

Laporan Penelitian

RIDHA MULYANI

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
JALUR II BY PASS KECAMATAN  
KURANJI KOTA PADANG**



FAKULTAS SYARIAH  
IAIN IMAM BONJOL PADANG  
2014

Penelitian Ini Mendapat Bantuan  
Dana DIPA IAIN Imam Bonjol  
Tahun 2014



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur disampaikan kepada Allah SWT yang selalu memberikan kekuatan dan kesehatan kepada penulis untuk penyelesaian penelitian ini. Salawat serta Salam dimohonkan pula ke ALLAH semoga tercurah kepada Ruhaniah Nabi Muhammad SAW.

Dan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada junjungan hamba Suami Tercinta, yang penuh kesabaran dan mendampingi penulis dan memberikan dorongan agar penelitian ini segera diselesaikan, sekali lagi terimakasih atas masukkan dan kritiknya, semoga Allah memberimu kesehatan dan umur yang panjang , sagar banyak waktu untuk beribadah kepadaNya, Amiin.

Dan untuk buah hatiku tercinta, pelita hati , pelepas penat, yang tercuri waktu untuk bersama dalam penyelesaian penelitian ini, terimakasih atas perhatian dan kasih sayang kalian, semoga Allah memberikan berkah, kesehatan, dan kecerdasan, untuk kalian berdua ( Ani,ZaKi)

Dan teristimewa untuk Kedua orang tuaku tercinta, tanpa mu tanpa didikkan mu ananda tak mungkin seperti ini, semoga Allah membalas kebaikanmu dengan surgaNya, Amin

Dan terakhir untuk Dekan Fakultas Syariah, terimakasih telah memberi kepercayaan sehingga penulis mendapatkan kesempatan untuk jadi peserta penelitian untuk tahun 2014 ini., dan terimakasih banyak kepada Pemko Padang, KAN yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian ini.

Semoga penulisan ini ada guna demi pengembangan keilmuan dibidang Agraria, khususnya.

*Tak ada gading yang tak retak* , untuk itu demi kensempurnaan tulisan ini kritik dan saran sangat diperlukan.

***Alhamdulillah***

Penulis  
Padang , 12 Desember 2014

**RIDHA MULYANI**



## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>7</b>
<b>BAB II : Metode Penelitian</b> .....	<b>9</b>
<b>A. Pendekatan penelitian</b> .....	<b>10</b>
<b>B. Sumber Data</b> .....	<b>10</b>
<b>C. Teknik Pengumpulan Data</b> .....	<b>10</b>
<b>D. Analisis Data</b> .....	<b>10</b>
<b>E. Tabap Penelitian</b> .....	<b>11</b>
<b>BAB III : Landasan Teori</b> .....	<b>13</b>
<b>A. Land Use Planning</b> .....	<b>13</b>
<b>B. Konsep Konsolidasi</b> .....	<b>14</b>
<b>C. Pengadaan Tanah/ Pembebasan tanah</b> .....	<b>20</b>
<b>D. Landreform</b> .....	<b>35</b>
<b>E. Konsep Hak Menguasai Negara</b> .....	<b>36</b>
<b>BAB IV : Hasil Penelitian</b> .....	<b>43</b>
<b>A. History Pembanguana Jalan Padang By         Pass</b> .....	<b>43</b>
<b>B. Factor Tertundanya Pembangunan         Jalan Padang By Pass</b> .....	<b>53</b>
<b>C. Langkah Penyelesaian</b> .....	<b>65</b>
<b>BAB V : PENUTUP</b> .....	<b>71</b>
<b>A. KESIMPULAN</b> .....	<b>71</b>
<b>B. SARAN</b> .....	<b>71</b>
<b>DAFTAR BACAAN</b> .....	<b>73</b>



## **B A B I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Kuasa merupakan anugerah yang tidak dapat disia-siakan, sebab tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia.

Tanah sebagai amanah dari Allah SWT perlu mendapat perhatian khusus, karena tanah di samping sebagai sumber mata pencariin merupakan sumber kehidupan manusia. Hal ini sesuai ketentuan Al-Quran bahwa manusia diciptakan dari tanah. Oleh sebab itu, dalam konsep agama Islam, tanah merupakan amanah yang harus dijaga baik-baik

Pembangunn di segala bidang, membutuhkan tanah sebagai media, namun seringkali rencana pembangunan yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat justru mengalami kendala pada penyediaan lahannya. Beberapa kendala yang sering dihadapoi dalam penyediaan lahan untuk pembangunan antara lain, mahalnnya harga tanah, sulit dan lamanya mendapatkan tanah yang dibutuhkan, proses yang bderbelit-belit dan sering menimbulkan komplit dalam masyarakat. Dalam melaksanakan pembangunan yang terencqna sfektif, efesien, tepat sasaran, pemerintah menyusuhn rencana tta ruang berbasis wilayah.

Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW) Kabupaten / Kota yang merupakan penyabaran detail dari Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang mengacu pada rencana Ruang Nasional, merupakan pedoman untuk perumusan kebijaksanaan pokok pemamfatan ruang dan penetapan lokasi pembangunan Rencana Tata Ruang daerah atau Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW)

Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRD) dan Rencana Teknik Ruang Kota(RTRK) yang akan direalisasikan sesuai rencana pembangunan daerah selalu mengalami masalah dilapangan berkaitan dengan hak atas tanah. Rencana pembuatan jalan lingkar, akan memimbulkan

masalah, misalnya diatas tanah tersebut telah ada hak tanah, yang dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Pembebasan tanah yang lazim ditempuh adalah melalui pengadaaan tanah yang berarti memindahkan mereka. Pengadaaan tanah mengakibatkan terjadinya pencabutan hak atas tanah yang mengakibatkan seseorang atau badan hukum kehilangan hak atas tanahnya sendiri., daqn masalah lain adalah jika mereka yang tanah akan diambil tidak bersedia menerima ganti rugi yang ditetapkan, sedangkan Pemerintah / Pemda tidak punya uang yang cukup. Persoalan ini bias mengakibatkan terkendalanya pembangunan yang telah direncanakan. Tertundanya pembangunan tentu berdampak terhadap masyarakat seperti semakin banyaknya daerah kumuh, pemukiman yang tidak teratur dan sebagainya.

Pengaturah Hak atas tanah diatur dalam UUPA Pasal 2

:

- Ayat (1) : Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.
- Ayat (2) : Hak menguasai Negara dalam ayat (1) Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 ini memberi wewenang untuk :
- a Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Menentukan dan mangatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.



- Ayat (3), : Wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai Negara tersebut pada ayat (2) Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 ini digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- Ayat (4), : Hak menguasai Negara tersebut diatur pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. ( Supriadi, SH,M.Hum, 2007, hal 345)

Dalam diktum Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi tanah dinyatakan bahwa tanah sebagai kekayaan bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mencapai pemamfaatan tersebut, perlu dilakukan konsolidasi tanah sebagai upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. (lihat point a dan b diktum PP No 4 tahun 1991)

Dalam Peraturan Kepala badan pertanahan Nasional No.4 tahun 1991) Pasal 1 ayat (1) disebutkan, Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Menurut H.Idham, dari pengertian yuridis tersebut dapat diidentifikasi beberapa elemen subtansial dari konsolidasi tanah, yaitu:

1. Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan

2. Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan
3. Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas
4. pemeliharaan sumber daya alam.
5. Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. (Supriadi, SH.MH,TH 2007, hal,263)

Pengadaan Tanah yang selama ini dilakukan terutama di kawasan perkotaan dalam rangka rencana tata ruang dan berbagai pengalaman menunjukkan bahwa program pemerintah yang ditempuh melalui pembebasan tanah, seperti pencabutan hak atas tanah, jual beli, tukar menukar atau cara lainnya ataupun dengan dalih untuk kepentingan umum, selalu saja menimbulkan perlawanan dari pemilik tanah.

Aturan hukum pengadaan tanah adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006., dan terakhir adalah lahirnya UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah. Instrumen hukumnya adalah Nasionalisasi, perampasan, pengambilan, pencabutan hak, jual beli, ganti rugi, tukar menukar.

Hasil dari rencana Tata Ruang dengan menggunakan model pengadaan tanah selalu menimbulkan masalah serta ketidakadilan dan mengakibatkan berbagai persoalan, Ambil contoh kejadian di Pemerintah Daerah Kabupaten Dharmasraya, Pembebasan Tanah untuk pembangunan RSUD Sei Dareh Tahun 2009( Harian Padang Ekspres, Tanggal 2 Desember 2011)

Secara umum dalam skala nasional model pengadaan tanah selalu menimbulkan masalah dan berbagai persoalan. *Pertama*, munculnya calo-calo tanah. *Kedua*, pemilik tanah tergusur dan dirugikan karena harus dipindah. *Ketiga*, terjadinya *mark-up* harga nilai ganti rugi tanah. *Keempat*, sisi tanah dipinggir jalan tidak teratur bentuknya. *Kelima*, pembebasan tanah membebani anggaran pemerintah.

Pengadaan tanah diberbagai daerah, seperti di kota-kota besar atau pemekaran wilayah administrasi, sering menghadapi berbagai konflik pertanahan, antara lain adanya kesulitan pengadaan tanah untuk perkantoran, fasilitas jalan, penyediaan sarana air bersih, penampungan sampah dan fasilitas lain-lain yang dibutuhkan. Keterbatasan dana dan ketidakmampuan pemerintah memberi ganti rugi sesuai keinginan pemilik tanah mengakibatkan kesulitan dalam memperoleh tanah. Akibatnya, banyak rencana induk kota yang telah dibuat tidak dapat direalisasikan

Berbagai fenomena diatas bukan persoalan baru , setiap ada pengadaan tanah untuk kepentingan umum selalu menimbulkan persoalan, oleh karena Pemerintah mencari satu pola yang melibatkan masyarakat, polaa inilah yang dikenal dengan nama Konsolidasi tanah, Di Negara Tetangga kita Malaysia Konsolidasi tanah ini telah mulai diterapkan pada tahun 1965, yang dikenal dengan istilah *land Readjustment* , *land Readjustment* ini dituangkan dalam *Town and Cuontry planning Act 1976( act No. 172)* program Konsolidasi tanah ini ternyata berhasil ( Supriadi, Tahun 2007, hal, 269),

Menghadapi berbagai sengketa dan konflik pertanahan yang tidak kunjung usai terutama dikawasan perkotaan dan dikawasan pinggiran perkotaan (hinterland), serta berkaca keberhasilan negara-negara lain, dalam penataan kota, pemerintah (dalam hal ini BPN-RI) melakukan uji coba penataan tanah yang dinamakan LC (Land Consolidation) atau Konsolidasi Tanah

Uji coba penataan tanah dilaksanakan pertama kali di Provinsi Bali, tepatnya dikawasan Renon, Denpasar, pada Tahun 1983 dan dengan segala kekurangannya, ternyata memberi keuntungan dan atau menfaat baik kepada pemilik tanah maupun pemerintah. Dengan kata lain, sebagai kepentingan kedua belah pihak.

Keuntungan *Pertama*, tidak ada calo tanah karena bukan peralihan hak atas tanah. *Kedua*, tidak ada penggusuran karena hanya penataan tanah. *Ketiga*, memberikan kesempatan pemilik tanah, untuk tetap tinggal dilingkungan yang tertata rapi. Dengan kata lain, ada

pemerataan kesempatan pemilikan tanah. *Keempat*, para pemilik tanah berbagi biaya dan keuntungan secara adil dan merata karena kontribusi melalui peran serta. *Kelima*, penggunaan tanah optimal, karena bentuk persil bidang tanah teratur dan menghadap ke jalan. *Keenam*, harga tanah meningkat. *Ketujuh*, tidak membebani anggaran pemerintah terlalu besar. *Kedelapan*, sebagai usaha mengatasi kebutuhan pengadaan tanah yang berkaitan dengan Penataan Ruang dan Rencana Pembangunan Daerah. *Kesembilan*, dapat memerangi “penyakit model permukiman konvensional (kumuh). ([bali,bpn.go.id/getattachment/ff62b24e-76b](http://bali.bpn.go.id/getattachment/ff62b24e-76b))

Tujuan konsolidasi tanah berdasarkan Regulasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1991, Pasal 2 ayat (1) adalah : Untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Sasaran berdasarkan Pasal 2 ayat (2) adalah : Terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Aturan hukum konsolidasi tanah saat ini adalah regulasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, dengan menggunakan metode sukarela. Instrumen hukumnya berupa Surat Keputusan dan Perjanjian. Hasil dari penataan tanah melalui Konsolidasi tanah adalah :*Pertama*, fasilitas umum dan fasilitas sosial disediakan tanpa memindahkan pemilik tanah; *Kedua*, para pemilik tanah berbagi pembiayaan dan keuntungan secara adil karena kontribusi melalui peran serta berupa “Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP); *Ketiga*, penggunaan tanah optimal karena bentuk persil bidang tanah teratur dan menghadap ke jalan; *Keempat*, tertib hukum dan penguasaan pemilikan hak atas tanah karena semua tanah bersertifikat. ([bali,bpn.go.id/getattachment/ff62b24e-76b](http://bali.bpn.go.id/getattachment/ff62b24e-76b))

Konsolidasi tanah merupakan (alternatif strategis yang ditawarkan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan, karena melalui konsolidasi, masyarakat tidak tergusur tapi turut serta berfatisifasi menyumbangkan tanahnya, turut

menikmati hasil pembangunan, nilai tanah menjadi naik, dan jelas menerima sertifikat, serta memperoleh lingkungan yang tertata, serasi, selaras dan seimbang.

Dari uraian diatas dapat kita simpulkan bahwa, dengan adanya konsolidasi tanah, maka pemerintah untung dan masyarakatpun untung. Tapi apa yang terjadi untuk pembangunan jalur dua Bay pass, tidaklah seperti apa yang diharapkan, walaupun telah dimulainya pembangunan jalur dua by pass tersebut, tapi masih menyisakan masalah, saat ini masih ada 61( menurut Pemko Lebih dari itu , ini baru yang mengadu,tapi yang lain *mancaliak garak* wawancara dengan bapak Yoga Tanggal 3 November 2014) persil tanah yang bermasalah di jalur dua bay pss tersebut, seperti yang diberitakan oleh Bisnis Com, pada tanggal 6 Pebruari 2013. Dengan Judul Pembangunan jalur Dua bay Pass tersendat, Pemko terancam Rugi dan Juga Di harian Padang Expres juli 2013 tentang sangkarut pembebasan lahan bay pass, bak benang kusut, yang tak tahu kapan akan selesainya. Dan sampai hari ini( saat penelitian ini dilaporkan) Pemerintahan Kota Padang masih mencari solusi terbaik dalam penyelesaian permasalahan pembebasan tanah untuk pembangunan jalur dua By Pass ini.

Berdasarkan hal demikian tentu menarik untuk diteliti, apa sebenarnya yang terjadi dalam pembebasan lahan untuk pembagunan jalur dua tersebut, yang sebenarnya telah dimulai pembangunannya pada tahun 1991 sewaktu Pemerintahahn Syahrul Ujud .

## **B. RUMUSAN MASALAH DAN BATASAN MASALAH**

Berdasarkan hal diatas tertentu menarik untuk diteliti, dalam beberapa ru musan masalah :

1. Latar Belakang Pembangunan Jalan raya By Pass
2. Apa kendala dalam pengadaan tanah di sepanjang jalur By Pass
3. Dan apa upaya yang ditempuh oleh Pemko untuk menyelesaikannya.

Penelitian ini hanyalah terhadap pengadaan tanah untuk jalur dua bay pas yang terletak di Kecamatan Kuranji

## **B A B II**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. PENDEKATAN DAN JENIS PENELITIAN**

Dalam upaya mendapatkan dan mengumpulkan data dari kegiatan penelitian ini, digunakan langkah-langkah sebagai berikut:

##### **1. Pendekatan dalam Penelitian**

Dalam penelitian ini pendekatan yang dilakukan adalah melalui pendekatan kualitatif. Artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan memo, dan dokumen resmi lainnya. Sehingga yang menjadi tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah ingin menggambarkan realita empirik di balik fenomena secara mendalam, rinci dan tuntas. Oleh karena itu penggunaan pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan mencocokkan antara realita empirik dengan teori yang berlaku dengan menggunakan metode deskriptif.:

Mengapa penelitian Kualitatif ini yang peneliti pilih, iada beberapa alasan seperti apa yang dikemukakan oleh Lexy Moleong:

- a. Menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apa bila berhadapan dengan kenyataan ganda
- b. Metode ini secara tidak langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden
- c. Metode ini lebih peka dan menyesuaikan diri dengan manajemen pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>2</sup>

Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. bahwa metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan-hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan,

serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena

## **B. SUMBER DATA**

### **1. Data Primer**

Data Primer ini didapat melalui wawancara cara wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam pembebasan tanah ini seperti, Pemko Padang, yakni bagian Pertanahan sebagai Pelaksana dari Proyek jalan Padang By Pass, Bagian Pemerintahan Kantor Camat Kecamatan Kuranji KAN dan Masyarakat yang terkena Proyek ini

### **2. Data sekunder**

Data sekunder ini diperoleh melalui dokumen-dokumen yang terkait dalam konsolidasi tanah By pass, seperti, buku, peraturan-peraturan, dokumen-dokumen rapat dan sebagainya.

## **C. TEKNIK PENGUMPULAN DATA**

Pengumpulan data merupakan langkah yang sangat penting dalam penelitian, untuk penelitian ini penulis melakukan:.

1. Wawancara
2. Dokumentasi

Dari uraian di atas maka metode dokumentasi adalah pengumpulan data dengan meneliti catatan-catatan penting yang sangat erat hubungannya dengan obyek penelitian.

Tujuan digunakan metode ini untuk memperoleh data secara jelas dan konkret tentang, Pelaksanaan Proyek jalan By Pass Kota Padang.

## **D. ANALISIS DATA**

Dari rumusan di atas dapatlah kita tarik garis besar bahwa analisis data bermaksud pertama-tama mengorganisasikan data. Data yang terkumpul banyak sekali dan terdiri dari catatan lapangan, komentar peneliti, gambar, foto, dokumen berupa laporan, biografi, artikel, dan sebagainya.



Setelah data dari lapangan terkumpul dengan menggunakan metode pengumpulan data di atas, maka peneliti akan mengolah dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis secara *deskriptif-kualitatif*, tanpa menggunakan teknik kuantitatif.

Analisis *deskriptif-kualitatif* merupakan suatu tehnik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-data yang telah terkumpul dengan memberikan perhatian dan merekam sebanyak mungkin aspek situasi yang diteliti pada saat itu, sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.

#### **E. TAHAP-TAHAP PENELITIAN**

Moleong mengemukakan bahwa "Pelaksanaan penelitian ada empat tahap yaitu : (1) tahap sebelum ke lapangan, (2) tahap pekerjaan lapangan, (3) tahap analisis data, (4) tahap penulisan laporan"<sup>10</sup>. Dalam penelitian ini tahap yang ditempuh sebagai berikut :

1. Tahap sebelum kelapangan, meliputi kegiatan penentuan fokus, penyesuaian paradigma dengan teori, penjajakan alat peneliti, mencakup observasi lapangan dan permohonan ijin kepada subyek yang diteliti, konsultasi fokus penelitian, penyusunan usulan penelitian.
2. Tahap pekerjaan lapangan, meliputi mengumpulkan bahan-bahan yang berkaitan dengan Pelaksanaan Proyek Jalan Padang By Pass. Data tersebut diperoleh dengan, wawancara dan dokumentasi .
3. Tahap analisis data, meliputi analisis data baik yang diperoleh melauui, dokumen maupun wawancara mendalam dengan Pihak pihak yang telah penulis sebutkan diatas tadi. Kemudian dilakukan penafsiran data sesuai dengan konteks permasalahan yang diteliti selanjutnya melakukan pengecekan keabsahan data dengan cara mengecek sumber data yang didapat dan metode perolehan data sehingga data benar-benar valid sebagai dasar dan bahan untuk memberikan makna data yang merupakan proses penentuan dalam memahami konteks penelitian yang sedang diteliti.

4. Tahap penulisan laporan, meliputi : kegiatan penyusunan hasil penelitian dari semua rangkaian kegiatan pengumpulan data

### **B A B III LANDASAN TEORI**

Dalam penelitian ini ada beberapa landasan konsep yang saat terkait dengan penelitian, ini adalah;

- A. Land Use Planning
- B. Konsolidasi Tanah
- C. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- D. Hak Menguasai
- E. Landreform

#### **A. LAND USE PLANNING/RENCANA TATA GUNA TANAH**

**Rencana Tata Guna Tanaah (RTGT), merupakan bentuk nyata pelaksanaan Pasal 2, 14 dan 15 UUPA yang juga dijiwai undang-undang lain yang mengurus penggunaan tanah**

Tujuan RTGT adalah untuk mengatur persediaan, peruntukkan, penggunaan tanah agar member mamfaat yang LOSS ( Lestari, Optimal, Serasi, Seimbang)

Fungsi RTGT adalah bukan saja sebagai suatu prosedur, penyediaan tanah, tetapi juga, tetapi juga sebagai pengarahan kegiatan penggunaan tanah, jangka pendek maupun jangka panjang

Dalam penyusunan RTGT harus memperhatikan,

1. Penggunaan tanah bersifat dinamis, sesuai dengan dinamis masyarakat yang menggunakan tanah
2. Didasari bahwa tanah yang menjadi objek perencanaan sebagian besar telah dilekati bermacam-macam hak( berkaitan dengan pembebasan tanah)
3. Didahului oleh kegiatan yang akan dilakukan/dikerjakan yakni melakukan survey baru kemudian alokasi tanahnya
4. Berdasarkan pola pikir bahwa ruang daratan identik dengan tanah( Pasal 4 UUPA) ( Husni, SH.MH, Th, 2010, hal. 46)

Dalam Pasal 14 UUPA , disebutka bahwa Pemerintahan Daerahlah sebagai pelasana penyusunan RTGT

Pasal 15 UUPA,

juga disebutkan, bahwa memeliha tanah dan nya adalh kewajiban setiap orang( Badan Hukum) kesuburan salah satu sasaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan tataguna tanah adalah terjadinya penataan tanah yang terdapat di perkotaan dan pedesaan sehingga akan muncul suatu konsep penataan tanah yang baik serta serasi dari aspek lingkungan, konsep inilah yang dinamakan Konsolidasi tanah

## **B. KONSEP KONSOLIDASI**

Selama ini ada pemahaman yang salah yang menyamakan antara Konsolidasi tanah **dan Pengadaan tanah Untuk kepentingan umum., berikut ini akan kita urai perbedaan keduanya.**

Pertumbuhan dan perkembangan kota dalam perjalanannya telah memunculkan berbagai persoalan. Salah satunya adalah persoalan pertanahan, ketidakseimbangan laju pertumbuhan penduduk dan kebutuhan tanah untuk memenuhi kebutuhan perumahan, pertanian dan kegiatan usaha serta penyediaan infrastruktur lingkungannya. Kondisi ini mengakibatkan munculnya permukiman-permukiman kumuh terutama di pinggiran perkotaan yang sangat minim dengan sarana dan prasarana lingkungan permukiman. Hal seperti ini dapat dihindari apabila dari awal perencanaan dan menata kota berpihak pada kepentingan masa datang dengan tetap memperhatikan keberlanjutan dan kelestarian lingkungannya.

### **1. Pengertian Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha **pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan**, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan **partisippasi aktif masyarakat (Peraturan KaBPN No. 4 tahun 1991 pasal 1 ayat 1).**

Bertitik tolak dari pengertian tersebut maka H,Idham mengemukakan beberapa elemen substansial dari Konsolidasi Tanah :

- a. Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan
- b. Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan usaha pengadaan tanah.,
- c. Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan, pemeliharaan sumber daya alam
- d. Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat( Supriadi, SH,MH, hal 263)

## **2. Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah**

Kegiatan konsolidasi tanah memiliki tujuan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatkan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Sedangkan sasaran yang ingin dicapai adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur dan dilengkapi dengan prasarana-sarana lingkungan.

## **3. Manfaat Konsolidasi Tanah**

Untuk kawasan perumahan dan permukiman, konsolidasi tanah dapat member manfaat berupa :

- a. Kesempatan kepada pemilik tanah untuk menikmati secara langsung keuntungan dari konsolidasi tanah, baik kenaikan harga tanah maupun kenikmatan lainnya karena terciptanya lingkungan yang teratur;
- b. Terhindar dari ekses-ekses yang sering timbul dalam penyediaan tanah secara konvensional;
- c. Adanya percepatan laju pembangunan wilayah permukiman;
- d. Tertib administrasi pertanahan serta menghemat pengeluaran dana Pemerintah untuk biaya pembangunan prasarana, fasilitas umum, ganti rugi dan operasional.

#### 4. Prinsip-Prinsip Dasar Konsolidasi Tanah

- a. Membangun tanpa menggusur;
- b. Kegiatan pembangunan dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat;
- c. Dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama (musyawarah);
- d. Penyediaan tanah melalui STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) ;
- e. Pembangunan dibiayai melalui TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan);
- f. Transparansi;
- g. Keadilan;
- h. Kepastian hak atas tanah dengan lingkungan yang tertata. 2). Hasni ,SH.MH, hal 310,th 2006

Pengaturan bentuk-bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dan tidak teratur menjadi bidang tanah yang teratur, baik bentuk maupun letaknya, dilakukan dengan cara;

- a. Pengeseran letak
- b. Pengambungan
- c. Pemecahan
- d. Penukaran,
- e. Penataan letak,
- f. Penghapusan letak, kemudian yang akan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang diperlukan, seperti, jalan, jalur hijau dan yang lebih penting lagi pemilik tanah mendapatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dan nilai tanah semakin tinggi.

#### 5. Dasar Yuridis Konsolidasi Tanah

- a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional;

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2006 tentang Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- d. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Keputusan Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah;
- e. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- f. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1078 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;
- g. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1637 tentang Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) Konsolidasi Tanah;
- h. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-55 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah;
- i. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 462-3872 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah;
- j. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-2084 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah;
- k. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1047 tentang Penggunaan Dana Kompensasi TPBP;
- l. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1150 tentang Penyempurnaan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-2084 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah;
- m. Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah No. 410-1919.DII tentang Petunjuk Laporan monitoring Tindak Lanjut dan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah;

- n. Surat Edaran Deputy Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah No. 225.2/DII/VII/99 tentang Izin Perubahan Penggunaan dan Izin Lokasi dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah;
- o. Surat Edaran Deputy Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah No. 22/D.III/2004 tentang Tindak-lanjut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2003.

## **6. Wilayah Yang Berpotensi Untuk Konsolidasi Tanah**

- a. Wilayah yang direncanakan menjadi kota/permukiman baru;
- b. Wilayah yang sudah mulai tumbuh;
- c. Wilayah permukiman yang tumbuh pesat (daerah pinggiran kota dan sepanjang jalan-jalan kota besar);
- d. Wilayah bagian pinggir kota yang telah ada atau direncanakan jalan penghubung;
- e. Wilayah yang relatif kosong;
- f. Wilayah yang belum teratur/kumuh (permukiman padat);
- g. Wilayah yang perlu renovasi/rekonstruksi;
- h. Wilayah pengembangan industri;
- i. Wilayah lain yang bercirikan perkotaan;
- j. Di daerah-daerah yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) direncanakan untuk pengembangan permukiman baru dan juga perkampungan/permukiman yang akan dilalui oleh jalan tol atau jalan arteri antar propinsi/kabupaten;
- k. Permukiman di pinggiran kota yang penduduknya jarang dan memiliki akses ke jalan utama serta diperkirakan akan berkembang menjadi wilayah permukiman baru.

## **7. Tahapan Konsolidasi Tanah**

- a. Pemilihan Lokasi  
Hal-hal yang harus diperhatikan dlm pemilihan lokasi:
  - 1) Sesuai dengan RTRW
  - 2) Minat Awal Masyarakat



- 3) Dukungan dari Stakeholder
  - 4) Tingkat kemudahan Pencapaian lokasi (aksesibilitas)
- b. Penyuluhan
  - c. Penjajakan kesepakatan
  - d. Penetapan lokasi konsolidasi tanah dengan surat keputusan/walikota
  - e. Pengajuan usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah
  - f. Identifikasi subjek dan objek
  - g. Pengukuran dan pemetaan keliling
  - h. Pengukuran dan pemetaan rincian
  - i. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah
  - j. Pembuatan blok lan/pradesain tata ruang
  - k. Pembuatan desain tata ruang
  - l. Musyawarah tetang penetapan baru
  - m. Pelepasan hak-hak atas tanah oleh para peserta
  - n. Penegasan tanah sebagai objek konsolidasi
  - o. Realokasi
  - p. Pembentukan badan jalan dan lain-lain
  - q. Redistribusi tanah dan penerbitan SK pemberian hak
  - r. Sertifikasi (Supriadi, SH,MH, hall, 264)

## **8. Jenis Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan dengan dua cara,yaitu:

- a. Konsolidasi Tanah Horizontal
- b. Konsolidasi Tanah Vertikal

## **9. Sistem Pelaksanaan**

Dalam konsolidasi tanah dikenal dua sistem pelaksanaan, yaitu sebagai berikut;

- a. Sukarela

Sukarela akan dilaksanakan apabila diperoleh persetujuan dari seluruh pemilik tanah akan dikonsolidasi. Yang merupakan faktor utama yang dijadikan daya tarik, antara lain, meningkatnya nilai tanah, efisiensi penggunaan tanah,yang terbentuknya petak-petak yang teratur,dan tidak ada fihak-fihak yang diirugikan. Dan sebagainya.

## b. Wajib

Sistem wajib dilaksanakan dengan dasar perturan perundang-undangan yang berlaku. Dan pada prinsipnya pelaksanaan konsolidasi tanah dibiayai oleh pemilik tanah. Dengan demikian, konsolidasi tanah sekaligus merupakan wahana partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan. 3). Husni, hal 332-333, th 2006

Pelaksanaan konsolidasi tanah menganut prinsip penyediaan tanah untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Penyediaan tanah diperoleh melalui sumbangan sebagian tanah dan para pemiliknya yang distilahkan sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan ( SWTP )

## C. PENGADAAN TANAH/ PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH

**Salah satu cara** berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadi nya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 15 tahun 1974 Tentang Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah. Kemudian pada tahun 1993 diubah dengan dikelurkannya keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum.

### 1. Pengertian Pembebasan

Dalam pasal 1 Peraturan menteri dalam Negeri nomor 15 tahun 1975, secara teg as diatur mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu,

Pembebasan tanah adalah pelepasan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak ( penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.65/2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

1,2,3 Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Penerbit Djambatan

## **2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.

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

Jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
- d. Pelabuhan atau Bandara atau Terminal;
- e. Peribadatan
- f. Pendidikan atau sekolahan
- g. Pasar Umum atau Pasar INPRES
- h. Fasilitas Pemakaman Umum;
- i. Fasilitas Keselamatan Umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar;
- j. Pos dan Telekomunikasi;
- k. Sarana Olah Raga;
- l. Stasiun Penyiaran Radio, Televisi beserta sarana pendukungnya;
- m. Kantor Pemerintah;
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Selanjutnya pasal tersebut di atas telah mengalami perubahan yaitu dengan diterbitkannya

Perpres RI No. 65 Tahun 2006. Pasal 5 Perpres RI No. 65 Tahun 2006 menyebutkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah, meliputi :

- a. Umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah ;
- f. Cagar alam dan budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

### **3. Jenis-Jenis dan Bentuk Ganti Kerugian**

Menurut Pasal 13 Perpres No.65/2006, bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah:

- a. Uang
- b. tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam 1,2,3, diatas
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

### **4. Panitia Pengadaan Tanah**

dalam Pasal 6 ayat (5) Perpres No.65/2006, mengenai panitia pengadaan tanah, dinyatakan bahwa:

- a. “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan

- panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- b. Panitia pengadaan tanah propinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
  - c. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah propinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
  - d. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah propinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
  - e. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.”

Dalam Pasal 7 Perpres No.65/2006, dinyatakan:  
“Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya
- c. Menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah

- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.”

## **5. Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Dengan berlakunya Perpres No.65/2006, maka ada perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 2 Perpres No.65/2006 menyatakan bahwa:

- a. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
- b. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No.65/2006, bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## **6. Panitia Pengadaan Tanah**

Keberhasilan atau kecacauan serta penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga sangat bergantung pada Panitia Pengadaan Tanah. Secara garis besar, peran dan kedudukan Panitia Pengadaan

Tanah dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 merujuk pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Namun ada perbedaan dalam kesan independensi Panitia Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden dan Keputusan Presiden.

Peraturan Presiden menyebutkan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah bersama Panitia, dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah. Hal ini mengesankan Panitia Pengadaan Tanah merupakan partisipan dalam musyawarah. Sedangkan dalam Keputusan Presiden disebutkan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Hal ini mengesankan Panitia Pengadaan Tanah lebih independen. Ke depannya Panitia Pengadaan Tanah harus berperan sebagai fasilitator yang independen.

## **7. Penetapan Ganti Rugi**

Peraturan Presiden tidak menjabarkan lebih lanjut bentuk ganti kerugian non-fisik. Kerugian yang bersifat non-fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Ganti rugi non-fisik bersifat komplementer terhadap ganti rugi yang bersifat fisik. Ganti rugi yang bersifat adil adalah apabila keadaan setelah pengambilalihan paling tidak setara dengan keadaan sebelumnya, di samping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur. Peraturan Presiden yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku saat ini belum mengakomodir hal tersebut.

## **8. Dasar Hukum Pengadaan Tanah**

Sebelum berlakunya Keppres No.55/Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan

tanah adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975.

Sebelum Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya.<sup>7</sup>

Kepentingan dalam arti luas diartikan sebagai “public benefit” sedangkan dalam arti sempit public use diartikan sebagai public access, atau apabila public access tidak dimungkinkan, maka cukup “if the entire public could use the product of the facility”.<sup>8</sup>

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan didalam pasal 1 butir 2 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa :“pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah yaitu Hukum Perdata.

Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPperdata.



Perbedaannya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, sedangkan pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993. Secara hukum kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

Oleh sebab itu kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya PMDN No. 15/1975 disebut pembebasan tanah. Namun seiring berjalannya waktu Keppres No. 55/1993 kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan umum.

Perbedaan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975, Keppres Nomor. 55 Tahun 1993, dengan Perpres No. 36/2005

- a. Dalam pasal 2 ayat (2) dan (3) Keppres No. 55/1993 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 (dua) macam, yaitu pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan kedua jual beli, tukar menukar

dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Keppres No. 55/1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah yang dilaksanakan selain bagi kepentingan umum. Menurut pasal 6 ayat (1) Keppres No. 55/1993, menyatakan bahwa : “pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa “panitia pengadaan tanah” dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II”.

- b. Dengan berlakunya Perpres No. 36/2005 ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keppres No. 55/1993. Menurut pasal 2 ayat (1) Perpres No. 36/2005 menyatakan bahwa :

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa :

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No. 36/2005 bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan

umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah, dalam hal ini dilaksanakan oleh pihak swasta maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar-menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

Hal ini berbeda dengan ketentuan yang sebelumnya yang tidak membedakan secara tegas mengenai tata cara pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, maupun bukan kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta sehingga dalam ketentuan ini memperjelas aturan pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta. (Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indone Hlm. 6.

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm.200.

Kekhawatiran masyarakat atas pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah akan terjadinya pengambilalihan tanah masyarakat atas nama kepentingan umum tetapi penggunaannya untuk kegiatan yang berorientasi pada bisnis dan keuntungan pebisnis. Padahal tanah rakyat dibebaskan dengan pembayaran ganti yang rendah, sehingga mengecewakan masyarakat. Praktik-praktik seperti ini banyak terjadi di masa-masa yang lalu, “meskipun telah ada Keppres No 55 tahun 1993 yang membatasi bahwa pembangunan kepentingan umum yang dimaksud adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Apalagi Perpres yang baru tidak ada pembatasan seperti ini, sehingga dikhawatirkan pembebasan tanah secara semena-mena dapat dilakukan kendati untuk kegiatan pembangunan yang bersifat mencari keuntungan”.

Atas desakan dari DPR dan masyarakat mengenai kontroversi Perpres No.36 Tahun 2005 maka presiden pada tanggal 5 Juni 2006 mengeluarkan Peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 Peraturan Presiden

Perubahan atas Perpres No 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum .beberapa pasal di rubah adalah penghapusan kata “pencabutan hak atas tanah” dalam Pasal 1 Angka 3, Pasal 2, dan Pasal 3 karena meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Serta perubahan ketentuan pasal 5 yang menjelaskan tentang kriteria kegiatan yang dapat di katakan dari kepentingan umum sehingga ketentuan obyek kepentingan umum menurut pasal 5 meliputi :

- a. Jalan umum dan jalan tol, Rel Kereta Api (di atas tanah, diruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitas
- b. Waduk, Bendungan, Bendungan irigasi dan bangunanpengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, Bandar udara, Stasiun Kereta Api, dan Terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ini sebagai suatu peraturan yang relatif baru, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana perpres tersebut dilaksanakan dalam praktek .proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum.

Sebagai ketentuan pelaksana Perpres pengadaan tanah ini, maka pada tanggal 21 Mei 2007 diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun

2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dan Pada Tahun 2012 telah lahir UU Tentang Pengadaan tanah, UU No 2 Tahun 2012

UU ini lahir Sebagai upaya perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berhak dan kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian mengesahkan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengatur secara lebih rinci setiap tahap penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bukan berbentuk peraturan pemerintah, karena diharapkan tidak banyak peraturan pelaksana dari undang-undang ini. Kalaupun terdapat peraturan pelaksana, maka peraturan pelaksana ini hendaknya merupakan hal-hal teknis secara komprehensif.

Selanjutnya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah; Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang

Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menandakan bahwa Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menghadapi babak baru, pengadaan tanah di alam demokrasi yang menjamin tanah untuk kepentingan umum tersedia dan menjamin hak rakyat tetap dihormati dan dilindungi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diberlakukan dengan tujuan menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum dengan mengedepankan prinsip penghormatan terhadap hak-hak asasi manusia, keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum dan pemberian ganti kerugian yang berkeadilan.

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur mengenai tahap pengadaan tanah, yang meliputi; tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil.

Ia menambahkan, setiap tahap pengadaan tanah dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, jelas instansi mana yang bertanggung jawab dan apa hak-hak masyarakat atau pemegang hak atas tanah.

Pada tahap perencanaan, maka instansi yang bertanggungjawab untuk melakukan perencanaan adalah instansi yang memerlukan tanah.

Pada tahap persiapan, maka instansi pemerintah yang bertanggungjawab adalah Gubernur dan instansi yang memerlukan tanah. Selanjutnya tahap pelaksanaan instansi yang berwenang adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. "Berlainan dengan peraturan sebelumnya dimana pelaksana Pengadaan Tanah adalah suatu Panitia yang bersifat ad hoc, menurut UU ini, pelaksana adalah bersifat tetap," tegasnya.

Hal lain yang baru dalam Undang-Undang ini adalah bahwa semula terdapat berbagai peraturan sektoral yang harus diikuti dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan Undang-Undang ini, maka

semua pengadaan tanah untuk kepentingan umum tunduk pada Undang-Undang ini.

Bahkan pelepasan objek Pengadaan Tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Instansi Pemerintah dan/atau BUMN dan/atau BHMN harus sudah selesai dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Setelah pelaksanaan Pengadaan Tanah selesai, Badan Pertanahan Nasional RI menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Instansi bersangkutan kemudian dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan. Disamping itu instansi yang memerlukan tanah juga wajib mendaftarkan tanah yang telah diperolehnya paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah

## **9. Pokok-Pokok Kebijakan Pengadaan Tanah**

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 55 tahun 1993, beberapa pokok kebijakan dalam pengadaan tanah, adalah sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah.
3. Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan tersebut sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) yang telah disetujui atau ditetapkan, bagi daerah yang belum menetapkan RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang ada.

## **10. Perbedaan antara pencabutan dan pembebasan hak atas tanah**

Pembebasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Pembebasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa: “Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  3. Karena diterlantarkan
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. Tanahnya musnah.”

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah pengambilalihan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.

Dengan demikian, pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil. Dasar hukum pengaturan pencabutan hak atas tanah diatur oleh UUPA dalam Pasal 18 yang menyatakan 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” “Undang-undang” yang dimaksud dalam Pasal 18 tersebut adalah UU No. 20/1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, dengan peraturan pelaksanaan yaitu PP No. 39/1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, dan Inpres No. 9/1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Ketentuan Pasal 18 ini merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 UUPA yaitu bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

(Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), Hal. 38)

#### **D. KONSEP LANDREFORM**

Sewaktu diundangkannya UUPA, NO.5 TH 1960, pada tanggal 25 September 1960, dicanagkanlah 5 (lima) program agraria ( Panca Program Agraria )/ atau terkenal juga dengan Agraria Reform :

1. Pelaksanaan Pembaharuan Hukum Agraria, melalui Unifikasi Hukum yang Berkonsepsi Nasional dan Pemberian jaminan Kepastian HUKUM

Program pertama, pelaksanaan pembaharuan hukum agraria, antara lain dilakukan dengan cara mencabut dengan tegas perundang-undangan agraria Kolonial, termasuk Buku II KUHPerdara sepanjang mengatur bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ( lihat diktum Memutus, mencabut dalam UUPA, dan mewujudkan unifikasi hukum di bidang Agraria berdasarkan hukum adat.

2. Penghapusan terhadap segala macam Hak-hak asing dan konsensikonsensi atas tanah.

Yang dilakukan berdasarkan pelaksanaan ketentuan konversi ( Diktum kedua pasal i s/d IX Konversi UUPA, karena konversi tidak hanya mengubah hak-hak atas tanah lama menjadi salah satu hak yang dikenal hukum tanah nasional , tetapi juga menlikuidasi hak-hak asing/ hak-hak kolonial atas tanah

3. Diakhiri Kekuasaan para Tuan tanah dan para Feodal atas tanah yang telah banyak melakukan penemerasan terhadap rakyat melalui penguasaan tanah tanah secara berangsur-angsur

Hal ini ditandai dengan dikelurannya UU No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan tanah Paertikelir.

4. Perombakkan mengenai pemilikan penguasaan tanah serta berbagai hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan atas tanah dalam mewujudkan kemakmuran dan keadilan, inilah yang dikenal dengan program landreform, tentang penentuan luas maksimum dan minimum penguasaan tanah.
5. Perencanaan persediaan , peruntukkan, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara berencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Ketentuan tentang halini, diatur dalam pasal 2 UUPA, Pasal 6, Pasal 14 , pasal 15 UUPA

Jadi pada prinsipnya semua program agraria termasuk Penatausahaan tanah/Ruang merupakan upaya dalam rangka mewujudkan tercapainya tujuan Politik agraria nasional sesuai dengan Pasal 33 ( ayat 3 ).

## **E. KONSEP HAK MENGUASAI NEGARA**

Konsep hak menguasai negara didalam Pasal 33 UUD 1945 dan tidak dapat ditafsirkan secara khusus didalam penjelasannya. oleh karena itu, kata penguasaan jika kita tafsirkan secara etimologis adalah : “proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan”. Jadi penguasaan adalah suatu tindakan yang mencakup dari segi proses sampai cara menguasainya. Dengan kata lain bahwa penguasaan oleh negara adalah suatu proses yang dilakukan oleh negara untuk

menguasai atau mengusahakan sesuatu yang sesuai dengan kepentingan.

Pada dasarnya hak merupakan suatu yang abstrak, jika melihat pendapat dari Lawrence M. Friedman “ sebuah hak adalah adalah sebuah klaim atas sebuah barang yang, paling tidak dalam teorinya, atau secara etika, pasokannya tidak terbatas jumlahnya”

Sedangkan hak menguasai menurut menurut Satjipto Rahardjo :

“hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terstruktur, dalam arti, ditentukan kekuasaan dan kedalamannya, kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.”(Sapto Raharjo, Pen, PT Citra Aditya Bakti, cet ke 5 , 2000,hal, 53 Bandung)

Jika dilihat dari pengertian hak tersebut, maka dapat kita katakan bahwa hak menguasai negara adalah pengalokasian kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada negara untuk bertindak dalam rangka menjalankan kepentingannya.

Dan menurut Bagir Manan merumuskan cakupan pengertian dikuasai oleh negara atau hak penguasaan negara, sebagai berikut:

1. Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui Pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk di sini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
2. Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan.
3. Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu.( Bagir Manan, Pen Mandar Maju, 1995, Bandung , hal 2

Pengertian dari hak menguasai negara yang lain adalah “ hak yang hanya dimiliki oleh negara, sehingga urusan agraria dipahami sebagai urusan pemerintah pusat, walaupun pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada pemerintah daerah swatantra atau masyarakat hukum adat

sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional“(Prof . DR. Achmad Sodiki, dan Dr. Yanis Maladi, SH.MH Pen. Mahkota, Th 2009, hal 141).

Selain itu, pengertian hak menguasai negara yang lain menurut Achmad Sodiki dalam bukunya Politik Hukum agraria adalah “ hak yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat“ , . Dimana untuk kekuasaan tertinggi negara mempunyai hak:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas ( bagaian dari ) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Apa yang dikemukakan oleh achmad Sodiki ini sana dengan ketentuan Pasal 1(2 ) UUPA

Dan Menurut Ahmad Sodik lebih Lanjut’Hak menguasai negara dipandang mempunyai beberapa persoalan, dimana konsep hak menguasai negara yang konon diangkat dari hukum adat yaitu hak ulayat yang menggambarkan kehendak yang kuat dan berakar dari hukum asli indonesia, dianggap mencerminkan dominasi dari negara atas hak individual yang tidak sesuai dengan nilai-nilai demokrasi. Selain itu, persoalan-persoalan lain yang timbul ialah, “ Pertama hak menguasai negara ini, tidak diperintahkan oleh UUD 1945 untuk diatur dalam undang-undang, oleh sebab itu tidak diketahui secara jelas bagaimana kedudukan, sifat, isi serta tempatnya dalam tata hukum ( pertanahan )Indonesia”. Sehingga dalam hubungannya dengan kepentingan individu, mutlak dibatasi guna mengantisipasi keganasan hak menguasai negara guna terhadap kepentingan dari individu. Persoalan yang Kedua, adalah mengenai kedudukan hak masyarakat hukum dan hak tradisional yang telah dijamin oleh pasal 18B Undang-Undang Dasar 1945 dengan hak menguasai negara yang telah diatur dalam pasal 33 ( 3 ) dalam undang-undang yang sama.

Kedudukan hak menguasai negara juga tetap begitu penting dan menduduki posisi sentral, kedudukannya sama

sebagaimana kedudukan hak milik dalam sistem hukum perdata, walaupun seperti yang telah disebutkan bahwa tidak diatur lebih lanjut dengan Undang-undang.

### 1. *Hak menguasai Menurut Ketentuan UUD Tahun 1945*

Secara konstitusional bahwa Hak Penguasaan Negara berada pada Pasal 33 UUD 1945, dimana “ pasal ini menjadi landasan berlakunya hak menguasai negara dan hak negara untuk menggunakan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya”. Oleh karena itu, kita harus mengetahui pengertian konstitusi terlebih dahulu sebelum lebih jauh membahas tentang esensi dari Pasal 33 tersebut.

Pada hakekatnya konstitusi adalah suatu hukum dasar yang merupakan dasar bagi peraturan perundang-undangan yang lain Menurut Steenbek materi suatu konstitusi pada umumnya meliputi ( Sri Sumantri, Pen Pusat Study HTN UI, Th 1981, hal 75) :

- a. Adanya jaminan terhadap hak asasi manusia dan warga Negara
- b. Ditetapkannya susunan ketatanegaraan suatu negara secara fundamental
- c. Pembagian dan pembatasan tugas ketatanegaraan.

Yang diinginkan dalam pengertian ini adalah keberlangsungan sistem triaspolitika termaktub didalam suatu konstitusi dan sejalan dengan pengakuan atas hak asasi manusia.

Yusril Ihza Mahendra mengibaratkan bahwa konstitusi adalah “ kira-kira menyerupai kedudukan kitab suci bagi pemeluk agama” ( Yusril Ihza Mahendra, Pen Alumni cet , 4 1996 , , Bandung hal, 51). Namun bukan berarti pengertiannya sama dengan kitab suci pemeluk agama yang diyakini oleh pemeluknya sebagai sarana dalam hubungan transedentalnya dengan Tuhan.

Pasal 33 UUD 1945 mengatur tentang dasar-dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang diinginkan oleh bangsa Indonesia. Kegiatan perekonomian ini harus memperhatikan kesejahteraan masyarakat sehingga penyusun UUD menempatkan pasal

ini dibawah judul Kesejahteraan Sosial. Oleh karena itu, Pasal 33 UUD 1945 sering disebut sebagai dasar yang mengatur tentang hak menguasai atau penguasaan oleh negara, tetapi tidak bisa berdiri sendiri. Melainkan, berkaitan dengan kesejahteraan rakyat. Seperti yang di ungkapkan Bagir Manan, “ Upaya memahami Pasal 33 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan sosial”.( Bagir Manan,, Pen Mandar Maju 1995 , Bandung , hal 12)

Dasar-dasar pemikiran yang melandasi Pasal 33 UUD 1945 adalah pokok pikiran tentang idiologi perekonomian Indonesia merdeka yang di rumuskan oleh Panitia Keuangan dan Perekonomian yang diketuai Moh. Hatta, menghasilkan rumusan bahwa “ Orang Indonesia hidup tolong menolong” ( Abrar Saleng, UUI, Presscet ke 2, 2007, Jokya, hal 28)

Berdasarkan rumusan tersebut diatas, maka menurut Abrar Saleng ada beberapa pokok pikiran yang terkandung di dalam pelaksanaan kepentingan pertambangan:

1. Perekonomian Indonesia berdasarkan pada cita-cita tolong-menolong dan usaha bersama, dilaksanakan dalam bentukkoperasi
2. Perusahaan besar mesti dibawah kekuasaan Pemerintah.
3. Perusahaan besar berbentuk korporasi diawasi dan penyertaa modal Pemerintah.
4. tanah dibawah kekuasaan Negara
5. Perusahaan tambang alam bentuk usaha negara dapat diserahkan kepada badan yang bertanggung jawab kepada Pemerintah.

## **2. Hak Menguasai Menurut UUPA ( UU Pokok Agraria )**

Hak penguasaan Negara atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud

dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) ini memberi wewenang untuk :
- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
  - 4) Wewenang yang bersumber pada Hak menguasai dari Negara pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
  - 5) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 2 UUPA diatas, Boedi Harsono mengartikan Hak menguasai dari negara sebagai “sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia.”

Iman Soetikno yang memberikan pengertian Hak menguasai dari Negara dapat dibagi menjadi : hak menguasai **aktif** dan Hak menguasai **pasif**, dimana hak menguasai pasif adalah “hak menguasai dari negara yang

meliputi tanah dengan hak-hak perorangan bersifat pasif”( Imam Soetikno, Pen Jembatan cet 10, 2005 jakarta , hal 268 )

Maksudnya adalah bahwa diatas tanah telah ada hak-hak perorangan ataupun keluarga, maupun hak-hak yang lainnya.

Sedangkan hak menguasai hak yang lain. Aktif adalah “hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan ... , apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus/ditelantarkan.”

Ada batasan-batasan penting yang harus diingat oleh Negara didalam menggunakan hak menguasai dari Negara tersebut, Prof. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa kewenangan negara ini harus dibatasi dua hal:

- a. Pembatasan oleh UUD 1945. Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 1945. Peraturan yang biasa terhadap suatu kepentingan dan menimbulkan kerugian di pihak lain adalah salah satu bentuk pelanggaran tersebut. Seseorang yang melepas haknya harus mendapat perlindungan hukum dan penghargaan yang adil atas pengorbanan tersebut.
- b. Pembatasan yang bersifat substantif dalam arti peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dan kewenangan ini tidak dapat didelegasikan kepada pihak swasta karena menyangkut kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pendelegasian kepada swasta yang merupakan bagian dari masyarakat akan menimbulkan konflik kepentingan, dan karenanya tidak dimungkinkan ( A. Parlindungan, Mandar Maju, Bandung , hal. 40)



## **B A B IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. HISTORY PEMBANGUNAN JALAN PADANG BY PASS**

Sejarah (Histori) pembangunan jalan Padang By Pass, penting untuk diuraikan, sebab akan memberikan gambaran yang menyeluruh kepada kita tentang mengapa By Pass yang dibangun, bukan jalan Toll, atau mengapa Konsep Konsolidasi tanah yang dipakai dalam pengadaan tanahnya.

Pada Tahun 1980 terjadilah pemekaran wilayah kota padang yang terbesar, yakni dengan dimasukkan sebahagian wilayah kabupaten Padang Pariaman ke dalam wilayah Kota Padang, berdasarkan Surat Keputusan DPRD Tk II Padang No. 08/II-DPRD/1878 serta Surat Keputusan DPRDTk II Pariaman No. 06/DPRD/1978 tentang Persetujuan dari masing-masing kota untuk melakukan pemindahan wilayah.

Adanya kedua surat melahirkan Peraturan Pemerintah RI No.17 Tahun 1980 tentang Perubahan batas wilayah Kota Padang, dengan masuknya sebahagian daerah Kota Pariaman yang meliputi:

1. Sebahagian Kecamatan koto Tengah, yang meliputi
  - a. Kampung Koto Tengah
  - b. Kampung nanggalo
2. Kecamatan pauh yang meliputi:
  - a. Kampung pauh IX,
  - b. Kampung Pauh lima
  - c. Kampung Limau Manih
3. Kecamatan Lubuk Begalung yang meliputi:
  - a. Kampung nan XX
  - b. Kampung Lubuk Kilangan
  - c. Kampung teluk Kabung 1) Peraturan pemerintah No 17 Tahun 1980, Tentang Perubahan Batas Wilayah Kota Padang, hal 3

Dengan diperluasnya Kotamadya Padang dari luas 33Km<sup>2</sup> menjadi 697 Km<sup>2</sup>, berdasarkan PP No 17 tahun 1980, dan dengan adanya pemekaran in tentu dengan sendirinya telah menyediakan ruang gerak yang baru bagi

masyarakat Kota. Untuk dapat menggunakan daerah-daerah pemekaran kota tersebut, maka diperlukan sarana dan prsarana yang dapat menunjang dalam pengembangan wilayah perkotaan. Karena itulah Pemerintah Kota Padang membentuk sebuah rencana pembangunan kota yang tertuang dalam Master Plan ( Rencana Induk ) tahun 1983-2003 Kota Padang, yang berisi rencana srategis yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Padang dari Tahun 1983-2003.( Perda No.10 Tahun 1983 tentang Rencana Induk Kotamadya Padang).

Program pengembangan kota terdapat dalam Master Plan Kota Padang tahun 1983-2003 yang bertujuan menyeimbangkan perkembangan Tata Ruang Kota, yang salah satunya adalah dengan membangun Jalan Padang bay Pass yang membentang dari utara ke selatan Kota padang 22,07 Km, yang mana pembangunan jalan Bay pass ini nanti diharapkan bisa menjadi:

1. Koridor dan penentu arah pengembangan kota dengan menentukan daerah-daerah yang nantinya akan menjadi pusat kota.
2. Untuk Mengurangi volume lalu lintas kendaraan yang melewati pusat kota
3. Meningkatkan pemamfaatan pelabuhan Teluk Bayur da sebagai alat kontrol pemamfatatan lahan di daerah pinggiran kota..( Bambang Rudito, dampak sosial dari pembangunan jalan Bay Pass, laporan penelitian, Jurusan Antropologi, Fak, Sastra, UNAND, 1991, hal, 3)

Pembangunan Jalan Padang By Pass yang membentang sepanjang pinggiran kota merupakan alternatif satu-satunya yang diharapkan akan dapat mengatasi permasalahan ini, Selain akan dapat mendistribusikan arus kendaraan bermotor secara profosional , dan nantinya kiri kanan jalan dapat dikembangkan sebagai kawasan tempat pemindahan beberapa sarana dan fasilitas kota yang terlanjur berada dipusat kota selama ini seperti perdagangan, industri, perbengkelan dan sebagainya.

Pembanguna Jalan By Pass ini melewati dua daerah TK II yaitu Kotamadya Padang seluas 20,117 dan Padang Pariaman 1,953 Km.

Sebenarnya Pembangunan Jalan Padang By Pass ini telah ada dalam Rencana induk Kota padang Tahun 1968, tapi terkendala karena pembangunan jalan tersebut belum termasuk wilayah kota Padang, pembangunan baru bisa dilaksanakan hanya sepanjang 6 Km, untuk tahap pertama yang membangun jalan lingkari dari Teluk Bayur sampai Lubuk Begalung, dibangun pada tahun 1976 , dan tahap Kedua dibangun Pada tahun 1988 dan siap pada tahun 1991.

Dalam Surat keputusan WaliKota Madya Daerah Tingkat II Padang, tanggal 21 Maret 1988, dengan Nomor 188.45.1.39/SK\_ Sek/88, disebutkan, dalam Konsideranya( angka 2) disebutkan bahwa, Rencana pembangunan Jalan By Pass dari Begalung ke Lubuk Buaya adalah dalam rangka pengisian Master Plan, maka penggunaan tanah dikiri kanan jalan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota sebagaimana yang ditetapkan dalam Master Plan Kotamadya Padang

Berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Padang, No. 188.45.267 a?SK-sek/89, tentang Penetapan Lokasi Tanah yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Padang By Pass Tahab II Dan kebijakkan Penyelesaian Masalah Tanah, Bangunan Dan tanaman Masyarakat Yang Terkena Jalur jalan By Pass, dibahagian memimbang angka b, disebutkan, bahwa , sebagai kelanjutan dari pembuatan jalan Padang By Pass Tahab II tersebut dipandang perlu menetapkan lokasi tanah yang melintasi beberapa wilayah Kecamatan Dan Kelurahan dalam Kotamadya Daerah Tk II Padang.Pembabguan Jalur II ini adalah lanjutan tahap I dari Bukit Putus Ke Simpang Lubuk Begalung.

Proyek Pembangunan Jalan By Pass menjadi proyek yang paling diprioritaskan oleh Pemerintah Pusat, sebab dengan adanya rencana Pembangunan Bandara Ketaping dan kawasan Industri Padang ( Padang Industrial Park).,tertundanya pembangunan By Pass ini disebabkan

Pemerintah Kota Padang tidak memiliki dana. ( Rp.31 Milyar, jika dipakai untuk mengganti tanah masyarakat yang yakni 420 Ha)

Pembangunan Jalan By Pass ini nanti diharapkan menjadi penunjang utama dalam bidang transportasi dari dan berbagai wilayah lainnya di Sumatera Barat yang akan membawa hasil-hasil daerahnya keluar maupun kedalam wilayah lewat Pelabuhan laut Teluk Bayur atau Pelabuhan Udara Ketaping tanpa mesti memasuki Pusat Kota.

Rencana gagasan Pembanguana jalan By pas ini sebagiman yang diuraikan diatas adalah berdasarakan Rencana Induk Kota Padang, yang dibuat untuk masa 1983-2003 dan telah dikuatkan pula denga Perda No.10/PD/1983, yang selanjutnya menjadi pedoman dalam pembangunan di Kota Padang

Pada tahun 1984 dilakukanalah study oleh Tim dari korea ( KCI Kunsultan)., hasil study tersebut memajukan tiga alternative ujung luar By Pass yaitu :

1. Pasar Usang
2. Duku( Bandar ketaping)
3. Lubuk Buaya

Dan setelah study tersebut disetujui Mentri PU, maka kepada Pemda Padang diajukan 2 alternatif yakni :

Kemudian pada tahun 1987 study tersebut disetujui oleh Menteri PU, Maka kepa Pemerintah Daerah diajukan 2 alternatif :

- Jalan Tol
- Jalan By Pass

Akhirnya Pemda Kota Padang memilih alternatif ke 2 yakni jalan By Pass, dengan konsekwensi Pembebasan tanah tanggung Jawab Pemda Padang, sedang Pusat hanya pembiayaan fisiknya saja

Dengan adanya lampu hijau dari Pusat tersebut maka dimulailah usaha pemebebasan tanah tersebut yang dimulai pada tahun 1987

Maka Pada tahun 1988Wali Kota Padang mengeluarkan SK no. 188.45.1 30/SK-sek/88, tanggal 23

Maret 1988 tentang Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah dan bangunan masyarakat

Setelah menerima masukan pertimbangan dari semua pihak, maka dalam pembangunan jalan By Pass ini dipakailah Konsep konsolidasi tanah, yang dianggap sebagai pola terbaik untuk diterapkan bagi penyediaan tanah By Pass

Pembangunan jalur Padang By Pass ini meliputi 2 Dati II Padang dan Padang Pariaman, maka Gubernur membentuk Tim Koordinasi Inventarisasi masalah tanah, hal ini tertuang dalam SK Gubernur Tanggal 26 November 1988 No. 02/ Pem-Pc-II/1988

Dan berdasarkan SK Gubernur tersebut, Walikota Madya Padang dengan SK tanggal 21 Maret 1989 No. 188.45.1.48/1989, membentuk Tim Teknis Pembebasan Tanah.

Dalam Pelaksanaan Pembangunan Jalan By Pass ini ada tahap-tahap yang dilalui

1. Penyuluhan kepada masyarakat, terutama kepada masyarakat yang terkena
2. Pengukuran dan Inventarisasi tanah, bangunan tanaman, yang ada ditempat tersebut
3. Penyusunan rencana Konsolidasi
4. Pembebasan tanah dan Konsolidasi ( Tahun 1998)

Dalam penentuan kebijakan dalam memilih Pembangunan Jalan dengan Sistem by Pass, pemerintahan Kota Padang telah membaggusnya sebegitu jauh, terutama menyangkut aspek nilai pencapaian kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan ekonomi masyarakat disekitar By pass

Kalau diandingkan dengan jalan Tol , jalan bebas hambatan , tidak mungkin masyarakat sekitar memamfaatkannya misalnya untuk perdagangan, industry, karena untuk keamanan, jalan tol akan dipagar, tapi dengan jalan BY Pass , kakan kiri jalan bias dimamfaatkan oleh masyarakat, dengan sendirinya taraf hidup masyarakat menjadi naik, jadi dengan alasan demikian adalah wajar, apabila masyarakat secara bersama-sama menyumbangkan senagian tanah mereka untuk jalan, apalagi di masyarakat

kita telah tumbuh semangat gotong royong seperti adanya Proyek Manunggal Sakato

Tahun 1988 pembanguna tersebut baru terlaksana dengan adanya pinjaman dana dari Pemerintah Korea selatan. Tapi dana yang dipinjam tidak akan cukup jika digunakan untuk mengganti tanah masyarakat yang terpakai. Untuk itulah Pemerintah mencari cara agar dapat mengatasi masalah pembebasan tanah ini.( Seperti yang diceritakan oleh Bapak Austin , Kabag, bagian penyelesaian sengketa Pemko Padang), wawancara tanggal, 1 Desember 2014)

Kebutuhan tanah yang akan dibebaskan adalah sepanjang 22 Km ( 22.000) dengan lebar 40 m adalah sama dengan 880.000 M<sup>2</sup> ( 88Ha)

Jalan By Pass yang akan dibangun sepanjang 22 Km akan melintasi 12 ruas jalan yang lebarnya antara 15-21 meter, disamping itu juga akan menyempatkan 4 buah sungai dengan lebar antara 60-100 meter. Dengan demikian panjang efektif tanah yang perlu dibebaskan sekitar 21.0 Km. Dalam hal ini daerah kiri-kanan jalan masing-masing sebesar 80 meter akan turut dibebaskan sehingga lebar tanah yang dibebaskan menjadi 200 meter .

Dalam pembebasan tanah ada beberapa alternative penyelesaian yang digunakan:

Alternatif 1: dengan cara pencabutan hak atau onteigening yaitu berdasarkan UU, No 20 tahun 1961. Tapi walaupun ada ganti rugi, namun cara pencabutan hak ini dipandang kurang simpatik, oleh karena adanya kesan rakyat tidak mau berfatisifikasi dalam pembangunan ini. Proses pencabutan pun cukup rumit dengan memerlukan keputusan Presiden, selama ini bentuk pencabutan ini belum pernah ada dilakukan.

Alternative 2: adalah dengan membeli tunai seluruh bidang tanah yang terkena proyek Jalan Padang By Pass tersebut dari pemiliknya. Cara ini terlalu berat karena kemampuan daerah tidak mencukupi., setidaknya membutuhkan dana Rp.31 Milyar, pada waktu itu.

Alternatif 3:, adalah dengan pola advis Planning sebagai mana diatur oleh Perda No 14 Tahun 1985 tentang Fatwa perencanaan lingkungan dalam Daerah Kota Padang,

Menurut ketentuan ini setiap orang yang akan memplaning tanahnya diharuskan menyumbang 30% dari luas tanahnya yang akan digunakan untuk fasilitas atau prasarana lingkungan, tapi cara ini kurang efektif, karena mengandung kelemahan :

1. Kita diharuskan menunggu terlebih dahulu masyarakat pemilik tanah mengajukan permohonan advis planning
2. Berkemungkinan pula Pemerintah Daerah terpaksa mencarikan tanah pengganti, bila mana yang terpakai oleh Proyek lebih dari 30% dari luas tanah yang ada
3. Kurang meratanya pembebanan tanggung jawab dari masing-masing bidang tanah terhadap pembangunan proyek

Alternatif 4 :dengan cara Land Consolidation atau Konsolidasi Tanah, program ini cocok dengan filosofi masyarakat Minang Kabau, *barek samo dipikua ringan samo dijinjiang*

Pada Tahun 1988 Pemerintah menemukan solusi untuk mengatasi masalah tersebut, pengadaan tanah yang berkonsep konsolidasi tanah, dengan adanya Konsolidasi Tanah ini Pemerintah hanya mengganti, bangunan, tanaman, tubuh-tumbuhan yang terkena proyek.

Konsep Konsolidasi Tanah ini, dipilih setelah meneliti dari berbagai segi, konsep ini dianggap cocok dengan pandangan filosofi masyarakat Minang Kabau” *Barek samo dipikua Ringan samo Dijinjiang dan pola gotong royong* sebagai prinsip yang ada ditengah masyakat Minang Kabau

Konsep konsolidasi tanah ini adalah suatu model pembangunan yaitu dengan cara mengatur semua bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dan dengan bentuk yang tidak teratur menjadi tanah-tanah yang bentuknya dan tata letaknya teratur melalui:

1. Pengeseran letak
2. Pengabungan
3. Pemecahan
4. Penukaran
5. Penataan letak
6. Penghapusan dan pengubahan

Dengan sistem konsolidasi akan menghemat dana pemerintah:

1. Biaya ganti rugi tanah
2. Biaya pembangunan prasarana
3. Biaya operasional

Sampai seminimal mungkin dan bahkan sampai tanpa pembayaran sama sekali dari pihak pemerintah

Untuk terlaksananya konsolidasi ini perlu adanya partisipasi dari masyarakat dalam bentuk kesediaan menyumbangkan tanahnya rata-rata 30% untuk tiap bidang tanah yang dimiliki sesuai dengan Perda No 14 Tahun 1985. Dari sumabngan 30% tanah inilah pemerintah mendapatkan lahan untuk jalan Padang By Pass , disamping memperoleh TPBP( Tanah Penganti Biaya Proyek) dan tanah untuk taman atau keperluan lainnya

Pada tanggal 9 Juli 1990 semua proses ganti rugi terhadap proyek pembangunan Jalan Raya Bay Pass telah selesai, dan proyek ini mulai dilaksanakan pada bulan Mai 1991, yang pekerjaan jalan ini mulai dari titik nol pada simpang Jalan Bay Pass dan sampai ke Duku, yakni perbatasan Kota Padang dengan Kabupaten Padang Pariaman Pekerjaan jalan ini direesmikan oleh Menteri Pekerjaan Umum Ir. Radinal Moohtar.

Dampak yang ditimbulkan sebelum dan sesudah pembangunan ini dirasakan oleh masyarakat, yakni pada waktu pembebasan lahan yang terkena proyek, misalnya dalam hal tidak adanya ganti rugi terhadap tanah masyarakat yang terkena Konsolidasi . Masalah yang ditimbulkan adalah sewaktu pemindahan lahan, dalam hal pemindahan lahan muncul protes dari masyarakat, misalnya tanahnya penganti tidak subur, oleh karena mereka tidak mau menyerahkan tanah miliknya pada orang lain , yang juga terkena proyek konsolidasi ( peserta Konsolidasi), perseteruan ini terus berlansung sampai proyek ini selesai dan difungsikan.

Dan setelah pembangunan jalan ini selesai dilakukan masalah lain muncul juga, seperti dengan adanya pemberian sertifikat gratis kepada peserta Konsolidasi Tanah, yang mengakibatkan maraknya jual beli tanah



sehingga memunculkan adanya spekulasi tanah yang membeli tanah masyarakat tersebut yang berada di sepanjang pembangunan Jalan Padang Bay Pass.

Dengan adanya jalan By Pass ini juga menumbuhkan jiwa bisnis masyarakat terlihat di sepanjang jalur by pass muncul bermacam-macam unit usaha seperti, rumah makan, gudang, terminal, areal industri, baik dalam skala besar atau kecil, dengan sendirinya meningkatkan perekonomian masyarakat.

Selain dampak ekonomi terhadap masyarakat yang berada di sepanjang Jalan Bay Pass, dampak sosial juga muncul dengan adanya pembangunan areal perumahan, perumahan Bumi Minang, I. Dan II, Perum Taruko, Perum Astek, Perum Bumi Lestari, dan Perumahan Gordang Damai. Dengan adanya perumahan-perumahan ini dengan sendirinya terdapat kemajemukan dalam masyarakat yang dulunya, termasuk daerah pinggir kota, yang saat ini telah menuju daerah perkotaan, apalagi saat ini gedung-gedung pemerintah telah pula banyak di bangun di sana, seperti Gedung Walikota Padang, kantor BPKP, ada juga Perguruan Tinggi Bung Hatta Kantor-kantor Bank Pembantu seperti BRI, yang mana Wilayah ini nanti akan menjadi pusat Pemerintahan, dengan banyaknya pembangunan di daerah pengembangan ini dengan sendiri masyarakat dituntut untuk dapat menyesuaikan dengan situasi lingkungan perkotaan.

Pembangunan jalan dua jalur By Pass, Padang sepanjang 30 kilometer, direncanakan telah di mulai Januari 2012 dan selesai 2014., pada waktu itu Pemko Padang, diminta serius membebaskan beberapa titik lahan. Jika jalur dua tak dibangun, maka jalan itu pada 2012 akan 'meletus', karena semakin padat. .. Sebab masih ada pemukiman di sepanjang kedua pinggir kiri dan kanan badan jalan tersebut. Ideal jarak pemukiman dengan pinggir jalan sekitar 20 meter. Sedang lebar jalannya saja masing-masing 7 meter ditambah bahu jalan kiri kanan lebar 2 meter, atau total lebar sekitar 40 meter.

Jika selesai nanti, jalan ini akan menyamai jalan tol di ibukota. Jalan ini akan tersambung dengan Simpang

Duku dengan posisi melingkar, seperti Semanggi, Jakarta., direncanakan akan dilengkapi under pass( jalur bawah) dan dipercantik seperti Jalan Tol Semanggi

Selain itu, Jalan Padang By Pass juga dilengkapi dengan 3 under-pass guna mengurangi titik kumpul kemacetan, masing-masing di persimpangan Lubeg, Limau Manis dan persimpangan seperti yang diceritakan olah kabag ganti rugi Pemko padang)

Peningkatan kapasitas jalan Bypass dilakukan agar ruas jalan dapat berfungsi optimal,” kata Menteri PU Joko Kirmanto.( harian Singgalang.....)

Secara teknis, ruas sepanjang 27 km jalan 4 lajur 2 arah terdiri dari dua seksi. Seksi 1, yaitu sepanjang 5 km (Simpang Gaung – Simpang Lubuk Begalung) dengan konstruksi rigid pavement (beton semen). Sedangkan Seksi 2 (Simpang Lubuk Begalung – Duku Fly Over ) sepanjang 22 km dengan konstruksi flexible pavement (aspal beton).

Jalan itu dibangun dengan lebar 40 meter. Badan jalan 2 x 7 meter, ditambah median jalan 2,5 meter dan bahu jalan kiri dan kanan masing-masing 2 meter. Selain itu, Bypass dua jalur juga disediakan jalur kendaraan roda dua untuk sisi kiri dan kanan, luasnya masing-masing 2,5 meter. Lebar jalan 40 meter yang telah dibebaskan pemko, seluruhnya akan dimanfaatkan Diperkirakan awal April nanti, pengerjaan pembangunan jalan tersebut dimulai. Pasalnya, persetujuan pengerjaan pembangunan jalan tersebut sudah ditandatangani pihak Korea Selatan dengan pemenang lelang PT Kyer Yong dan PT Yala PA Jo.

Pembangunan Jalan bay Pass ini mengacu pada Peraturan Presiden No 70/2012 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. Pada Pasal 8 menyebutkan setiap kontrak proyek Rp 100 miliar harus ada persetujuan Menteri PU, proyek ini jalan Raya Bay Pas ini menelan dana Rp 350 milyar

Pekerjaan proyek jalur dua Bypass dan ditargetkan awal April 2016 tuntas. Meliputi jalan sepanjang 22 KM dari simpang Lubukbegalung ke Fly Over Duku dengan aspal hotmix. Kemudian 5 KM dari simpang Lubeg sampai Pampangan, Teluk Bayur dengan aspal beton. “ini

dikarenakan, truk muatan berat sering lewat membawa muatan ke Pelabuhan Teluk Bayur. Guna mengantisipasi tidak cepat hancur, maka dirancang pakai jalan beton..

Selain pelebaran jalan juga akan dibangun 9 jembatan panjang pendek dan sederhana, mulai dari Teluk Bayur. “Jembatan itu di antaranya, Jembatan Ampalu dan jembatan di atas rel kereta api, jembatan Batang Arau, jembatan Kuranji, Jembatan Airdingin, Jembatan Belimbing, jembatan Kadis 1 dan Kadis 2,

Pekerjaan Pemanbungan jalan Padang Bay pass ini dikerjakan oleh Korea Selatan dengan pemenang lelang PT Kyer Yong dan PT Yala PA Jo.

Pembangunan Jalur dua By Pass, akan dimulai mulai protes dari masyarakat, masyarakat ini tak mau menyerahkan tanah yang telah menjadi objek konsolidasi ,tentu bayangan Konsolidasi sesuai dengan prinsip gotong royong, barek samo dipikua ringan samao dijinjiang, tidak tampak lagi, ini menarik untuk diteliti lebih lanjut, ( lihat Singalang 11/12 2013)

Saat ini masih ada 61 persil tanah yang masih bermasalah dan 85 bangunan yang belum dibongkar, persoalan ini kata Bapak Suhardios Bak Kusuik sarang tampuo. Dan peneliti mencoba mencari apa yang menyebabkan penyelesaian tanah jalur dua ini bermasalah.

## **B. FAKTOR TERTUNDANYA PENBAGUNAN JALAN PADANG BY PASS TAHAP II**

Ada beberapa faktor penyebab tertundanya pembangunan jalan ini yakni ada faktor yang ada didalam masyarakat itu sendiri (internal) dan faktor dari luar masyarakat( pemerintah dan pihak luar atau pihak ketiga) yang disebut dengan faktor eksternal

### **1. Faktor Internal( faktor yang datang dalam masyarakat itu sendiri):**

- a. Peserta Konsolidasi tidak mau menyerahkan tanahnya kepada peserta konsolidasi lainnya

Seperti yang diceritakan bahwa, pangunan jalan by pss selesai,, tapi persoalan ditengah

masyarakat rupanya belum selesai, dimana masyarakat peserta ini, tidak mau menyerahkan tanahnya kepada peserta konsolidasi lain yang tanahnya telah diambil untuk penbagunan jalan ( seperti yng diungkapkan oleh Dt Yarman dengan berbagai macam alasan misalnya tanah penganti tidak subur, ( wawancara, tanggal 18 -11-2014)

b. Maraknya jual beli tanah,

Dengan terbukanya jalur by pass tanah-tanah disepanjang jalan ini banyak dilirik baik oleh pengusaha maupun oleh masyarakat luar dengan lancarnya perhubungan dan prospek kedepannya, ditambah adanya sertifikat ditangan masyarakat peserta konsolidasi, maka meningkatkan harga jual tanah, tanah-tanah peserta Konsolidasi ini banyak yang menjual tanahnya, dan tak mau menyerahkan jadi tanah penganti untuk peserta yang lain ( seperti yang diungkapkan oleh Bapak Yoga bagian Ganti Rugi Pemko, wawancara tanggal 30 -10-2014

c. Sertifikat ada tanah tidak ada

Demikian juga , walau sertifikat telah ada ditangan masyarakat, tapi luas tanah yang tertera dalam sertifikat, tidak sesuai dengan jumlah dilapangan.akibatnya waktu jalan By pas tahap dua akan dibangun masyarakat tidak mau menyerahkan tanah mereka, karena takut kena dua kali., walupun perjanjian diawal dahulunya telah diperjanjikan, hal ini menurut DT Yarman juga disebabkan, pemerintah tak serius menuntaskan persoalan tanah ini, pemerintah akan tetap mengeluarkan sertifikat kalau ada yang mengurusnya tanpa menuntaskan konsolidasinya., jika satu konsolidasi saja sehari, tentu persoalan tidak akan jadi begini, katanya.

d. Sertifikat ada, tapi tanahnya dikuasai oleh pihak lain , misalnya, tanahnya dalam status tergadai, yang menerima ganti rugi adalah pemegang gadai

e. Dan persoalan yang lebih penting lagi adalah , tentang kepada siapa sertifikat akan diberikan, siapa

yang lebih berhak, sehubungan tanah di sepanjang Jalur dua ini adalah tanah-Ulayat

Rapat Koordinasi By Pass tanggal 26 Juni 2014, disebutkan, bahwa, objek pembangunan jalan By Pass adalah sebagai berikut:

- 1) Tahap I sepanjang 5 Km dari simpang Gaung sampai simpang Lubuk Begalung dengan sistem ganti rugi tanah
- 2) Tahap II sepanjang 19,25 Km dan lebar 200 m dari simpang lubuk begalung sampai dengan batas kota (Kel Batipuh Panjang Kec Koto Tangah) dengan sistem konsolidasi

Objek Konsolidasi tanah yang telah bebas adalah sepanjang 10,635 km dari 19,25 Km (1924 persil yang telah dibuatkan blaadnya hasil Konsolidasi, telah terbit sertifikat hasil konsolidasi sebanyak, 1371 dan sisanya 624 persil yang belum terbit sertifikatnya.

Ini menggambarkan kepada kita betapa rumitnya Pemko dalam menyelesaikan persoalan ini, karena persoalan interen kaum yang tak kunjung selesai, sudah hampir 30 th, persoalan Konsolidasi ini belum juga tuntas, , contoh ini bisa kita lihat dari permohonan Nurhayati, untuk memperoleh sertifikat atas tanah Kaum, diatas kertas tersurat bahwa, anggota Suku Caniago, kaum Jurai malima, telah sepakat untuk menyerahkan tanah seluas 4000m, ( Lihat lampiran.. ), tapi sewaktu dalam pengurusan sertifikatnya Ke BPN, ada beberapa anggota Suku yang lain mengugutnya ( menyatakan Keberatan)..( lihat lampiran)

Persoalan interen dalam masyarakat menunjukkan kepada kita, bahwa tampaknya bahwa masyarakat tidak mengetahui apa dan bagaimana dengan konsep konsolidasi ini, walaupun jalan sudah selesai, tapi waktu melaksanakan konsep seperti, peserta konsolidasi bersedia menyerahkannya kepada peserta lain karena dalam konsolidasi ada pengeseran letak atau mungkin pengabungan letak

atau penukaran letak, masyarakat tidak mau dengan berbagai alasan, maka waktu jalur dua akan dibangun masyarakat tidak bersedia, sebelum persoalan mereka tuntas

Demikian juga terkait dengan sertifikat tanah, persoalan yang rumit, sertifikat artinya adanya pengakuan kepemilikan, mestinya sertifikat belum bisa diberikan sebelum masalah ini selesai dalam kaum mereka sendiri

## 2. Faktor Eksternal ( persoalan diluar masyarakat), ada beberapa persoalan diantaranya:

### a. Bobroknya Administrasi Pemko

Pengerjaan proyek idaman, By Pass jalur dua di Padang, *bak menanti laki pai maliang atau menunggu mandeh pulang dari pasa, tak jelas kapan akan sampai.* Semua pejabat yang terlibat, lepas tangan, lalu mengendap di kantor BPN pusat.( seperti yang termuat dalam Terkini 24 Com tanggal 18-8-2013 Soal pembebasan lahan yang sempat menuai polemik karena tidak tuntasnya konsolidasi tanah, Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Yoga ..ke pala bagian ganti Rugi Pemko padang... Wawancara Tanggal...3 November 2014..... mengatakan, saat ini masih ada 83 bangunan liar yang belum dibongkar. Rincian, sebanyak 73 bangunan liar di Kuranji, 8 di Kototengah, dan 3 di Pauh.Dan 61 persil tanah

Proyek itu masih terkendala karena tanah yang sudah dikonsolidasi, tak bertemu di lapangan, meski di atas kertas sudah beres. Ini menunjukkan kebobrokan birokrasi pemko Padang puluhan tahun silam.buktinya dapat kita lihat saat Walikota Padang Fauzi Bahar, saat memimpin *clean and clear* dan pembongkaran bangunan liar di Koto Panjang, Ikur Koto, Padang, timbul penolakan dari masyarakat. Seperti yang terjadi pada hari Rabu (6/2/2013), tahun setahun yang lalu.

Sebenarnya pada tahun 2011 Pemko telah berjanji menuntaskan terkait dengan pembebasan lahan untuk jalur dua Bay Pass ini, seperti yang bisa dibacadi harian Singgalang Tanggal 11 September 2011. Diberitakan dalam harian tersebut diberitakan, bahwa sekitar 20 persen tanah jalur dua By Pass, Padang, masih bermasalah. Namun, Pemko Padang berjanji menyelesaikannya dengan cepat, seiring akan dibangunnya ruas tersebut awal 2012 mendatang. pola pembebasan lahan itu tidak sistem ganti rugi, melainkan dengan sistem konsolidasi. Dalam harian ini diberitakan seperti yang diungkapkan oleh Kepala Bagian Pertanahan Kota Padang, Dikatakannya, bermasalahnya beberapa titik lahan itu karena pemilik belum mau menerima pergantian tanah yang diperuntukkan pada mereka. Dengan alasan tempat yang tidak tepat, dan kondisi lokasi jug tidak layak.

Pola konsolidasi tersebut adalah, mengganti tanah warga yang terkena dengan pembebasan dengan tanah yang lain. Artinya, diambilkan tanah yang berdampingan.

jika ada tanah warga kena pembebasan banyak, kemudian disebelahnya juga kena, tapi tidak banyak. Kemudian yang kena banyak itu kita ganti dengan tanah yang tidak kena banyak. Hanya saja kadang ada yang menerima, ada pula yang menolak. “Ini persoalannya sekarang. Jumlah mencapai sekitar 20 persen, hal ini juga dibenarkan oleh Bapak Suhardios (Kebag Pemerintahan Kantor Camat Kuranji) dan Kepala Suku Tanjung bapak Yarman kepada penulis, malah beliau meengibaratkan *sebagai Bakisa dilapiak salai.wawancara tanggal 20 november 2014.....*

Pembangunan Jalan Raya Bay Pass ini seperti yang telah diuraikan diatas, telah direncanakan semenjak Tahun 1982/1983 sewaktu pemerintahan Syahrul Ujud, SH selaku walikota padang; waktu itu walikota telah berunding dengan masyarakat yang

dilalui oleh,, Proyek Jalan Bay Pass ini, dari hasil perundingan masyarakat menyetujui, bahwa konsep pembebasan lahan ini adalah dengan Konsolidasi , artinya tanpa ganti rugi, sebab kalau dengan ganti rugi yang akan dibangun bukan Jalan Bay Pass tapi adalah jalan Tol, dimana masyarakat akan membayar jika memalui jalan tersebut, masyarakat menyambut baik rencana tersebut( seperti yang diceritakan oleh DT Yarman Kepala S uku Tanjung Kuranji ( wawancara tgl 20 Novemebr 2014)

Sebelum penentuan kebijakkan memilih Proyek Padang By Pass ini, Pemerintah Tingkat II telah membahas sebegitu jauh, terutama menyangkut aspek nilai pencapaian kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan-peningkatan ekonomi masyarakat disekitar jalan By Pass

Dibanding dengan keberadaan Jalan Tol, Jalan bebas hambatan, dimana kanan kiri jalan tidak mungkin masyarakat sekitarnya untuk memamfaatkannya terutama untuk membuka usaha-usaha perdagangan, industri,perbengkelan, dan tidak dapat dimamfaatkan langsung sebagai daerah pemukiman, karena kanan kiri jalan, demi menjaga keamanan lalu lintas perlu dipagar dan tidak dapat langsung dimamfaatkan bagi penyeberangan, walapun ada sistem ganti rugi, dan tidak mendatangkan keuntungan yang bersifat langsung.

Dan untuk Konsolidasi jalan by pass, maka ada kompensasi yang akan didapat oleh masyarakat, disamping tanahnya diukur dan tertata juga mereka akan mendapatkan:

- 1) Sertifikat gratis
- 2) Gambar bangunan gratis
- 3) Dan IMB gratisDan ganti rugi terhadap tumbuh-tumbuhan , tanam-tanaman,dan bangunan.

Tentang ketentuan ini jelas sekali tertuang dalam Keputusan Wali Kota Madya Kepala Daerah TK II, No 188.45.267. a/SK- Sek/89 Tentang Penetapan Lokasi Tanah Yang terkena Proyek



Pembangunan Jalan Padang By Pass Tahab II Dan Kebijakan Penyelesaian Masalah Tanah , Bangunan dan Tamam-Tamanan Yang terkena jalur Padang By Pass ,

Dalam Ketentuan ini bahwa untuk Wilayah Kuranji daerah yang terkena Proyek ini adalah,

- 1) 1 Kelurahan Pasar Ambacang
- 2) Kelurahan Korong Gadang
- 3) Kelurahan Kalumbuk
- 4) Kelurahan Gunung Sariak
- 5) Kelurahan Sungai Sapiah. ( Pasal 1)

Pasal 2,(1) disebutkan: Terhadap tanah masyarakat yang terkena jalur Proyek jalan padang By Pas sebagaimana tersebut Pasai 1 Kupusan ini akan ditata sesuai dengan Planing kota Kotamadya Dati II padang

Pasal 2 (2), disebutkan, terhadap pemilik penguasa tanah yang telah ditata seperti tersebut ayat 1 pasal ini, diwajibkan menyerahkan seluas 30% dari luas tanahnya semula kepada Pemerintah Kotamadya Dati II Padang, sesuai dengan ketentuan Perda No.14 Tahun 1985

Pasal 2( 3), Tanah yang diserahkan masarakat sebagaimana yang dimaksud ayat 2 pasal ini oleh Pemerintah Kotamadya Daerah II Padang akan digunakan untuk kepentingan/keperluan penyediaan sarana/fasilitas umum dan atau sebagai cadangan pengganti, sesuai dengan ketntuan Pasal 3 ayat 1 huruf b Perda No 14 Tahun 1985.

Pasal 3(1), disebutkan , tanah masyarakat yang telah ditata dan dikonsolidasi seperti tersebut Pasal 2 keputusan ini, akan berada disepanjang jalan proyek Padang By Pass

Pasal 3(2), disebutkan, biaya yang diperlukan untuk penataan konsolidasi, advis planning dan pensertifikatkan tanah yang terkena jalur Buy Pass akan ditanggung oleh Pemerintah

Pasal 3 (3), disebutkan, Pemerintah Daerah akan memberikan sertifikat secara gratis kepada

pemilik/penguasa tanah yang terkena jalur proyek jalan Padang By Pass, atas tanah yang tersisa 70% dari luas tanahnya semula

Pasal 4, disebutkan terhadap masyarakat yang luasnya 300m<sup>2</sup>, kebawah tidak akan dikenakan/diambil 30% sesuai dengan Perda No.14 tahun 1985 ( tetap diberi 300m<sup>2</sup> setelah dilakukan konsolidasi

Pasal 5 (1) disebutkan, terhadap bangunan dan tanaman masyarakat yang terkena jalur 40m dari proyek Jalan padang by pass zakan diberikan ganti rugi yang besarnya diteapkan oleh Panitia Ganti Rugi.

Pasal 6 , disebutkan terhadap masyarakat yang terkena proyek tersebut diberikan kemudahan dan dibebaskan biaya berupa :

- 1) Biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- 2) Biaya sertifikasi
- 3) Biaya retribusi advis Planning
- 4) Biaya Pembuatan gambar bagunan ( hanya diberikan atas nama pemilik bangunan yang terkena proyek jalur 40 m)

Hal ini tentu menimbulkan persoalan ada apa apakah dalam pelaksanaannya tidak melalui prosedur sebgaimana yang telah digariskan waktu pencaangan pyoyek dahulunya seperti:

- 1) Penyuluhan
- 2) Inventarisasi
- 3) Peruntukkan lokasi,

Dengan adanya proses ini maka ;

- 1) Pemilikan tanah/pengusaan tanah dilokasi konsolidasi tanah perkotaan diinventarisasi dan diidentifikasi
- 2) Masing-masing diukur terlebih dahulu dan dihitung luasnya yang nyata
- 3) Pemilikan /pemegang tanah tersebut membuat pernyataan pelepasan hak dengan bersyarat

kepada pemerintah, bahwa tanahnya dilepas kepada Negara

- 4) Pemerintah (cq. Walikota KDH) ,menerima pelepasan hak atas tanah Negara tersebut, sekaligus mengakui hak atas tanah dari orang yang melepaskan tersebut, sekaligus mengakui hak atas tanah kan menerima kembali haknya(distribusikan kepadanya) setelah dipotong iyuran peran sertanya dan digeser letaknya sesuai dengan rencana penataan
- 5) Sertifikat diserahkan kepada bekas pemilik yang mendapat redistribusi tersebut.( Data-data Pokok Proyek Jalan Padang By Pass, Pemko Padang, 2014)

Tapi jalan By Pas selesai, konsolidasi tidak pernah tuntas.,sebagaiman yang teruang dalam ketentuan diatas. Tentu ada anggapan bahwa proses ini tidak terlaksana dengan baik., artinya Tim yang telah dibentuk oleh WaliKota Padang tidak melasnakan tugasnya dengan baik

Dan yang perlu disesalkan adalah disetiap acara musyawarah, dengan masyarakat, dan acara pelepasan **tidak disertai berita acaranya,jadi** pihak Pemko tidak ada bukti-bukti tentang proses pelaksanaan konsolidasi dahulunya.sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak..Yoga.....tgl ....1 November 2014.

- b. Suksesi kepemimpinan tidak disertai penuntasan rencana kerja,

Pembebasan lahan yang tak kunjung selesai ini yang semestinya telah dimulai April 2014, itu diibaratkan oleh Ka. Pemerintahan Kantor Camat Kota Padang,Bapak Drs. Suhardios *bak kusuik sarang tampuo*, wawancara tanggal .1 November 2014..., menurutnya siapa yang mesti disalahkan selain bobroknya kinerja kita,contohnya seperti yang juga diungkapkan juga oleh Kabag Ganti Rugi Pemko, waktu musyawarah, tidak disertai dengan,

berita acara , padahal menurut Datuk Suku Tanjung masyarakat yang terkena proyek hadir waktu itu. dan ada juga tanah-tanah objek konsolidasi, yakni tanah yang 30% yang diserahkan masyarakat diperjual belikan oleh oknum tertentu,

Sejatinya, rencana pembanguana jalur dua By Pass tidak menyimpan banyak persoalan. Ketika pertama kali dicetuskan pada 1991 oleh Walikota Syahrul Ujud, masyarakat sekitar dengan senang hati menyambut rencana pembangunan itu. karena sudah pasti pelebaran jalur dua By Pass akan berdampak secara ekonomi bagi masyarakat setempat. Jalur yang menghubungkan Pelabuhan Teluk Bayur dan Bandara Internasional Minangkabau (BIM) itu diprediksi akan ramai, secara tidak langsung meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

Makanya tidak heran ketika rencana konsolidasi diapungkan, masyarakat tidak ada yang menolak. Namun lambatnya proses pembangunan dan suksesi di pemeritahan kota Padang pada 1993 membuat rencana tersebut tidak berlanjut.

Pengamat Hukum Agraria dari Universitas Andalas (Unand) Kurnia Warman mempekirakan ketika suksesi kepemimpinan dari Syahrul Ujud ke Zuiyen Rais tidak dibarengi dengan penuntasan rencana kerja pemimpin terdahulu. "By Pass ini seakan dilupakan karena pembangunan juga tak kunjung dikerjakan, Padahal konsolidasi sudah jalan. Bisa jadi pada masa ini ada oknum pejabat yang bermain mencaplok tanah konsolidasi dan menjualnya. Sekarang ribut-ribut mau pembangunan ya mana mau lagi masyarakat ikut konsolidasi," katanya, Kamis (28/11/2013). Dia menilai itu kelalaian Pemkot Padang tidak memagari kawasan konsolidasi, sehingga konsolidasi tidak diterima penuh oleh masyarakat.

Padahal dalam konsepnya, Kurnia menyebutkan bahwa konsolidasi menguntungkan bagi masyarakat. Karena peserta konsolidasi

menyumbang 30% dari tanahnya ke Negara dan dikembalikan 70% lengkap dengan sertifikatnya. Konsep konsolidasi mengacu pada Peraturan Menteri Agraria No 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi. Pelaksanaannya tergantung kesepakatan peserta konsolidasi, tidak diatur dalam undang-undang khusus. Dan Untuk Kota Padang Telah tertuang Dalam Perda n0 14 Tahun 1984 dan SK Walikota tahun 1989.

“Sekarang kan pengembalian hasil konsolidasi ke masyarakat ini yang tid ak jelas. Artinya apa, ada penggelapan. Pemkot harus buka lagi peta konsolidasi dari awal jika ingin kasus ini dituntaskan,” katanya.

Untuk penyelesaian saat ini, Kurnia mengusulkan 61 persil tanah yang tersisa mau tidak mau harus dilakukan ganti rugi.

“Hak masyarakat tetaplah yang utama, lakukan ganti rugi agar pembangunan tidak terhambat. Ganti ruginya juga dengan harga sekarang, karena perputaran ekonomi di By Pass terus tumbuh. Pemkot tidak bisa gunakan harga seperti ketika awal konsolidasi,” katanya menjelaskan.

Namun, dia meminta Pemkot Padang menjamin sisa konsolidasi yang tidak tuntas dirunut kembali, karena pasti ada ‘oknum’ yang bermain. “Pastikan uang Negara tetap kembali dari oknum-oknum yang bermain di konsolidasi,” ujarnya.

Masyarakat sekitar pada dasarnya tidak menolak konsolidasi. Ninik Mamak Suku Tanjung Yarman Datuk Rajo Ibrahim misalnya, mengatakan masyarakat tidak pernah menghalangi pembangunan jalur dua tersebut. Namun, pemerintah harus terlebih dahulu menyelesaikan seluruh konsolidasi tanah warga.

“Tidak bisa dipungkiri, pembangunan jalan By Pass ini berdampak positif untuk masyarakat. Namun, pemerintah harus memberikan hak, dan

menyelesaikan kewajibannya kepada masyarakat, yakni dengan menyelesaikan konsolidasi. Karena, tanah masyarakat memiliki sertifikat yang sah, dan bukan tanah negara,” ujarnya. ( seperti yang diberitakan dalam harian.....Bisnis Com, tanggal 28-11-20

c. Lambatnya pembangunanya.

Pembangunan Jalur satu selesai, mestinya, dilanjutkan dengan pembangunan jalur dua, tapi jarak waktu pelaksanaannya hampir 30 tahun. Waktu yang sekian ditambah bukti-bukti tertulis tentang peta konsolidasi tidak lengkap menyebabkan masyarakat seakan telah lupa, dan diperparah dengan tidak adanya suksesi kepemimpinan tentang proses pelaksanaan pembangunan by pass apalagi saat ini daerah ini adalah tempat evakuasi stunami, jalur hijau, tentu menjadi daerah yang sangat strategis, dan rasa aman untuk pemukiman dan perkantoran, lahan sejengkalpun akan jadi perebutan, dan harga tanah semakin meningkat( mahal) Pelaksanaan Konsolidasi tanah yang tidak sesuai prosedur

d. Pemaksaan penerbitan serifikat terhadap masyarakat yang tidak mau tanahnya di konsolidasi.

e. Kendala Dari Negara Pendonor

Kepala Dinas Prasarana Jalan dan Pemukiman Sumbar, Suprpto mengaku pengerjaan jalan itu sudah pasti. Bahkan tahun ini anggaran itu sudah menjadi beban utang negara. Hanya saja dari klausul perjanjian, kontraktor pemenang ditentukan oleh Korea Selatan selaku negara donor. Untuk itu sedari awal, Pemerintah Korea minta lahan bersih. Meski begitu, saat ini proses sudah berjalan. Sudah ada tiga perusahaan pemenang,. Dia kesal pihak Korea Selatan sebagai pemberi pinjaman tak kunjung menunjuk pemenang tender untuk pengerjaan jalan itu. Padahal, April lalu ditargetkan pemenang tender sudah ditentukan.

“Itu lah kalau membangun dengan dana dari orang luar, kita ga bisa ngapa-ngapain. Diatur orang,” ujarnya.

Suprpto juga menyayangkan lambatnya proses penyelesaian By Pass, sehingga donatur mengulur waktu dengan alasan lahan yang belum tuntas.

“Kita sudah rugi, karena bunganya sudah harus dibayarkan sejak kesepakatan ditandatangani,” sebutnya.

Dia mengatakan dalam *masterplan* pembangunan By Pass dibutuhkan anggaran sekitar Rp800 miliar. Yakni pinjaman dari Korea Selatan sebesar Rp550 miliar untuk pembangunan jalur dua. Dan sisanya membangun *fly over* yang melewati jalur dua tersebut di empat titik. Anggaran untuk pembangunan *fly over* itu diambil dari APBN.

“By Pass ini pelajaran buat kita, banyak ruginya. Lain kali kalau membangun itu ya dengan uang sendiri lah,” ujarnya.

Suprpto tidak tahu pasti berapa besarnya bunga yang harus dibayarkan pemerintah dari pinjaman untuk pembangunan tersebut. Yang pasti, karena pembangunan tidak berjalan, sementara uang sudah diberikan, maka bunga harus dibayarkan. (Bisnis Com. Dinduh tanggal 30 Oktober 2014)

## C. Langkah-langkah penyelesaian yang ditempuh oleh Pemko

### 1. Rekomendasi BPN ( Opsi yang dikeluarkan BPN)

Setelh sekian lama masalah ini berguliris ,akhirnya, BPN mengeluarkan tiga rekomendasi tertulis menyangkut penyelesaian jalur dua By Pass melalui surat arahan dengan nomor 3265/15.1-300/VIII/2013 tertanggal 20 Agustus 2013.

Yakni, **pertama** lokasinya harus bebas dari kegiatan konsolidasi, kedua pemilik tanah tidak terkait dengan kegiatan konsolidasi tanah, dan terakhir atau **ketiga** bila keduanya sudah terpenuhi maka UU No 2

Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bisa dilaksanakan.

Rekomendasi itu, kata Syafrizal, Pemko Padang ( Wawancara Tanggal 1 Desember 2014), hanya diperuntukkan bagi 61 persil atau 83 bangunan yang masih tersisa di sepanjang By Pass. “Rekomendasi itu dibutuhkan agar Pemprov dan Pemko punya payung hukum untuk penyelesaian jalur dua By Pass,” ujarnya.

Rekomendasi yang diberikan oleh BPN ini hanyalah sebatas Opsi, tidak jalan keluarnya, yang menyebabkan antara Pemko dan BPN agak bersitegang urat leher, makanya Persoalan tersebut diserahkan Pada Penprov Provinsi, menurut Pemko, BPN seperti melepas tanggung jawab sekiranya, ada persoalan hukum kemudian hari.

Akhirnya rekomensidasi ini tidak bisa dipakai dan dicabut kembali oleh Gubernur, karena sebatas Advis menurut Kebag Ganti Rugi Pemko ( wawancara tgl...4 -11-2014

Meski sudah ada rekomendasi BPN, pembebasan 61 persil lahan di By Pass tak kunjung dilaksanakan

Asisten I Pemko Padang, Nasir Ahmad memperkirakan 61 persil atau 83 bangunan yang masih bermasalah tersebut memiliki luas 117.812 meter atau 11,7 h .dengan dana 100 M, dan dana ganti rugi 15 juta permeter

## 2. Opsi yang dikeluarkan Pemko

Pembangunan jalan jalur dua Bypass Padang yang dimulai, Jumat (29/8) dengan diletakkan batu pertama (*ground breaking*) dilaksanakan Menteri Pekerjaan Umum (PU), Joko Kirmanto. Hinghinggaga saat ini masih ada 61 persil lagi pembebasan jalan yang belum ada titik terangny

Menurut Kabag Pertanahan Kota Padang, Amasrul didampingi Kepala Sub Bagian Penyelesaian Masalah Pertanahan, Austani mengatakan, Pemko Padang sudah melakukan dua opsi dalam penyelesaian



seengketa tanah jalur dua Bypass. **Pertama sistem konsolidasi SK Gubernur dan SK Walikota semenjak persoalan jalur dua jalan Bypass dan kedua sistem ganti rugi melalui jalur hukum.** ( Wawancara tanggal 1 Desember 2014)

Hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Surat Gubernur Sumatera Barat, tanggal 11 September 2014, tentang penyelesaian Pembebasan Tanah jalan Padang By Pass, maka opsi yang dapat dilakukan adalah, :

- a. Melanjutkn dan mengoptimalkan proses konsolidasi tanah perkotaan melalui peningkatan sosialisasi dan negoisasi kepada para peserta tersebut sesuaidengan kebijakkan yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatra Barat dan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tk II padang tersebut diatas ( Surat keputusan Gubernur Sumabra th 1990 No. Sk. 181.1.83-1990 dan SK Walikotamadya Padang No. 188.45.267 a/Sk sek/89 tanggal 15 Juli 1989)
- b. Jika peserta konsolidasi tidak bersedia melanjutkan atau tidak terdapat kesepakatan, maka kepada peserta tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan putusan pengadilan akan dijadikan dasar dalam penyelesaian pembebasan tanah jalan Padang By Pass
- c. Kepada Pemerintah Kota dihrapkan dapat mengalokasikan anggaran dalam APBD untuk persiapan biaya ganti rugi sesuai keputusan pengadilan, disamping Pemerintah Provinsi Sumatera Barat juga akan mengalokasikan anggaran dalam APBD Provinsi Sumatera Barat.
- d. Mensosialisasikan kepada masyarakat untuk memberi pemahaman

“Melalui jalur hukum inilah yang hingga saat ini di tunggu Pemko. Yang namanya jalur hukum tidak bisa kita pastikan, kapan persoalan tersebut ada keputusannya,( Anasrul, Kabag Pertanahan Kota padang)

Amasrul menambahkan, saat ini sudah ada 15 persil( lihat lampiran) yang sudah ada di pengadilan,

lima persil menggunakan konsolidasi, 16 persil tidak mengurus alas hak dan tidak mau juga konsolidasi dan sisanya punya sertifikat sendiri, namun dikuasai oleh pihak lain atau kaum lain.

“Inilah yang menjadi polemik besar bagi Pemko Padang. Tanah tersebut sudah ada sertifikatnya, tapi tanah yang sudah sertifikat itu dikuasai oleh pihak lain. Namun, kita terus dituntut untuk membebaskan lahan tersebut,” urai Amasrul. Yang membuat Pemko bisa bernafas lega, tambah Amasrul, kewajiban Pemko sudah dilaksanakan dengan selalu berusaha mencari jalan keluar. Tetapi, persoalan tumpang tindih juga ikut membuat jalan dua jalur itu tersendat-sendat. ( harian Haluan tgl...29 – 8- 2014

Tetapi, Pemko akan terus mencari upaya dan jalan keluar dari 61 persil tanah tersebut

Tapi sehubungan dengan jalan keluar terhadap persoalan tersebut, maka Pemko telah mengantongi dua Opsi sebagaimana yang telah diungkapkan diatas, sewaktu hal ini peneliti tanyakan pada DT Yurman kapalo Suku Tanjung, mereka tak mau membawa persoalan tersebut ke pengadilan, karena mereka merasa tak bermasalah, lagi pula mereka takut kena dua kali, sebab kalau pengadilan pasti harus membutuhkan biaya, misalnya, untuk Pengacara, walaupun saat ini memang ada diantara 61 persil tanah yang bermasalah yang dibawa Ke PN, tapi sampai hari ini masih belum tampak ujungnya. ( wawancara. 17 November 2014..... ), Lanjut Kepala Suku Tanjung Kuranji ini, *tidak ada kusut yang tidak salasai*, tinggal kemauan Pemko, sebab dari 30 tahun yang lalu masyarakat tidak ada yang menolaak Pembangunan jalan ini, buktinya Saya telah menyerahkan lebih 5000 meter tanah unutup by psss ini, dan kalau menolak pasti jalur satu ini tak akan terlaksana..dan datuk ini menantang Pemko yang akan memperkerakan Kami, kami siap, tapi kalau kami yang kan memuntut , kami tidak akan mau, karena kami merasa tidak ada perkara disini, tinggal lagi kemauam Pemko *Untuk maganti*( Bukan ganti Rugi ), seperti yang

dijanjikan Walikota Fauzi bahar dulu. Kata Dt Suardi, Sekeatris KaN kurangi

### **3. Kerjakan yang tidak bermasalah**

Walaupun masih ada persoalan terhap 61 Persil tanah di Kuranji, pembangunan jalur By Paas tetap dilaksanakan, terhadap yang telah selesai, tanpa menunggu tuntas seluruhnya, seperti saat ini sedang terjadi pembangunan dari arah jalur dua di Taluak bayua.

### **4. Ganti Rugi/ menggugat masyarakat.**

Untuk penyelesaian saat ini, Kurnia Warman,( Dosen Fak. Hukum Unand)mengusulkan 61 persil tanah yang tersisa mau tidak mau harus dilakukan ganti rugi.

“Hak masyarakat tetaplah yang utama, lakukan ganti rugi agar pembangunan tidak terhambat. Ganti ruginya juga dengan harga sekarang, karena perputaran ekonomi di By Pass terus tumbuh. Pemkot tidak bisa gunakan harga seperti ketika awal konsolidasi,” katanya menjelaskan.

Dan selanjutnya Kurnia Waraman meminta agar Pemko merunut kembali kesepakatan awal konsolidasi

Praktisi Hukum Rusdi Zen menilai memang tak mudah menyelesaikan persoalan pembebasan pelebaran Jalan By Pass dengan kondisi seperti sekarang. Ada risiko hukum jika dicairkan anggaran untuk ganti rugi bagi lahan yang pernah dibebaskan. "Akan jadi temuan BPK jika itu dilakukan, karena anggaran cair dua kali untuk lahan yang sama," katanya.

Sementara jika bersikukuh untuk mengusir paksa masyarakat yang lahannya tak bisa dibebaskan juga berisiko hukum. "Dua kali mengganti rugi sudah pasti melanggar. Ganti rugi hanya bisa dilakukan bagi yang memang terbukti belum dibebaskan dulunya," ujar advokat dari Kantor Hukum Ekuator itu.

Jalannya adalah dengan menggugat mereka yang mengaku belum diselesaikan proses konsolidasi tanahnya, tetapi ada bukti kuat itu sudah diselesaikan. "Pemerintah boleh menggugat, sehingga putusannya bisa

digunakan untuk mengeksekusi lahan tersebut. Hanya saja proses ini butuh waktu yang tidak pendek," tutur Rusdi.( Terkini,24 Com, tanggal 17-8-2013)

Dengan gugatan ke pengadilan ini akan dapat mengungkap dugaan kebobrokan proses konsolidasi tanah yang dilakukan beberapa tahun lalu itu. "Selain soal lahan verponding 1974, juga carut-marut konsolidasi itu," lanjutnya lagi.

Hal ini juga disetujui oleh Bapak Yoga Kabag ganti Rugi Pemko Padang, kalau ganti rugi berarti menyalahi prinsip konsolidasi,dan Pemko mengkawatirkan kalau ganti rugi dilakukan, tanah yang dengan konsolidasi, tentu akan meminta juga, dalam masalah ganti rugi ini, orang yang sudah meninggal bisa hidup lagi, kalau sekarang yang terdeteksi Cuma 61, bisa muncul lebih dari itu.

Jalan yang tepat tentulah mengugat mereka yang tidak mau, seperti yang diungkapkan oleh Rusli Zein dari Kantor Advokad Equator, sebagaimana yang juga diusulkan oleh Ketua KAN Kuranji yang juga Datuk Suku Tanjung Kuranji .

**5. Identifikasi dan Inventarisasi masalah yang ada, dan dipilah berdasarkan jenis permasalahan, dan penyelesaian dapat dilskukan tahap demi tahap**

Mencari bukti-bukti, saksi,serta informasi, bila nanti dihadapkan ke Pengadilan/ jalur hukum

**6. Mediasi/megoisasi,** usaha yang dilakukan ini adalah untuk menghadirkan saksi-saksi untuk membuktikan bahwa tanah-tanah tersebut merupakan bagian dari Program Konsolidasi.( lihat Notolen Rapat

KoordinasiPelaksanaan Persil Tanah DI Kota Padang( Dalam Rangka Ekpose Permasalahan Konsolidasi Tanah Untuk Pembangunan Jalan 2 By Pass Di Kota Padang, jakarta tanggal 14 Agustus 2014)

Itulah macam-macam opsi yang telah dilakukan oleh Pemko maupun oleh Penprov, tapi sampai hari ini, persolan belum juga selesai

## BAB V P ENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Bahwa pembangunan jalan Padang By Pass adalah suatu kebutuhan dan masyarakat Kota Padang Khususnya, masyarakat Kuranji menyetujuinya, terbukti pembangunan jalur satu terlaksana, karena dengan adanya jalan Padang By Pas ini diyakini akan berdampak terhadap pertumbuhan ekonomi mereka dan memilih Konsolidasi dalam pengadaan tanahnya.
2. Dan terkendanya pembangunan Jalan Padang By Pass ini adalah disebabkan ada factor Internal( masyarakat itu sendiri, seperti, masyarakat tidak paham akan arti Konsolidasi, dan persoalan yang membelit diantara mereka tentang kepada siapa sertifikat tanah akan diberikan, dan ada persoalan diantara mereka tentang tanah ulayat

Sedangkan factor eksternal adalah, diantaranya bobroknya administrasi Pemko, yang terbukti tidak bisa menunjukkan bahwa masyarakat kuranji tidak menolak konsolidasi, karena syarat konsolidasi adalah 85% masyarakat menyetujui Konsolidasi tersebut, tentu dengan adanya bukti seperti adanya berita acara penyerahan tanah kepada pemko oleh masyarakat,

3. Untuk Penyelesai masalah tersebut, ada beberapa opsi yang ditawarkan seperti, masyarakat supaya keluar dari peserta Konsolidasi

Dan opsi lain agar masyarakat menuntut Pemko, supaya Pemko punya payung hukum untuk memberi ganti rugi

### B. SARAN – SARAN :

1. Ganti rugi yang dituntut oleh masyarakat memang tidak boleh dibayarkan oleh Pemko Karena itu melanggar prinsip Konsolidasi, yakni ada sumbangan tanah, kecuali p adilan memutuskan untuk diperintahkan memberikan ganti rugi, artinya masyarakat kuranji mesti menuntut Pemko

2. Pemko diminta untuk membentuk Tim Mediasi, penghubung antara masyarakat dan Pemko sendiri
3. Segerakan sosialisasi, sebab diantara mereka ( pemilik tanah saat ini belum tentu adalah mereka, hadir waktu penyuluhan pencaanagan By Pass beberapa tahun silam
4. Kumpulkan semua bukti-bukti karena pejabat lama, seperti Mantan Wako Padang Syahrul Ujud SH, masih hidup begitu juga Zuiyen Rais, keterangan dari mereka dapat diminta supaya persoalan ini tidak berlarut-larut
5. Tanah cadangan yang akan dijadikan Fasum( fasilitas umum) dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, serti jalur hijau, dan lainnya dan Pemko mesti dapat menunjukkan mana saja tanah fasum tersebut. Biar tidak ada salah pengertian atau **souzon**

## DAFTAR BACAAN

1. Budi harsono, Masalah Kerangka persoalan dan Pokok-Pokok kebijakan pertanahan Nasional, dalam BF Sihombing, Pergeseran Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan pemerintah dan swasta ( Study Kasus Pengaturan Kepemilikan < penguasaan tanah di Provinsi DKI Jakarta, 2004)
2. Budi Harsono, Hukum Agrararia Indonesia, Pen Jembatan , Th 2005  
     Adrian Suteja, SH. MH, Implementasi Prinsip Kpentingan Umu dalam Pengadaan tanah Untuk pembangunan ( Jakarta Sinar grafika, 2008 )  
     Olan itorus, pelepasan atau penyerahan Hak sebagai cara Pengadaan Tanah ( Jakarta Dasamedia Utama 1995
3. Supriadi. SH,MH, Hukum agraria , Penerbit Sinar grafika tahun 2007
4. Hasni,SH,MH, Hukum penataan Ruang dan penataan Penatagunaan tanah, Pen, rajawali Press, 2010
5. Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 1991
6. Rianto Adi, Metode Penelitian Sosial Dan Hukum, Granit Jakarta,2004
7. Moh. Nazir. Ph. D, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, 2003
8. Prof. Dr. S. Nasution, M.A. *Metode Research*, Bumi Aksara, Jakarta 2004
9. UU No. 2 Tahun 2012,tentang pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum
10. UU No . 5 Tahun Tahun 1960, tentang UUPA  
     UU No. 20 Tahun 1961 Tentang pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan benda- benda yang ada diatasnya.
11. Kepres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Demi Pembangunan
12. Perpres NO. 36 Tahun 2005 Tentang Pngadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentinfan Umu
13. Perpres No. 65 Tentang Perubahan Perpres No 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Bagi Pelksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

14. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007
15. Peraturan Ka. BPN, No. 4 Tahun 1991
16. Perda No 14 Tahun 1985, Tentang Perubahan Pertama PERDA TK II Padang Tentang No. 07/PD/1975 tentang Fatwa Perencanaan Lingkungan (Advis Planning) dalam Kotamadya daerah TK II Padang
17. SK Walikotamadya Kepala Daerah TK II Padang, No. 188.45.1.48/SK/89 Tentang Pembentukan TIM Teknis Penyelesaian/ Pembebasan Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Jalan By Pass
18. SK Walikotamadya Kepala daerah TK II Padang, No. 188.45.267 a /SK/89. Tentang Penetapan Lokasi Tanah Yang Akan Terkena Proyek Pembangunan Jalan Padang By Pass Tahap II dan kebijaksanaan Penyelesaian Masalah Tanah, bangunan, tanaman yang terkena Jalur Jalan By Pass
19. Surat Gubernur No. 120/362/Pem 2014, tentang Penyelesaian Pembebasan Tanah Jalan By Pass
20. Data-Data Pokok Jalan Padang By Pass, pemko Padang 2014-12-09
  - a. Harian Singgalang tanggal 23 Oktober tahun 2009
  - b. Harian Singgalang tanggal 27 Oktober Tahun
  - c. Harian Padang Ekspres Juni 2014-09-28
  - d. Bisnis, com february 2013
  - e. Padang Media COM. 29 Agustus 2014
  - f. Harian haluan, 2013
21. Risalah-Risalah Rapat penyelesaian tanah By Pass