 9.423 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 10.527 jiwa dengan jumlah kepala keluarga 4.486 orang. Komposisi Penduduk berdasarkan usia dapat dilihat pada tabel 2 berikut :

Tabel 2. Jumlah Penduduk Kelurahan Sisir menurut usia

No.	Usia (th)	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1.	0 – 10	3132	15,69
2.	11 – 20	2996	15,02
3.	21 – 30	3456	17,33
4.	31 – 50	5562	27,85
5.	51 keatas	4804	24,11
	TOTAL	19.950	100,00

Sumber : Data Sekunder 2004

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa sebagian besar penduduk Kelurahan Sisir termasuk golongan usia produktif yang dilihat dari segi usia sudah mampu mendukung kondisi fisiknya.

Kelurahan Sisir merupakan daerah perkotaan dengan pola pemukiman yang mengumpul atau terpusat sehingga sebagian besar penduduk bermata pencaharian sebagai pegawai negeri dan wiraswasta sedangkan untuk pertaniannya hanya sebagian kecil saja, meskipun sawah dan ladang yang tersedia cukup luas. Komposisi penduduk di Kelurahan sisir menurut Jenis Pekerjaan dapat dilihat pada tabel 3 berikut :

Tabel 3. Komposisi Penduduk Kelurahan Sisir menurut jenis pekerjaan

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1.	Petani	373	7,11
2.	Pedagang	632	12,05
3.	Wiraswasta	1642	29,41
4.	Pegawai :		
	- PNS	415	7,92
	- TNI	97	1,85
	- POLRI	90	1,72
	- Swasta	304	24,87
5.	Buruh Pabrik	790	15,07
	TOTAL	5243	100,00

Sumber: Data Sekunder, 2004

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah keseluruhan penduduk yang bekerja adalah sebanyak 5.243 jiwa dengan jumlah kepala keluarga 4.486 jiwa sehingga sisanya sebesar 757 jiwa, yang bekerja yaitu sebagian adalah ibu-ibu/istri dan sebagian lagi adalah anak-anaknya.

Sedangkan untuk komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel 4 berikut ini :

Tabel 4. Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1.	Taman kanak-kanak	696	19,09
2.	SD/ Sederajat	1311	35,96
3.	SMP/ Sederajat	607	16,65
4.	SMU/ Sederajat	503	13,79
5.	D-1	157	4,32
6.	D-2	113	3,11
7.	D-3	102	2,79
8.	S-1	113	3,11
9.	S-2	23	0,63
10.	S-3	20	0,55
	TOTAL	3645	100,00

Sumber : Data Sekunder, 2004

Penduduk Kelurahan Sisir sampai saat ini yang sedang menempuh pendidikan formal berjumlah lebih dari 3645 jiwa. Hal ini berarti tingkat pendidikan penduduk Kelurahan Sisir cukup tinggi dan menunjukkan adanya kesadaran akan pentingnya pendidikan. Pendidikan merupakan tolok ukur maju tidaknya suatu masyarakat dan sekaligus menjadikan salah satu ukuran dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Dengan tingginya tingkat pendidikan maka kehidupan sosial ekonomi dari masyarakat Kelurahan Sisir dapat dikatakan lebih dari cukup mengingat untuk memperoleh pendidikan membutuhkan dana yang tidak sedikit.

3. Data Fokus Penelitian

1. Kebijakan Pengadaan Tanah di Kota Batu

1.1 Dasar Hukum

Pengadaan tanah di Kota Batu pada tahun 2005 secara umum menggunakan beberapa ketentuan hukum, antara lain :

- a. Undang-Undang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) Nomor 20 Tahun 2000
- b. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.
- f. Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 87/ KEP/ 422.013/ 2005 tentang Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g. Pedoman Singkat dan Sistematis PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Malang yang meliputi :

- 1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau bangunan.
- 2) Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-04/ PJ. 33/ 1996 tentang Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan.

Pemerintah Kota Batu dalam melaksanakan pengadaan tanah, masih menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 tahun 1994 tentang ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum meskipun telah terbit peraturan baru yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005. Hal ini dilakukan dengan alasan bahwa belum adanya peraturan baru mengenai Ketentuan Pelaksanaan Perpres 36 Tahun 2005 dan sesuai dengan pasal 21 Perpres tersebut yang mengatakan bahwa “Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini”, maka PMNA ini masih berlaku. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Misbach selaku Kepala Bidang Pemanfaatan Tanah di Dinas Pertanian Kota Batu :

“Sebenarnya sejak diberlakukannya Perpres 36/ 2005, dan setelah kami menerimanya pada bulan Juni 2005, maka sejak saat itu Perpres inilah yang dijadikan payung hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Namun dikarenakan masih baru dan bahkan masih ada kontroversi pada

waktu itu, sampai sekarang Perpres ini belum mempunyai peraturan yang memuat tentang ketentuan pelaksanaannya sehingga kami disini masih menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 tahun 1994 sesuai dengan pasal 21 Perpres 36/ 2005”.
(wawancara tanggal 17 April 2006)

Sedangkan untuk masalah yang berkaitan dengan pajak, pemerintah Kota Batu belum memiliki kantor pajak bumi dan bangunan sendiri sehingga bergabung menjadi satu dengan kota Malang

Sejak menjadi daerah otonom, Pemerintah Kota Batu telah melaksanakan pengadaan tanah beberapa kali yang salah satunya adalah Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jalan di kelurahan Sisir Kota Batu pada tahun 2005 ini. Sebelum tahun 2001, pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kota Batu ditangani oleh Kabupaten Malang, dan setelah diresmikan menjadi kota pada tanggal 21 Juni 2001, Pemerintah Kota Batu memiliki Kantor Pertanahan sendiri yang bertugas untuk menangani segala hal yang berkaitan dengan agraria termasuk tugas untuk menjalankan 9 kewenangan di bidang agraria. Namun pada tahun 2003, Pemerintah Kota Batu menambahkan satu Dinas lagi dalam pemerintahannya yaitu Dinas Pertanahan untuk membantu tugas-tugas dari Kantor Pertanahan. Jadi, Dinas Pertanahan disini bekerja dibawah pemerintah Kota Batu sedangkan Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) bekerja dibawah Pemerintah Pusat. Dengan adanya Dinas Pertanahan, maka tugas yang dimiliki oleh BPN hanya sebatas sertifikasi saja karena 9 kewenangan di bidang agraria yang dimiliki sebelumnya di ambil alih oleh Dinas Pertanahan. Hal ini dikemukakan oleh Bapak Samsul selaku Kepala Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Kota Batu yang mengatakan bahwa:

“ Sejak adanya Dinas Pertanahan, kewenangan yang dimiliki oleh Badan Pertanahan sebelumnya, sebagian besar dilimpahkan pada Dinas Pertanahan, termasuk dalam kasus pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kota Batu, semua ditangani oleh Dinas Pertanahan sedangkan Badan Pertanahan disini bertugas untuk sertifikasi saja dalam arti pembuatan sertifikat untuk pengalihan hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru dan membantu dalam pengukuran dan pendataan sewaktu pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan”.

(wawancara tanggal 25 Februari 2006).

Jadi pada proyek pengadaan tanah di Kelurahan Sisir ini, seluruhnya ditangani oleh Dinas Pertanahan. Sedangkan Badan Pertanahan hanya bertugas untuk membantu dalam pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah serta pembuatan sertifikat tanah setelah proses pembebasan tanah berakhir.

Pembangunan jalan di kelurahan Sisir merupakan salah satu proyek pembangunan yang direncanakan oleh Pemerintah Kota Batu dalam rangka pengembangan kota. Dan untuk merealisasikannya Pemerintah Kota Batu harus mengadakan pembebasan tanah terlebih dahulu terhadap sejumlah tanah milik penduduk mengingat bahwa lokasi yang akan dibangun jalan tersebut adalah tanah sawah milik beberapa penduduk Kelurahan Sisir. Pelaksanaan pembebasan tanah ini rencananya dimulai bulan April 2005 sampai dengan November 2005 sesuai jadwal yang telah ditetapkan, dengan berdasar pada :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2004
- b. Surat Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 82/ KEP/ 422.013/ 2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan di Kelurahan Sisir
- c. Surat Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 87/ KEP/ 422.013/ 2005 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan.

Sedangkan untuk Prosedur Pengadaan tanahnya menggunakan dasar :

- a. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Bidang Pertanahan yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan.
- b. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 tentang Aturan Pelaksanaan Kepres Nomor 55 tahun 1993.
- c. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

1.2 Standar Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan ketentuan diatas dan sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003, maka standar mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

A. TAHAP PERSIAPAN

1. Menetapkan Lokasi :
 - a. Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota.
 - b. Bagi daerah yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan Perencanaan Ruang Wilayah atau Kota yang telah ada.

2. Membentuk Panitia Pengadaan Tanah :

- a. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah
- b. Panitia pengadaan tanah kabupaten/ kota dibentuk dan diketuai oleh Bupati/ Walikota atau pejabat yang ditunjuk dilingkungan Pemerintah Kabupaten/ Kota.
- c. Pengadaan tanah yang terletak didua wilayah kabupaten/ Kota, atau lebih dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Provinsi yang dibentuk dan diketuai oleh Gubernur atau pejabat yang ditunjuk di lingkungan Pemerintah Provinsi dan keanggotannya terdiri dari unsur Pemerintah Kabupaten/ Kota, unsur Kantor Pertanahan, Camat, Lurah/ Kepala Desa dan instansi terkait.
- d. Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dapat ditambah dari unsur lainnya sesuai kebutuhan. Sebanyak-banyaknya 3 (tiga) orang.
- e. Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah berada di Pemerintah Kabupaten/ Kota.

B. TAHAP PELAKSANAAN

1. Melaksanaa Penyluhan :

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

- a. Dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua dengan dihadiri anggota Panitia dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

- b. Tatap muka dengan langsung.
 - c. Dapat dilengkapi dengan menggunakan media setak dan elektronik.
 - d. Frekuensi penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan keperluan sampai dengan tujuan penyuluhan tercapai.
 - e. Tempat penyuluhan ditentukan oleh panitia.
 - f. Melibatkan tenaga ahli/ tokoh masyarakat.
2. 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.
 3. 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 Obyek 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 mengadakan perubahan sebagaimana mestinya.

4. 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.

5. 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.

- 1) Terhadap tanah wakaf peribadatan lainnya ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.
- 2) 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.
- 3) Kesepakatan para pihak dituangkan dalam keputusan Panitia Pengadaan Tanah.
- 4) Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia memutuskan bentuk dan besarnya ganti kerugian didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya sesuai hasil musyawarah dengan memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

b. Santunan

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 Prp. 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.

6. Menaksir nilai tanah
 - a. Taksiran nilai tanah ditentukan menurut jenis, hak dan status penguasaan
 - b. Taksiran nilai bangunan, tanaman dan benda-benda lainnya ditentukan oleh instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang terkait.
7. 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 pengadaan tanah yang terletak didua 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 yang telah dibayar ganti kerugiannya. Bupati/ Walikota atau Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah.

b. Santunan

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

8. Melaksanakan pemberian ganti kerugian :

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

C. TAHAP PELAPORAN

Bupati/ Walikota melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah diwilayahnya kepada pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi setempat.

Standar mekanisme pengadaan tanah mulai tahap persiapan sampai tahap pelaporan seperti yang tertulis diatas itulah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan di Kelurahan Sisir.

2. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Di Kelurahan Sisir Kota Batu

2.1 Tahap-Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah

a. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi merupakan langkah/ tindakan paling awal sebelum pembangunan dilakukan. Sesuai dengan ketentuan tata cara pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994, terutama pasal 6, apabila dicermati bahwa setiap instansi pemerintah yang akan memerlukan tanah harus terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/ Walikota melalui Kantor Pertanahan setempat atau Gubernur melalui Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk 2 (dua) wilayah/ daerah. Dengan kata lain bahwa Penetapan Lokasi ini perlu dilakukan sebelum proses pengadaan tanah dilaksanakan.

Sehubungan dengan itu, penetapan lokasi untuk pembangunan jalan di Kelurahan Sisir ini diajukan oleh Pemerintah Kota Batu, melalui mekanisme-mekanisme dan rapat-rapat dengan dinas-dinas yang bersangkutan selama kurang lebih 1 minggu. Kegiatan yang berlangsung pada minggu pertama bulan April 2005 ini memilih lokasi di Kelurahan Sisir dengan alasan bahwa Kelurahan Sisir terletak dipusat kota yang mempunyai tingkat mobilitas cukup tinggi sehingga diperlukan pembangunan sarana transportasi berupa jalan raya yang lebih memadai. Penetapan lokasi ini juga disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 4 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Batu dan Surat Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 82/ KEP/ 422. 013/ 2005 tentang

Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Jalan di Kelurahan Sisir, dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan publik khususnya di bidang transportasi sesuai dengan misi kota yang telah disebutkan diatas yaitu memberikan pelayanan prima kepada masyarakat baik dengan fasilitas-fasilitas umum yang disediakan maupun pelayanan secara langsung. Sedangkan lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan jalan tersebut adalah seluas ± 10.520 m² atau lebih dari 1 hektar dengan rencana lebar jalan ± 20 m dan panjangnya ± 527 m, dengan pemilik tanah sejumlah 17 orang sedangkan dana yang tersedia sebesar Rp 1.128.000.000,- Lokasi pembangunan jalan yang diberi nama Jalan Tembus Kawi ini terletak di daerah persawahan tepatnya di Jalan Terusan Kawi dekat dengan alun-alun Kota Batu. Jalan baru ini nantinya menghubungkan Kelurahan Sisir dengan Kelurahan Temas Kota Batu.

b. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Proses pembentukan panitia memakan waktu kurang lebih 1 (satu) minggu, tepatnya minggu ke tiga bulan Juni. Panitia pengadaan tanah dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 87/ KEP/ 422.013/ 2005 tentang Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dengan susunan dan tugas panitia sebagai berikut :

Tabel 5. Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

No.	Jabatan Dalam Tim	Jabatan Dalam Dinas
1.	Ketua merangkap anggota	Sekretaris Daerah Kota Batu
2.	Wakil Ketua merangkap anggota	Asisten Pemerintahan dan Pembangunan Sekda Kota batu
3.	Sekretaris I	Kepala Dinas Pertanahan Kota Batu
4.	Sekretaris II	Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu
5.	Anggota	a. BAPEDA Kota Batu b. Dinas pemukiman dan Bina Marga Kota Batu c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Malang d. Bagian Pemerintahan Setda Kota Batu e. Bagian Hukum Setda Kota Batu f. Camat Setempat g. Lurah/ Kepala Desa Setempat

Tugas panitia pengadaan tanah antara lain :

1. Melaksanakan Penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat serta dapat menggunakan tenaga ahli;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan serta dokumen yang mendukungnya;
3. Menginventarisasi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;

4. Mengumumkan hasil inventarisasi untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi;
5. Melaksanakan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian serta masalah-masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah;
6. Menindaklanjuti keberatan pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan yang dituangkan dalam bentuk Keputusan Panitia Pengadaan Tanah;
8. Melaksanakan pemberian ganti kerugian;
9. Melaksanakan pelepasan hak dan penyerahan tanah yang dituangkan dalam berita acara;
10. Melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Walikota.

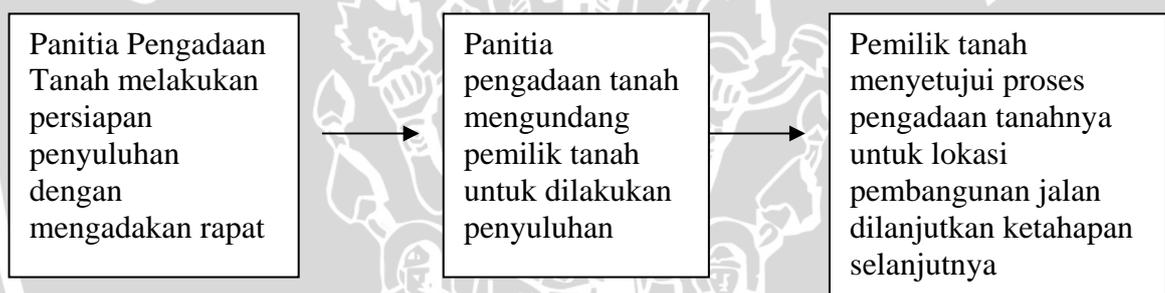
Dari susunan panitia diatas dapat diketahui bahwa ada 11 orang panitia dimana dalam pelaksanaannya dilapangan Ketua Panitia Pengadaan Tanah menunjuk satu orang lagi diluar panitia yang telah terbentuk untuk dijadikan sebagai penanggungjawab atau pimpinan proyek. Dalam kaitannya dengan hal ini yang ditunjuk sebagai penanggungjawab adalah Bapak Ashadi dari Dinas Pertanahan yang pada waktu itu menjabat sebagai Kepala Bidang Pengawasan di Dinas Pertanahan dan sekarang telah diangkat sebagai Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Batu. Sedangkan tempat untuk Sekretariat Panitia Pengadaan Tanahnya berada di Dinas Pertanahan itu sendiri.

c. Pelaksanaan Penyuluhan

Setelah terbentuk Panitia Pengadaan Tanah dan ditunjuk seorang pimpinan proyek, maka untuk selanjutnya panitia mulai melaksanakan tugasnya yang pertama yaitu mengadakan penyuluhan/ sosialisasi kepada pemilik tanah. Kegiatan sosialisasi ini melibatkan panitia pengadaan tanah, pemilik tanah, pimpinan proyek dan beberapa tokoh masyarakat Kelurahan Sisir, pada hari Jumat tanggal 26 Agustus 2005 Pukul 14.30 WIB, bertempat di Balai Kelurahan Sisir.

Alur kerja penyuluhan dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar IV
Alur Kerja Penyuluhan



Sumber : Data Primer Lapangan, 2006

Karena sejak bulan Juni 2005 masyarakat telah menuntut Pemerintah Kota Batu untuk segera merealisasikan pembuatan jalan, maka kegiatan penyuluhan ini berjalan dengan lancar dan mendapat respon positif dari masyarakat mengingat semua pemiliknya setuju daerahnya akan dibuka sebuah jalan.

Pimpinan proyek Pengadaan Tanah (Ashadi, SH. MSi) mengungkapkan terhadap kelancaran tersebut :

“ Penyuluhan yang diadakan oleh Panitia berjalan lancar meskipun mengalami keterlambatan waktu dari waktu yang telah dijadwalkan. Warga terlihat antusias dan mereka malah minta pelaksanaannya

dipercepat saja agar pembangunan jalannya dapat segera dilaksanakan, meski pertamanya sempat juga mereka khawatir namun toh lahan mereka tidak semuanya yang akan dibebaskan jadinya mereka setuju pada akhirnya”.

(Wawancara tanggal 4 Mei 2005)

Dalam penyuluhan tersebut disampaikan juga mengenai maksud dan tujuan dari pengadaan tanah di Kelurahan Sisir yang diantaranya adalah untuk pengembangan kota; meningkatkan ekonomi rakyat karena akses jalan dibuka; untuk mempermudah masyarakat dalam menuju ke sport center nantinya dan lain sebagainya.

Sedangkan mengenai keterlambatan dimulainya pelaksanaan pengadaan tanah yang ditandai dengan kegiatan sosialisasi seperti yang diungkapkan oleh bapak Ashadi diatas, dijelaskan oleh Kepala Dinas Pertanahan Kota Batu, Bapak Edi Suhartono :

“ Telatnya pelaksanaan pengadaan tanah ini bukan dikarenakan panitia pengadaan tanah tidak bekerja secara maksimal melainkan dikarenakan belum adanya payung hukum yang jelas pada waktu itu. Pasalnya dipemerintahan pusat sendiri masih terjadi tarik ulur mengenai payung hukum pembebasan tanah. Sebelumnya, untuk pembebasan tanah, pemkot/ pemkab/ Pemprov harus menggunakan Keppres 55/ 1993 tentang Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum. Namun pada Mei 2005 lalu, Keppres tersebut dicabut dan diganti dengan Perpres 36/ 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dan pada bulan Juni 2005 lalu masih didemo, bahkan sampai sekarangpun masih ada pihak yang menentang peraturan itu. Akan tetapi untuk kepentingan pembebasan lahan guna pembuatan jalan diKelurahan Sisir kemarin itu, tim sembilan (panitia pengadaan tanah) menggunakan peraturan baru yaitu Perpres 36/ 2005”.

(Wawancara tanggal 6 Mei 2006)

Jadi dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di Kelurahan Sisir ini molor selama 2 bulan dari rencana atau jadwal yang telah ditetapkan mengingat rencananya dilaksanakan penyuluhan pada bulan Juni menjadi pada bulan Agustus.

d. Pelaksanaan musyawarah dan Penetapan bentuk ganti rugi

Setelah dilakukan tahapan kegiatan penyuluhan, langkah selanjutnya adalah melakukan kegiatan inventarisasi atas bidang-bidang tanah termasuk didalamnya bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. Inventarisasi ini sangat penting karena akan menentukan apakah tanah tersebut termasuk calon yang akan diganti atau tidak.

Namun dalam implementasi pengadaan tanah kali ini, setelah diadakan penyuluhan, panitia pengadaan tanah beberapa hari kemudian langsung mengadakan musyawarah untuk menetapkan ganti rugi. Hal ini dilakukan dengan alasan bahwa panitia telah memiliki gambaran mengenai lokasi dan jumlah pemilik yang dikenai pengadaan tanah meski belum mengadakan inventarisasi secara mendetail, karena pada waktu ditetapkannya lokasi pembangunan jalan, pemerintah telah melakukan penelitian terhadap tanah yang akan dijadikan jalan tersebut. Hasil dari penelitian itu diketahui bahwa ada 3 macam status tanah yang akan dikenai pengadaan tanah yaitu tanah negara bebas (Kas Kelurahan Sisir), tanah penduduk yang bersertifikat dan tanah penduduk yang tidak bersertifikat yaitu tanah yang diyakini sebagai warisan nenek moyang yang turun temurun. Sedangkan jenis tanahnya adalah tanah sawah tanaman semusim, yang pada waktu itu ditanami tanaman padi. Selain itu ada juga pasar hewan yang merupakan milik Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah) di lokasi tersebut. Dari hasil yang didapat ini maka panitia melaksanakan musyawarah secara langsung pada pemilik tanah.

Musyawarah merupakan 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.

Sehubungan dengan musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi ini banyak hal yang perlu dicatat. Masalahnya berkaitan dengan persoalan ekonomi yang mempunyai dampak terhadap kehidupan ekonomi, dan juga anggaran pemerintah yang tersedia. Oleh karena itu dibutuhkan beberapa kali musyawarah agar kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pemerintah tidak ada yang merasa dirugikan. Dalam hal ini musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian diadakan sebanyak 2 (dua) kali, dengan perincian kegiatan sebagai berikut :

i. Musyawarah I dilaksanakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 31 Agustus 2005

Pukul : 19.00 WIB

Tempat : SD Al – Irsyad Batu

Hadir : - Panitia Pengadaan tanah 7 orang

- Pemilik Tanah 17 orang

Kegiatan : - Proses tawar menawar yang dipandu Panitia, mengambil harga

rata klasifikasi tanah Rp 125.000,-/ m²

- Pimpinan Proyek menawar 3 x NJOP @ Rp 27.000,- =

Rp 81.000,-

- Pemilik Turun menjadi Rp 100.000,-
- Pimpinan Proyek naik Rp 90.000,-

ii. Musyawarah II dilaksanakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 7 September 2005

Pukul : 19.00 WIB

Tempat : Balai Kelurahan Sisir

Hadir : - Panitia Pengadaan Tanah 4 orang

- Pemilik tanah 14 orang

Kegiatan : Setelah proses tawar menawar, pemilik tanah diberi kesempatan untuk melakukan musyawarah intern, dan setelah Panitia memperhatikan pendapat, saran, keinginan, dan pertimbangan yang dimaksud dalam musyawarah, maka telah dicapai kesepakatan harga ganti rugi sebesar Rp 90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah)/ m².

(Data Sekunder, 2005)

Sebenarnya musyawarah untuk penetapan ganti rugi ini dapat dikatakan dilaksanakan sebanyak tiga kali. Akan tetapi satu diantaranya adalah musyawarah intern yang hanya melibatkan para pemilik tanah, tidak melibatkan panitia. Musyawarah intern ini diadakan sewaktu musyawarah II dilaksanakan yaitu pada saat panitia memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk melakukan musyawarah intern. Dalam musyawarah tersebut, Bapak Wahid, salah seorang pemegang kuasa dari pemilik tanah atas nama Bapak Hasan Bisri, yang pada waktu itu dapat dikatakan sebagai negosiator, memimpin jalannya musyawarah

dengan memberikan penjelasan kembali kepada pemilik tanah yang lain mengenai Peraturan Pengadaan Tanah yang baru yaitu Perpres 36/ 2005, dimana dalam peraturan ini dijelaskan apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan maka panitia dapat menetapkan besarnya ganti rugi secara sepihak dan jika pemilik keberatan dapat mengajukan keberatannya pada walikota. Apabila upaya walikota untuk penyelesaiannya ini tetap tidak disetujui maka pada akhirnya pengadaan tanah ini dapat berujung pada pencabutan hak atas tanah. Atas pertimbangan itulah maka pemilik pada akhirnya menyetujui keputusan panitia mengenai besarnya ganti kerugian.

Disamping keputusan musyawarah yang terdapat dalam data diatas, perlu diketahui bahwa dari luas tanah yang dibebaskan, kurang lebih 1.520 m² nya adalah tanah kas Kelurahan Sisir. Tanah Kas ini pada akhirnya tidak diberikan ganti rugi oleh pemerintah dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara yang nantinya digunakan untuk kepentingan umum khususnya untuk kepentingan masyarakat Sisir sendiri. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat, yang dimiliki atas dasar tanah warisan keluarga, disepakati mendapatkan ganti kerugian sama dengan tanah yang telah bersertifikat yaitu sebesar Rp 90.000,- /m². Dan untuk tanaman padi yang ada diatasnya, tidak mendapatkan ganti kerugian dengan alasan bahwa tanaman padi adalah tanaman semusim yang nantinya akan dipanen oleh pemilik tanah, jadi panitia memberikan waktu kepada pemilik tanah untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pemerintah Kota Batu setelah waktu panen tiba.

Sehubungan dengan besarnya ganti rugi antara tanah yang bersertifikat ataupun tidak jumlahnya sama, pemilik tanah yang tanahnya bersertifikat awalnya sempat tidak setuju akan keputusan tersebut. Namun setelah diadakannya musyawarah, pada akhirnya dicapai kesepakatan seperti yang telah dikemukakan dengan menggunakan petok D sebagai pengganti sertifikat tanah untuk tanda buktinya.. Hal ini juga dilakukan untuk kelancaran dan kemudahan dalam proses pelepasan dan penyerahan hak atas tanah nantinya.

Sedangkan untuk pasar hewan yang ada dilokasi tersebut, pada akhirnya digeser ke utara untuk sementara dan rencananya akan dipindahkan ke tempat lain apabila jalannya sudah mulai dibangun. Hal ini dikarenakan sempat terjadi demo yang dilakukan oleh pedagang-pedagang dipasar hewan pada waktu itu, karena mereka belum mendapat pemberitahuan secara langsung dari pemerintah mengenai rencana pembangunan jalan didaerah tersebut meski mereka telah mengetahuinya lewat isu-isu yang beredar. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Ahmad, salah seorang warga RW 06 RT 07 yang ditemui oleh peneliti sewaktu melakukan observasi pada lokasi pengadaan tanah di Jalan Terusan Kawi Kelurahan Sisir :

“Dulu pas ada isu lahan ini akan dijadikan jalan dan pasar hewannya akan dipindah, sempat akan demo mbak masyarakat sekitar sini khususnya pedagang-pedagang di pasar hewan ini. Gimana enggak mau demo, lha wong mereka tidak di ajak rundingan, pemerintah langsung memutuskan untuk memindahkan pasar hewan tersebut dengan alasan akan dibuka jalan, tentu saja mereka keberatan dan pergi ke kantor kelurahan untuk minta penjelasan. Nah akhirnya ya seperti yang mbak lihat, pasar hewannya sekarang digeser ke utara untuk sementara dan bila nanti sudah dimulai pembangunan jalan disini, rencananya pasar hewan ini akan dipindahkan tapi belum tau akan dipindahkan kemana”. (wawancara tanggal 6 Mei 2005)

Dalam penetapan ganti rugi, menurut Bapak Ashadi didasarkan pada 3 hal:

1. Anggaran pemerintah yang tersedia, yang mana berdasarkan laporan, anggaran yang dicairkan sebesar Rp 1.128.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh delapan juta rupiah).
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu sebesar Rp 27.000,-
3. Harga umum tanah 3 (tiga) bulan terakhir, yaitu sebesar Rp 60.000,-

Meskipun demikian, harga tanah yang mestinya didapat dari NJOP ditambah dengan harga umum tanah dibagi 2 (dua), dalam penetapan ganti rugi ini, harga tanah tidak dibagi dua melainkan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama.

Berkaitan dengan penetapan ganti rugi tersebut Kepala Kelurahan Sisir, Drs. Arif As Sidiq mengungkapkan bahwa :

“Penetapan ganti rugi disini lebih menguntungkan masyarakat karena tanah mereka dibeli 50 % lebih tinggi dari harga pasar. Namun bukan berarti ini merugikan pemerintah sebab sepanjang itu tidak melebihi dana yang tersedia maka pemerintah tidak merasa dirugikan dan memang sasaran kebijakan ini adalah untuk meningkatkan taraf hidup pemilik tanah sehingga kata ganti rugi diganti menjadi ganti untung”.
(wawancara tanggal 25 Maret 2006).

Jadi pada akhirnya ganti rugi ini menjadi ganti untung karena pemerintah membeli tanah masyarakat dengan harga tinggi yaitu Rp 90.000,00/ m² padahal harga tanah dipasaran hanya mencapai Rp 60.000,00/ m².

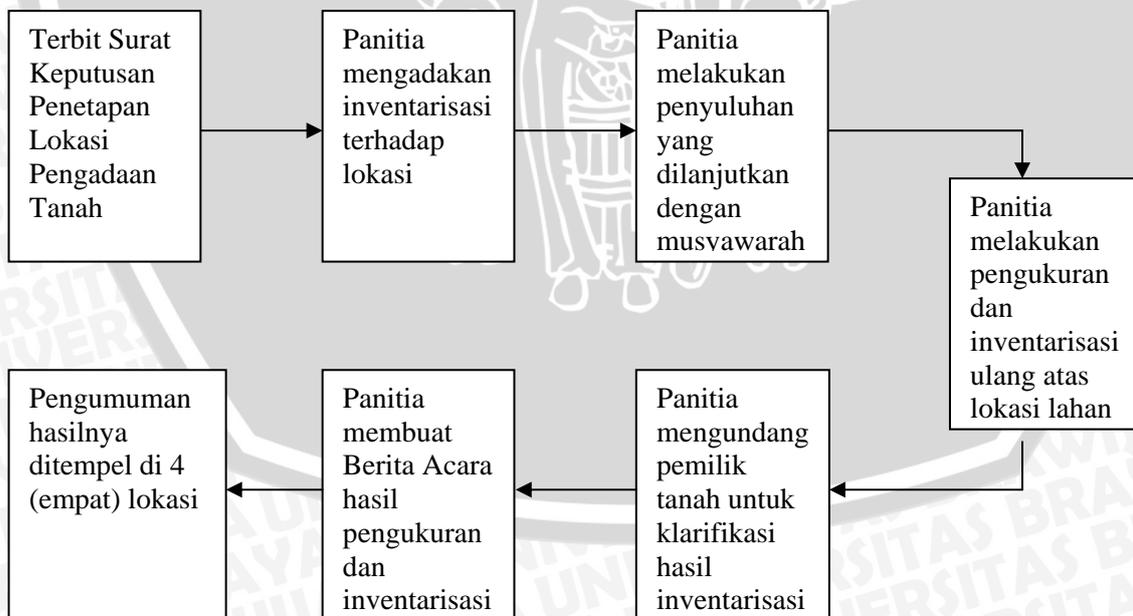
e. Inventarisasi dan Klarifikasi

Setelah diadakan musyawarah dan terjadi kesepakatan dalam penetapan ganti rugi, panitia pengadaan tanah mengadakan inventarisasi ulang terhadap tanah dan tanaman yang ada. Kegiatan ini dilaksanakan pada tanggal 8 september 2005, dengan mengundang pemilik tanah untuk klarifikasi hasil inventarisasi.

Setelah itu panitia membuat berita acara mengenai hasil dari pengukuran dan inventarisasi yang telah dilaksanakan.

Dari data hasil inventarisasi dan pengukuran di lapangan, panitia pengadaan tanah selanjutnya membuat pengumuman di 4 (empat) lokasi yaitu kantor BPN, Dinas Pertanahan, kantor Kecamatan Batu dan kantor Kelurahan Sisir, yang dilampiri dengan daftar dan peta yang menguraikan nama, luas, status tanah, jumlah dan jenis tanah dan lain sebagainya. Pengumuman ini dilaksanakan dengan maksud memberi kesempatan kepada semua pihak untuk mengajukan klaim apabila merasa keberatan dan mempunyai kepentingan terhadap lokasi yang akan dibebaskan tersebut. Apabila digambarkan mekanismenya adalah sebagai berikut :

Gambar V
Alur Kegiatan Inventarisasi dan Klarifikasi



Sumber : Data Primer Lapangan, 2006



Pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi diberi waktu selama kurang lebih 1 (satu) bulan. Namun pada pelaksanaannya, seminggu sesudah pengumuman langsung dilaksanakan pembayaran ganti rugi, sebab tidak ada warga yang keberatan terhadap hasil inventarisasi tersebut.

f. Pembayaran Ganti Rugi

Melaksanakan pembayaran ganti rugi dapat dikatakan sebagai akhir dari proses pengadaan tanah. Kegiatan ini dilaksanakan pada tanggal 15 September 2005 dengan menghadirkan secara langsung pemilik tanah dalam suatu acara penyerahan ganti rugi di Balai Kelurahan Sisir, meski pada akhirnya ada beberapa pemilik tanah yang memberi kuasa pada pihak lain untuk menerima pembayaran ganti rugi. Setelah semua pemilik ataupun kuasanya hadir, panitia mengklarifikasi ulang hasil inventarisasi dengan melihat bukti kepemilikan dari masing-masing pemilik tanah. Kemudian panitia menyerahkan pembayaran ganti rugi secara tunai dalam bentuk uang tunai kepada masing-masing pemilik tanah sesuai dengan luas tanah yang dikenai pengadaan tanah.

Pembayaran ganti rugi ini disertai dengan pembuatan berita acara pembayaran, tanda terima pembayaran dan dokumentasi acara pembayaran. Sesudah itu dilaksanakan pelepasan hak dan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah kepada Pemerintah Kota Batu yang dilaksanakan secara bersamaan dengan pemberian ganti kerugian. Pelepasan dan penyerahan hak atas tanah ini ditandai dengan penyerahan bukti kepemilikan atas tanah dan penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah dihadapan panitia pengadaan tanah yang hadir pada waktu itu.

g. Pelaporan

Dengan berakhirnya proses pembebasan tanah yang ditandai dengan acara pelepasan hak atas tanah maka untuk selanjutnya penanggung jawab kegiatan membuat laporan secara tertulis kepada walikota yang juga ditandatangani oleh Sekretaris Pengadaan Tanah. Hal ini dilakukan sebagai pertanggungjawaban atas kegiatan yang telah dilakukan dan agar pembangunan fisik jalan dapat segera dilaksanakan oleh dinas-dinas yang terkait. Laporan kegiatan tersebut meliputi :

Dasar Hukum yang digunakan, bentuk kegiatan beserta jumlah anggaran yang dicairkan dan pelaksanaan pembebasan tanah mulai dari kegiatan penyuluhan, musyawarah, inventarisasi, sampai dengan pembayaran ganti rugi dan pelepasan hak atas tanah.

2.2. Kelompok Sasaran

Setiap kebijakan yang akan dilaksanakan sangat erat kaitannya dengan siapa yang menjadi sasaran dari kebijakan tersebut, demikian pula dengan kebijakan pengadaan tanah di Kelurahan Sisir. Adapun yang menjadi sasaran dari kebijakan pengadaan tanah ini adalah masyarakat Kelurahan Sisir, khususnya masyarakat pemilik tanah yang dikenai pengadaan tanah. Dari 17 Pemilik tanah, diantaranya terdiri dari 15 orang warga Kelurahan Sisir, 2 instansi pemerintah yaitu Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah) dan Kelurahan Sisir sendiri.

Adapun daftar nama pemilik tanah berdasarkan wawancara dengan Bapak Bambang selaku aparat Kelurahan yang membantu panitia di lapangan adalah sebagai berikut :

1. Bapak Sujari
2. Haji Ali
3. Haji Atim
4. Haji Lukman
5. Haji Ikhsan
6. Haji Wardi'i
7. Bapak Junaedi
8. Ibu Yulia
11. Bapak Untung
12. Bapak Hasan Bisri
13. Bapak Sami'un
14. Nurul Qulbi
15. Bapak Saidan
16. Hajah Maimunah
17. Bapak Rifai

17. Dispenda (pasar hewan)

18. Tanah Kas Kelurahan Sisir

Dari 15 orang warga Kelurahan Sisir yang bermata pencaharian sebagai petani dan pedagang/ pengusaha ini, paling luas tanah yang dikenai pengadaan tanah adalah tanah milik Bapak Sujari seluas 1600 m² dan paling kecil seluas 10 m² yang merupakan tanah milik bapak Ikhsan.

Sedangkan aparat pelaksana sebagai pihak yang memfasilitasi dan melaksanakan kebijakan berjumlah 12 orang terdiri dari 11 orang panitia pengadaan tanah dan 1 orang pimpinan proyek, dimana 8 orang diantaranya diambil dari 7 instansi pemerintah yang bersangkutan sedangkan sisanya merupakan pejabat pemerintah yaitu Sekretaris Daerah Kota Batu, Asisten Pemerintahan dan Pembangunan Kota Batu, Kepala Kecamatan Batu dan Kepala Kelurahan Sisir.

3. Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam pelaksanaan suatu kebijakan pastilah ada faktor-faktor yang mempengaruhinya baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, baik itu mendukung maupun menghambat. Demikian pula dalam implementasi kebijakan Pengadaan Tanah ini, secara keseluruhan pelaksanaan kebijakan pembukaan jalan ini tidak terlalu mendapat masalah, sebab peran dari panitia dalam menangani prosedur pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah berjalan sebagaimana tugas dan fungsinya, selain itu pihak pemilik juga mempunyai kesadaran yang tinggi dalam bernegara sehingga mudah untuk diajak kerjasama.

Berdasarkan proses pelaksanaan kebijakan dari tahap persiapan sampai dengan tahap pelaporan, maka dapat diketahui hal-hal yang menjadi penghambat dan pendukung dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk sarana jalan di Kelurahan Sisir tersebut, antara lain :

3.1. Faktor Pendukung

a. Koordinasi dan komunikasi aparat pelaksana (implementor)

Standar mekanisme yang digunakan sebagai pedoman sebenarnya telah memberikan gambaran yang jelas dan transparan bagi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Meskipun begitu, sebagai halnya produk kebijakan lain, standar mekanisme yang sesuai dengan keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 masih tetap menimbulkan beberapa arah pandang dan persepsi yang berbeda.

Implementor dengan latar belakang masing-masing tentunya memiliki pemahaman dan persepsi yang beragam pula. Oleh karena itu perlu

komunikasi yang baik untuk menyamakan persepsi yang ada. Langkah-langkah untuk menyatukan persepsi dalam hal ini diupayakan melalui rapat-rapat panitia pengadaan tanah dan saling bertukar informasi serta konsultasi pada setiap tahap pelaksanaan. Rapat yang diselenggarakan oleh panitia pengadaan tanah kurang lebih sebanyak 6 (enam) kali yaitu 4 (empat) kali diadakan di Kantor Kelurahan Sisir dan 2 (dua) kali di Dinas Pertanahan Kota Batu sebagai tempat sekretariat panitia pengadaan tanah. Berkaitan dengan hal ini, Bapak Ashadi selaku pimpinan proyek mengatakan :

“Pada setiap pelaksanaan tugas mulai dari penyuluhan sampai dengan pembayaran ganti rugi, saya selalu mengadakan rapat terlebih dahulu agar nantinya kami dilapangan benar-benar siap dan dapat bekerja dengan maksimal. Begitu juga setelah selesai melaksanakan tugas, saya selalu membuat berita acara yang selanjutnya diserahkan pada Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah”
(wawancara tanggal 15 Mei 2006)

Jadi koordinasi dan komunikasi yang tercipta disini dapat dikatakan cukup baik mengingat pada setiap pelaksanaan tidak mengalami kendala yang cukup berarti.

b. Tidak adanya pihak ke tiga (makelar tanah) dari masyarakat.

Pada proses pengadaan tanah di Kelurahan Sisir tidak melalui tangan orang ketiga yang disebut sebagai makelar tanah seperti pengadaan tanah pada umumnya, meskipun masih ada pemilik tanah yang memberikan kuasa pada orang lain untuk mewakilinya. Sehingga proses pengadaan tanah disini dapat berjalan dengan cepat karena panitia berhadapan secara langsung dengan pemilik tanah.

c. Dukungan masyarakat

Dukungan masyarakat sangat diperlukan dalam pelaksanaan suatu kebijakan mengingat kebijakan itu dibuat untuk kesejahteraan masyarakat yang nantinya hasil dari kebijakan tersebut dinikmati juga oleh masyarakat. Jadi tanpa adanya dukungan dari masyarakat, suatu kebijakan akan dilaksanakan dengan sia-sia karena masyarakat tidak mengharapkannya.

Pada rencana pembukaan jalan di Kelurahan Sisir, masyarakat sekitar lokasi rencana jalan menyambut baik hal tersebut. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Haryono seorang warga Kelurahan Sisir RT 06 RW 06 yang ditemui oleh peneliti sewaktu melakukan observasi pada lokasi pengadaan tanah :

“Saya setuju sekali bila lokasi sawah tersebut dibangun jalan, nanti jadi mudah kemana-mana biasanya kalau mau menuju ke Kelurahan Temas dan sekitarnya, kami harus lewat jalan setapak yang ada diantara sawah. Sebenarnya bisa juga lewat jalan raya, tapi lebih jauh soalnya muter untuk sampai kesana”
(wawancara tanggal 21 April 2006)

Sejalan dengan pendapat Pak Haryono, Bapak Agus selaku Ketua RW 07

Kelurahan Sisir juga mengemukakan bahwa:

“Rencana pemerintah Kota Batu untuk membangun jalan dikawasan ini sangatlah tepat, masyarakat disini juga sangat mendukung soalnya banyak diantara mereka yang punya usaha di rumah. Mbak bisa lihat sendiri kalau disekitar sini banyak toko kecil dan warung serta ada wartel juga, nah kalau nantinya ini dibuka jalan, tidak menutup kemungkinan kalau toko ataupun warung mereka bertambah rame, tentunya itu bisa untuk meningkatkan penghasilan mereka selama ini”.
(wawancara tanggal 21 April 2006)

3.2 Faktor Penghambat

- a. Masih ada pemilik tanah yang memberikan kuasa pada keluarga/ orang yang dipercayainya untuk mewakili posisinya dalam proses pengadaan tanah. Dari sini panitia tidak dapat mengetahui secara pasti keinginan pemilik tanah meski pada akhirnya yang diberi kuasa telah mewakili pemilik untuk mengambil keputusan. Adapun alasan pemilik tanah menggunakan kuasa/ wakil antara lain dikemukakan oleh Bapak Wahid : “ Bapak Hasan menunjuk saya untuk mewakilinya dikarenakan beliau bekerja diluar kota sehingga tidak bisa ikut rapat setiap saat”. Lain halnya dengan Hajah Maimunah, salah satu pemilik tanah yang tinggal kurang lebih 200 m dari lokasi, mengatakan bahwa: “saya tidak begitu mengerti dengan urusan-urusan seperti itu, daripada nanti melakukan kesalahan lebih baik saya minta adik saya, yang lebih paham tentang masalah tanah, untuk menggantikan posisi saya bernegosiasi dengan pemerintah” (wawancara tanggal 8 Juni 2006).
- b. Belum lengkapnya bukti-bukti kepemilikan dari sebagian pemilik tanah. Pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat atas tanahnya menggunakan petok D untuk bukti kepemilikan tanah. Petok D ini berisi keterangan mengenai nama pemilik, luas tanah yang dimiliki dan lain sebagainya. Dengan hanya menggunakan petok D ini tentunya menyulitkan pemerintah dalam hal inventarisasi khususnya dalam kegiatan pengukuran, sebab isi dari petok D hanya memuat luas tanah secara keseluruhan, tidak mendetail seperti dalam sertifikat.



- c. Sempat terjadi persengketaan, dikarenakan sosialisasi dari Pemerintah Batu tidak dijalankan sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan ketidakpuasan dikalangan masyarakat.

4. Analisa dan Pembahasan

Kebijakan merupakan keputusan pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu guna menyelesaikan suatu masalah atau mencapai suatu tujuan. Biasanya kebijakan pemerintah ini dituangkan dalam bentuk Undang-Undang ataupun peraturan tertulis lainnya. Begitu pula dengan kebijakan pemerintah di bidang agraria, seperti kebijakan-kebijakan lainnya, kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di bentuk untuk dijadikan pedoman dalam melakukan pengadaan tanah agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Meski tidak secara langsung namun kebijakan pengadaan tanah ini pada akhirnya ditujukan untuk meningkatkan pelayanan publik, sebab pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan untuk pembangunan fasilitas umum yang nantinya akan dinikmati oleh masyarakat luas.

Meskipun demikian, tidak semua kalangan masyarakat dapat menerima suatu kebijakan yang baru dibuat oleh pemerintah, akibatnya ada pihak yang pro dan kontra terhadap munculnya kebijakan tersebut. Oleh karenanya diperlukan penelitian terhadap suatu kebijakan agar diketahui nantinya apakah kebijakan tersebut layak atau tidak diberlakukan. Jika layak, untuk selanjutnya penelitian dilakukan pada implementasi kebijakan sampai dengan evaluasi dampak kebijakan. Seperti yang telah dijelaskan pada bab kajian pustaka bahwa pembahasan mengenai kebijakan publik terfokus pada Balance of Three Central

Principles yaitu formulation, implementation dan evaluation, maka pada dasarnya penelitian kebijakan publik dimaksud untuk menguakkan tindakan-tindakan yang dilakukan pemerintah, mengapa tindakan-tindakan itu dilakukan dengan cara dan melalui mekanisme tertentu, untuk kepentingan siapa hal itu dilakukan dan bagaimana hasil-hasil/ akibat-akibat konkretnya.

Dalam kaitannya dengan hal diatas, disini penulis mencoba untuk meneliti suatu kebijakan publik namun hanya sebatas tahap implementasi kebijakannya saja. Dari ketiga model implementasi yang telah disebutkan pada bab kajian pustaka, penulis mencoba untuk melihat suatu implementasi kebijakan dari kacamata Mazmanian dan Sabatier dalam menganalisa suatu kebijakan yang bersifat top down. Model implementasi ini menganggap bahwa suatu implementasi akan efektif apabila birokrasi pelaksananya mematuhi apa yang telah digariskan oleh peraturan (petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis). Proses implementasi merupakan fungsi dari tiga variabel yang meliputi mudah/tidaknya masalah dikendalikan, kemampuan kebijakan untuk menstruktur proses implementasi dan variabel diluar kebijakan yang mempengaruhi proses implementasi. Sedangkan untuk prosesnya sendiri melalui 5 (lima) tahapan yaitu output kebijakan badan pelaksana, kesediaan kelompok sasaran mematuhi output kebijakan, dampak nyata output kebijakan, dampak output kebijakan yang diharapkan dan perbaikan mendasar dalam undang-undang. Tahapan implementasi tersebut juga sesuai dengan tahap implementasi kebijakan yang dikemukakan oleh Prof. Dr. Solichin Abdul Wahab, MA dalam bukunya yang berjudul Analisis Kebijakan.

Pada tahap implementasi kebijakan, para pejabat pelaksana dan kelompok sasaran harus mematuhi program, tanpa kepatuhan mereka, tujuan kebijakan tidak akan tercapai. Oleh karena itu prosedur rekrutmen pejabat pelaksana harus mampu menjamin diperolehnya birokrat lapangan yang ahli dalam pengerahan sumber daya dan berinisiatif mengambil keputusan guna memodifikasi kebijakan.

Berdasarkan data yang disajikan oleh penulis diatas, maka dapat diketahui bahwa secara keseluruhan proses implementasi pengadaan tanah untuk sarana jalan di Kelurahan Sisir ini belum optimal dan dapat dikatakan tidak efektif. Hal ini dikarenakan birokrasi pelaksanaanya belum mematuhi secara optimal apa yang telah digariskan oleh petunjuk pelaksanaannya. Dapat dilihat dari permasalahan yang muncul dilapangan seperti keterlambatan waktu pelaksanaan dan kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat sekitar lokasi pengadaan tanah sehingga ada pihak yang merasa keberatan pada waktu itu. Selain permasalahan, faktor penghambat yang disebutkan dalam penyajian data menunjukkan bahwa pihak masyarakat (pemilik tanah) kurang peduli terhadap kebijakan pemerintah. Jadi kurang efektifnya pelaksanaan pengadaan tanah ini bukan semata-mata disebabkan oleh aparat pelaksana melainkan juga masyarakatnya.

Sebagai dasar pijakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, standar mekanisme yang dijadikan pedoman dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum belum dilaksanakan dengan benar. Hal ini terlihat pada pelaksanaan inventarisasi yang dilakukan



sesudah musyawarah penetapan ganti rugi. Tentunya ini tidak sesuai dengan standar mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah, sebab setelah penyuluhan, mestinya panitia melaksanakan inventarisasi kemudian mengumumkan hasil inventarisasi kepada masyarakat. Jika dalam waktu satu bulan tidak ada ajuan keberatan dari pemilik tanah maka untuk selanjutnya baru diadakan musyawarah penetapan ganti kerugian. Lain halnya dengan pengadaan tanah di Kelurahan Sisir yang mengadakan musyawarah setelah sosialisasi dan inventarisasi dilakukan setelah musyawarah.

Namun hal tersebut memang sengaja dilakukan oleh panitia sebab tahap pelaksanaan yang dimulai dari kegiatan penyuluhan mengalami keterlambatan waktu sehingga untuk proses selanjutnya perlu dipercepat guna mengejar waktu yang sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

Apabila dipandang dari kacamata Mazmanian dan Sabatier proses implementasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan di Kelurahan Sisir mulai dari tahap output kebijakan sampai dengan dampak kebijakan dapat digambarkan sebagai berikut :

a. Output kebijakan badan pelaksana

Output kebijakan dari badan pelaksana dapat dilihat dari Surat Keputusan Walikota Batu tentang penetapan lokasi untuk pembangunan jalan di Kelurahan Sisir dan pembentukan panitia pengadaan tanah serta peraturan-peraturan yang dijadikan pedoman pelaksanaan termasuk standar mekanisme yang digunakan. Selain itu dari panitia pengadaan tanah output kebijakan dapat dilihat dari keputusan untuk menetapkan hasil inventarisasi dan

menetapkan besarnya ganti kerugian berdasarkan peraturan yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Tujuan output kebijakan ini adalah untuk mencapai kesepakatan dalam pelaksanaan pembangunan untuk sarana jalan di lokasi yang telah dipilih dan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sehingga terjadi pengalihan kepemilikan dari masyarakat kepada pemerintah.

b. Kepatuhan kelompok sasaran terhadap kebijakan

Telah dijelaskan pada bab kajian pustaka, bahwa yang dimaksud dengan ketaatan kelompok sasaran dalam hal ini ditinjau dari dua aspek yaitu ketaatan target group dan ketaatan aparat pelaksana atau dengan kata lain ketaatan pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah disini harus mematuhi dan melaksanakan tugas yang telah ditetapkan dalam SK Walikota sedangkan pemilik tanah disini harus juga mematuhi peraturan-peraturan beserta keputusan-keputusan panitia pengadaan tanah selama keputusan tersebut sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan yang ada.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa panitia telah melaksanakan tugas-tugas yang diberikan mulai dari pelaksanaan penyuluhan sampai dengan melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Walikota meski dapat dikatakan kurang patuh terhadap peraturan, yang nampak pada pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan jadwal dan kurangnya penyuluhan kepada masyarakat sekitar lokasi/ yang berkepentingan dengan lokasi. Padahal telah dijelaskan dalam pasal 7 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 bahwa tugas panitia salah satunya adalah 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. Kenyataan yang terjadi belum seluruhnya pihak masyarakat yang mendapatkan penyuluhan sehingga masih ada pihak yang keberatan sewaktu dilaksanakan pembebasan tanah.

Sedangkan untuk pemilik tanah, pada akhirnya menyepakati segala keputusan yang dibuat oleh panitia tanpa mengajukan keberatan-keberatan setelah keputusan ditetapkan meski dalam prosesnya masih banyak yang mewakilkannya kepada orang lain padahal salah satu tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti yang dijelaskan pada bab kajian pustaka adalah memberikan kesempatan kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk mengikuti secara langsung hasil pelaksanaan. Selain itu juga masih ditemukan tanah yang tidak bersertifikat padahal bukti-bukti kepemilikan tanah haruslah lengkap untuk mempermudah inventarisasi.

c. Dampak yang terjadi

- 1) Pelaksanaan pengadaan tanah mundur selama 2 bulan dari jadwal yang ada. Mestinya mulai dilaksanakan pada bulan Juni menjadi bulan Agustus.
- 2) Sempat terjadi demo dari pedagang di pasar hewan akibat dari sosialisasi yang kurang menyeluruh di masyarakat.

- 3) Dengan adanya kuasa atau wakil, pemilik tanah tidak mengikuti secara langsung hasil pelaksanaan. Hal ini berarti salah satu tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum belum tercapai maksimal.
- 4) Akibat bukti-bukti kepemilikan yang kurang lengkap, proses pengadaan tanah sempat terhambat, karena panitia kesulitan dalam pendataan tanah dan dalam menentukan besarnya ganti kerugian terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan diatas, pimpinan proyek sebagai penganggungjawab kegiatan berinisiatif dalam mengambil keputusan-keputusan di luar peraturan yang ada untuk mengatasi segala permasalahan. Seperti pada kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat sekitar lokasi, dalam hal ini pimpinan proyek langsung menggelar sosialisasi lagi untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat sehingga masyarakat pada akhirnya paham dan setuju terhadap keputusan pemerintah. Dan juga pada keterlambatan waktu, akibat pelaksanaan penyuluhan yang telat hampir dua bulan dari jadwal kegiatan, untuk menanganinya pimpinan proyek mengambil langkah dengan mempercepat proses musyawarah yang hanya ditempuh kurang lebih dua minggu dan melakukan kegiatan musyawarah terlebih dahulu sebelum dilaksanakan inventarisasi. Tentunya hal ini tidak dapat terlaksana jika tidak ada kerjasama yang baik dari masyarakat khususnya pemilik tanah, dan untung saja dalam proses pengadaan tanah ini tidak melalui perantara (makelar tanah) sehingga proses musyawarahnya juga dapat dipercepat sebab bertatap muka langsung dengan pemilik tanah.

Disamping itu dengan berakhirnya proses pembebasan tanah tersebut, sebagian tanah milik masyarakat haknya diambil alih oleh pemerintah sehingga penghasilan mereka dari sawahpun secara otomatis berkurang. Dilain pihak pemerintah harus mengeluarkan dana yang cukup besar mengingat harga tanah yang disepakati mencapai 150% dari harga pasar sehingga ganti rugi pada akhirnya disebut sebagai ganti untung karena lebih menguntungkan pihak pemilik tanah.

Ketiga tahap proses implementasi diatas menunjukkan bahwa permasalahan yang ada mudah untuk dikendalikan mengingat permasalahan tersebut cepat teratasi. Variabel kedua yaitu kemampuan kebijakan sendiri dapat mendukung proses implementasi dikarenakan tujuan yang jelas, alokasi sumber dana yang tepat dan koordinasi yang baik antar aparat pelaksana. sedangkan untuk variabel yang ketiga yaitu variabel diluar kebijakan, juga sangat mendukung proses implementasi terbukti dengan adanya dukungan dari masyarakat, kondisi sosio ekonomi kelompok sasaran yang cukup baik dan sikap kelompok sasaran yang mudah untuk diajak kerjasama.

Jadi dapat disimpulkan bahwa Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah di Kelurahan Sisir ini merupakan kebijakan top down yang pelaksanaannya dilapangan tidak sesuai dengan rumusan awal namun dapat mencapai tujuan yang diharapkan dengan mencari alternatif lain dalam pelaksanaannya guna mengatasi permasalahan yang ada.

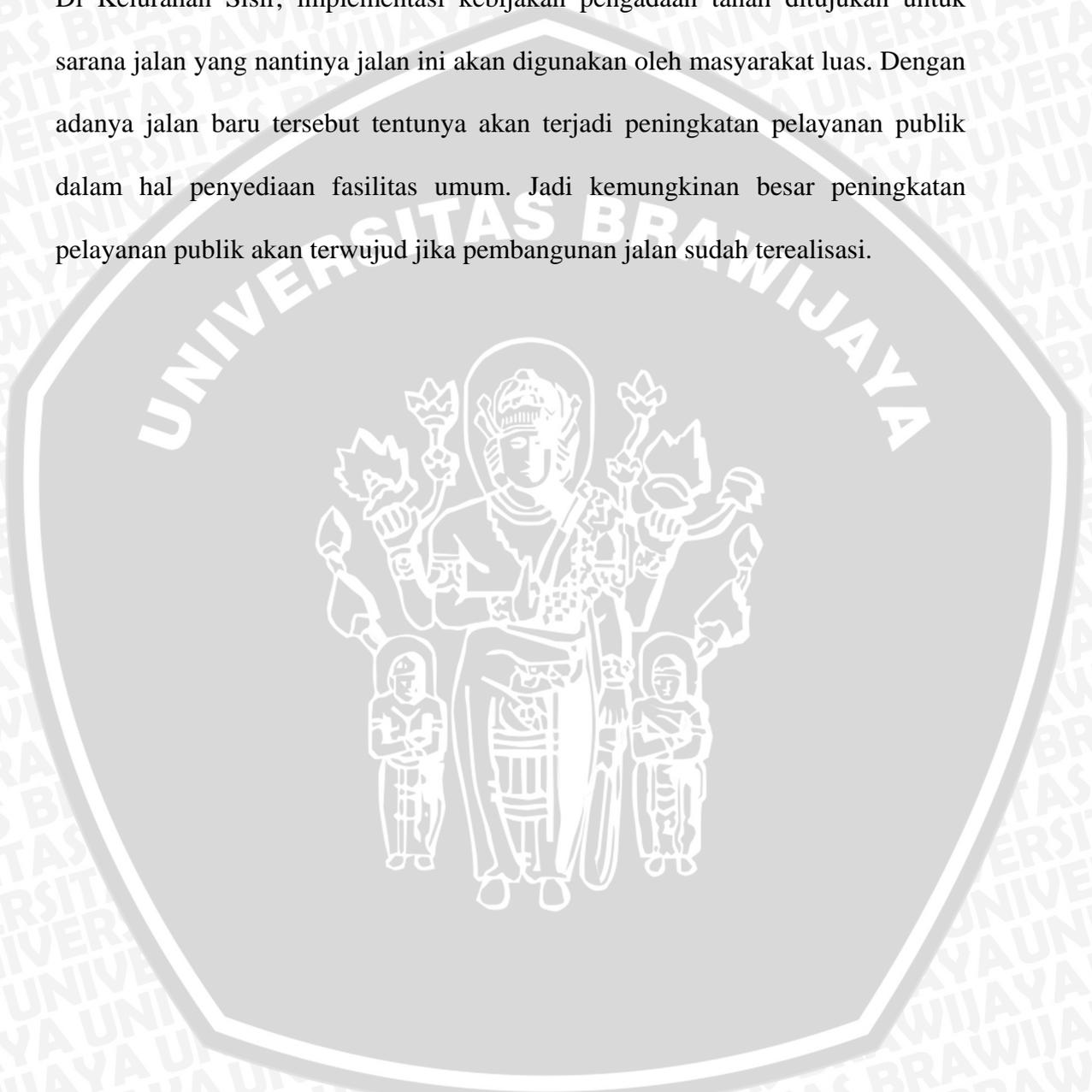
Dalam kaitannya dengan pelayanan publik, secara tidak langsung implementasi kebijakan pengadaan tanah bertujuan untuk meningkatkan



repository.ub.ac.id

pelayanan publik. Sebab pengadaan tanah ini dilaksanakan untuk kepentingan umum yang nantinya berwujud fasilitas umum untuk kesejahteraan masyarakat.

Di Kelurahan Sisir, implementasi kebijakan pengadaan tanah ditujukan untuk sarana jalan yang nantinya jalan ini akan digunakan oleh masyarakat luas. Dengan adanya jalan baru tersebut tentunya akan terjadi peningkatan pelayanan publik dalam hal penyediaan fasilitas umum. Jadi kemungkinan besar peningkatan pelayanan publik akan terwujud jika pembangunan jalan sudah terealisasi.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kebijakan Pengadaan Tanah di Kota Batu mulai bulan Juni 2005 menggunakan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagai payung hukum dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Peraturan ini belum mempunyai ketentuan pelaksanaan sehingga masih menggunakan ketentuan pelaksanaan dari peraturan sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sedangkan organisasi yang ditugaskan untuk menangani kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Batu adalah Dinas Pertanahan Kota Batu yang bekerja dibawah Pemerintah Kota Batu.
2. Pengadaan tanah untuk sarana jalan di Kelurahan Sisir merupakan pengadaan tanah skala besar karena tanah yang dibebaskan lebih dari 1 (satu) hektar luasnya yaitu 10.520 m². Pemilik tanah yang dikenai pengadaan tanah sejumlah 17 orang dengan anggaran sebesar Rp 1.128.000.000,00. Prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk sarana jalan yang didasarkan pada Standar Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ini pada kenyataannya belum bisa dijalankan secara maksimal meski tujuan yang diharapkan dapat tercapai. Hal ini terbukti dengan tahapan pelaksanaan yang

belum sesuai dengan standar mekanisme yang dijadikan pedoman dimana pelaksanaan inventarisasi yang seharusnya dilaksanakan sesudah penyuluhan, dilaksanakan sesudah musyawarah penetapan ganti rugi dan juga kurangnya sosialisasi pada masyarakat sekitar lokasi menunjukkan bahwa kebijakan ini kurang berjalan sebagaimana mestinya. Berdasarkan hal-hal tersebut jika dilihat dari model implementasi kebijakan Sabatier dan Mazmanian, pelaksanaan pengadaan tanah untuk sarana jalan di Kelurahan Sisir ini dapat dikatakan kurang efektif karena birokrasi pelaksanaannya belum mematuhi secara optimal apa yang telah digariskan oleh petunjuk pelaksanaannya.

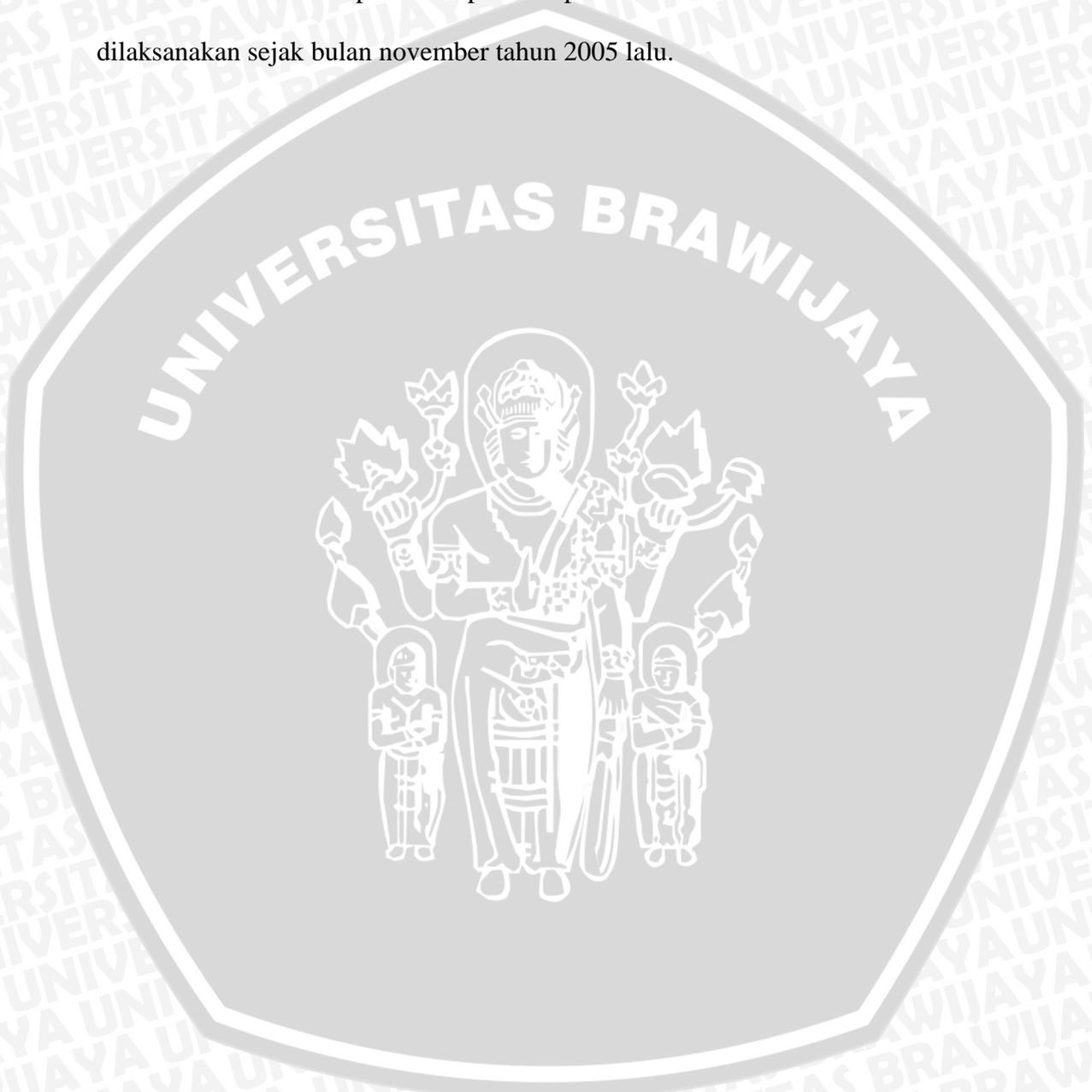
3. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk lokasi jalan di Kelurahan Sisir Kota Batu memiliki faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaannya. Faktor pendukung dalam implementasi meliputi : koordinasi dan komunikasi yang baik antara aparat pelaksana, tidak adanya pihak ketiga (makelar tanah) dari masyarakat dan dukungan masyarakat sekitar mengenai rencana pembangunan jalan tersebut. Sedangkan faktor penghambat dalam implementasi meliputi : masih ada pemilik tanah yang menggunakan kuasa untuk mewakilinya baik dalam tahap musyawarah maupun tahap pembayaran ganti rugi. Ini menunjukkan bahwa masyarakat pemilik tanah kurang berpartisipasi dalam menyukseskan pelaksanaan kebijakan. Selain itu belum lengkapnya bukti-bukti kepemilikan dari sebagian pemilik tanah juga merupakan faktor penghambat dari pelaksanaan pengadaan tanah di Kelurahan Sisir ini.

B. SARAN-SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dijabarkan oleh penulis pada bab sebelumnya maka dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat dijadikan masukan bagi pembuat kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya di Kota Batu, antara lain :

1. Membuat aturan petunjuk pelaksanaan yang berbentuk Peraturan Daerah, yang secara rinci mengatur pelaksanaan pengadaan tanah di Kota Batu khususnya pada ketentuan dan definisi dari konsep kepentingan umum sesuai dengan kondisi Kota Batu sehingga pada setiap kegiatan pengadaan tanah tidak akan menyebabkan kemelaratan bagi masyarakat yang tanahnya terbebaskan namun lebih menguntungkan dan dapat meningkatkan taraf hidup mereka karena ganti rugi disini menjadi ganti untung.
2. Melakukan program penertiban terhadap administrasi pertanahan dengan mendata ulang seluruh hak milik atas tanah yang dimiliki masing-masing penduduk sehingga tidak ada lagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat atas tanah miliknya dan apabila sewaktu-waktu akan dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah tidak perlu kesulitan untuk pengukuran dan inventarisasi tanah.
3. Membuat program penyuluhan / sosialisasi tentang peraturan-peraturan pertanahan yang baru kepada masyarakat agar masyarakat paham dan mengerti tentang kondisi dan situasi saat ini sehingga untuk pelaksanaan pengadaan tanah selanjutnya tidak akan ditemukan lagi permasalahan seputar kegiatan sosialisasi.

4. Untuk pemerintah Kota Batu seharusnya segera memulai pembangunan jalan di Kelurahan Sisir mengingat sampai sekarang pembangunan jalan belum mulai dilaksanakan padahal proses pembebasan tanah telah selesai dilaksanakan sejak bulan november tahun 2005 lalu.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1996. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia (Edisi Revisi)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Chomzah, Ali Ahmad. 2003. *Hukum Pertanahan (Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah)*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta : Djambatan.
- Islamy, M. Irfan. 2001. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Maria S.W, Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas.
- Miles, B. Mattew and Hubberman A. Michael. 1992. *Analisa Data Kualitatif*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Moleong, J. Lexy. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Soedoko R. 1991. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Surabaya : Universitas Airlangga.
- Soenarko. 2002. *Public Policy (Pengertian Pokok-Pokok untuk Memahami dan Menganalisa Kebijakan Pemerintah)*. Surabaya : Airlangga University.
- Singarimbun, Masri dan Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : LP3ES.
- Tim Pembina Mata Kuliah Perencanaan, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik. 2001. *Perencanaan, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik*. Surabaya : Puslitabmas Universitas Wijaya Putra.
- Wahab, Solichin Abdul. 2001. *Analisis Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Wibawa S, Purbokusumo Y, Pramusinto A. 1994. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta : Manajemen PT. Raja Grafindo Persada.

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang *Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah*

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang *Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*

Keputusan Walikota Batu Nomor 180/ 87/ KEP/ 422.013/ 2005 tentang *Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*

