

TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PERANAN BADAN PERTANAHAN
NASIONAL DALAM RANGKA PENGATURAN
TATA GUNA TANAH

(Studi Lapangan Di Kabupaten Dati II Luwu)

S K R I P S I

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Negara pada
fakultas hukum jurusan hukum
masyarakat dan pembangunan
Universitas "45"

o l e h

MUSTAPA EVENDI DAUN

Nomor stambuk/NIRM : 4586060475/871136287

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS " 45 "

UJUNG PANDANG

1991

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PERANAN BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM RANGKA PENG-
ATURAN TATA GUNA TANAH. :
(Studi Lapangan Di Kabupaten Dati II
Luwu)

Nama : Mustapa Evendi Daun
Nomor Stb/NIRM : 4586060475/871136287

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

(H. Aminuddin Salle, SH.)

(Zulkifli, SH.)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas " 45 "

Ketua Jurusan Hukum Masya-
rakat dan Pembangunan

(Andi Tahir Hamid, SH.)

(H.M. Laica Marzuki, SH.)

Tanggal Pengesahan :

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas " 45 " Ujung Pandang, No. 023/U-45/VIII/91, tanggal 30 Agustus 1991, tentang panitia ujian skripsi, maka pada hari ini, Kamis tanggal 12 September 1991 skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi Universitas " 45 " Ujung Pandang untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana negara pada Fakultas Hukum Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan yang terdiri dari :



Pengawas Umum

(Prof. Mr. Dr. H. A. Zainal Abidin Farid) (Kadir Sanusi, SH. MS.)

Rektor Universitas " 45 "

Dekan Fak. Hukum UNHAS

Panitia Ujian

(Andi Tahir Hamid, SH.)

(M. Syawal, SH.)

K e t u a

Sekretaris

Team Penguji

1. Prof. Dr. S. R. Nur, SH.
2. Prof. Dr. Achmad Manggau, SH.
3. H. Abdullah Marlang, SH.
4. H. Aminuddin Salle, SH.

([Signature])

([Signature])

([Signature])

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Ilahi Rabbi, Allah Subahanahu Wata'alah yang telah memberi kekuatan dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.

Dalam menyusun skripsi ini tentunya tidak luput dari berbagai kesulitan dan hambatan-hambatan namun dengan berkat ketabahan serta bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil sehingga kekurangan tersebut dapat teratasi.

Selain itu penulis mengakui bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan sebagaimana yang diharapkan, hal mana disebabkan oleh keterbatasan pengalaman yang dimiliki oleh penulis baik dalam tata bahasa maupun materinya, olehnya itu koreksi yang konstruktif dalam rangka penyempurnaan skripsi ini penulis harapkan, akhirnya penulis dengan segala hormat menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada pembimbing I, bapak H. Aminuddin Salle, SH, dan pembimbing II, bapak Zulkifli, SH.

Dengan ucapan terima kasih yang sama pula, penulis tujukan masing-masing kepada yang terhormat :

1. Bapak Haji Andi Sose sebagai pendiri Universitas " 45 ".
2. Bapak Prof.Mr.Dr.H.A. Zainal Abidin Farid sebagai Rektor Universitas " 45 " Ujung Pandang.

3. Bapak Andi Tahir Hamid, SH sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.
4. Bapak H.M. Laica Marzuki, SH selaku Ketua Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan Universitas " 45 " .
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu beserta stafnya.
6. Para Dosen dan Asisten Fakultas Hukum Universitas " 45 " .
7. Segenap civitas Akademika Universitas " 45 " Ujung Pandang.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum tanpa kecuali serta kawan-kawan study Club.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati yang tak terhingga dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang setinggi-tingginya kepada kedua orang tua penulis yaitu Jalang Rapa dan Meno yang telah bersusah paya membiayai penulis hingga selesainya. Demikian pula kepada segenap keluarga yang telah berpartisipasi membantu penulis tak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga semua amal baktinya mendapat imbalan dari Yang Maha Esa.

Ujung Pandang, 1991
Penulis,

Mustapa Evendi Daun.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENERIMAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Metode Penelitian	4
1.4 Komposisi Bab	5
BAB 2 PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM	
2.1 Pengertian Tanah	9
2.1.1 Pengertian Umum	9
2.1.2 Menurut Undang-undang Pokok Agraria	10
2.2 Peraturan Menteri Dalam Negari No. 3/1978	
Tentang Fatwa Tata Guna Tanah	11
BAB 3 SEJARAH, FUNGSI DAN PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL	
3.1 Sejarah Badan Pertanahan Nasional	18
3.2 Fungsi dan Peranan Badan Pertanahan Nasional	22
BAB 4 PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM RANGKA PENGATURAN TATA GUNA TANAH DAN MASA - LAHNYA	

4.1 Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah	30
4.2 Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan	38
4.3 Masalah Yang Timbul Berkenaan Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Rangka Tata Guna Tanah	49
4.3.1 Beberapa Hambatan	60
4.3.2 Analisa Masalah Sekitar Peningkatan Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pembangunan	60
BAB 5 P E N U T U P	
5.1 Simpulan	63
5.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RALAT	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting oleh karena sebagian dari kehidupannya tergantung pada tanah dan dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang.

Tanah adalah tempat pemukiman manusia pada umumnya disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan yang pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir setelah manusia itu meninggal dunia.

Berkaitan dengan uraian tersebut di atas, Wirjono Prodjodikoro (1952 : 32) mengemukakan sebagai berikut :

Setiap manusia hidup, berdiri, duduk dan berbaring di atas tanah tidak di dalam awang-awang, menyebabkan adanya anggapan umum bahwa tanah adalah merupakan benda yang nilai harganya tiada taranya bagi seorang pemiliknya.

Begitu pentingnya arti dan makna tanah terhadap kehidupan manusia pada umumnya sehingga dewasa ini di dalam kalangan masyarakat dewasa ini, sering-sering timbul permasalahan-permasalahan yang menyangkut tanah, baik tanah pertanian, perkebunan maupun tanah untuk mendirikan bangunan perseorangan dan bahkan untuk kepentingan umum sering mengalami hambatan.

Faktor dominan yang menghambat masalah tersebut karena disatu pihak melajunya angka pertumbuhan penduduk, sedangkan tanah kian sempit keadaannya, bukannya karena tanah menjadi sempit, melainkan yang bertumpuk di atasnya dalam suatu konflik kebutuhan.

Oleh karena pengaruh kebutuhan manusia terhadap tanah di atas sehingga sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan kegoncangan di dalam masyarakat seperti yang telah dikemukakan di atas.

Prinsip bahwa ketentuan hukum haruslah tetap dijadikan sebagai landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, oleh karena sudah merupakan semboyan yang universal bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan rasa keadilan masyarakat yang berarti bahwa orang yang mempunyai hak wajib dilindungi oleh undang-undang.

Di samping itu juga harus diperhatikan asas-asas kesejahteraan (prosperity) sesuai dengan apa yang menjadi tujuan negara Indonesia untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur tanpa mengabaikan asas-asas ketertiban keamanan (security) sehingga stabilitas nasional tetap terpelihara.

Sehubungan dengan hal tersebut, di dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) TAP MPR No.II tahun 1988, Bab IV halaman 124, diuraikan sebagai berikut :

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu

terus dikembangkan rencana tata ruang dan rencana tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan. Di samping itu perlu dilanjutkan penataan kembali, penggunaan, dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah.

Hal tersebut di atas menggambarkan perlunya segera diperhatikan tertib pertanahan. Sebenarnya tertib pertanahan ini telah diatur dalam peraturan Menteri Dalam Negeri nomor.3 tahun 1978, tentang Fatwa Tata Guna Tanah, namun sejauh ini pelaksanaannya masih banyak kekurangan-kekurangannya. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa kali lembaga yang mengatur tata guna tanah berganti nama dari Departemen Agraria, Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria dan terakhir ini bernama Badan Pertanahan Nasional dengan keputusan Presiden RI, No.26 tahun 1988. Menjadi masalah pula apakah perbedaan dampak yang dapat ditimbulkan oleh peralihan nama itu terhadap pengaturan tata guna tanah.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka penulis sangat tertarik untuk membahas dalam skripsi yang berjudul :
TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM RANGKA PENGATURAN TATA GUNA TANAH..

Harapan penulis agar penulisan yang sederhana ini dapat berguna bagi pembaca dalam hal pengaturan tanah secara hukum oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai tata guna tanah.

1.2 Perumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang di atas, penulis menganggap bahwa tanah adalah tubuhnya maka untuk memahami tulisan dalam skripsi ini penulis mencoba merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang merupakan penghambat terhadap pelaksanaan tata guna tanah di wilayah hukum Badan Pertanahan Kabupaten Dati II Luwu ?
2. Bagaimana jalan keluarnya atau cara pemecahannya jika terjadi hambatan tersebut di atas ?

1.3 Metode Penelitian

Suatu karya ilmiah akan lebih sempurna bila datanya diperoleh dari hasil penelitian dengan menggunakan metode yang tepat.

Demikian juga dalam penulisan ini, penulis berusaha untuk memperoleh data yang kongkrit melalui penelitian dengan cara sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Melalui penelitian ini penulis membaca buku-buku yang ada hubungannya dengan materi skripsi yang akan dibahas dan menelaah guna melengkapi landasan teoritis, dan juga penulis membaca perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara wawancara

dengan pihak-pihak yang banyak berhubungan dengan pelaksanaan tata guna tanah, seperti petugas dari Badan Pertanahan Nasional.

Dari hasil penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan ini, penulis kemudian akan merumuskan suatu kesimpulan kualitatif, yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar dalam mengajukan saran-saran guna mengatasi permasalahan yang ada.

1.4 Komposisi Bab

Skripsi ini terdiri dari 5 bab dan beberapa sub bab sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN yaitu pendahuluan dari rangkaian penulisan skripsi ini yang terdiri dari :

1.1 Latar Belakang Masalah yaitu mengungkapkan hal yang melatar belakangi penulis sehingga membahas skripsi ini.

1.2 Perumusan Masalah, pada sub bab ini, penulis akan memberikan rumusan dari uraian latar belakang yang telah disebutkan sebelumnya sebagai penajaman pembatasan masalah yang akan dibahas lebih lanjut.

1.3 Metode Penelitian, disini penulis perlu menggunakan suatu metode penelitian yang nantinya akan dapat digunakan dalam pengumpulan data dan informasi.

1.4 Komposisi Bab, pada sub bab ini, sengaja penulis me-

nyusun komposisi agar skripsi ini dapat tersusun secara sistematis serta memudahkan pemahaman terhadap uraian yang akan dibahas.

BAB 2 PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM

2.1 Pengertian Tanah, pada sub bab ini akan dikemukakan beberapa pengertian tanah dan istilah tanah yang meliputi :

2.1.1 Pengertian umum

2.1.2 Pengertian menurut Undang-undang Pokok Agraria

2.2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1978 tentang Fatwa Tata Guna Tanah

Pada sub bab ini, penulis akan menguraikan ketentuan umum mengenai rencana tata guna tanah dan tata cara pemberian fatwa tata guna tanah.

BAB 3 SEJARAH, FUNGSI DAN PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Pada bab ini, penulis akan menguraikan :

3.1 Sejarah Badan Pertanahan Nasional dengan keputusan Presiden No.55 tahun 1955 tentang pembentukan Kementerian Agraria sampai berubah menjadi Badan Pertanahan Nasional melalui keputusan Presiden No.26 tahun 1988.

3.2 Fungsi dan Peranan Badan Pertanahan Nasional

Pada sub bab ini, penulis menguraikan fungsi dan peranan Badan Pertanahan Nasional mulai dari tingkat Pusat sampai pada tingkat daerah atau kabupaten.

BAB 4 PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM RANGKA PENG- ATURAN TATA GUNA TANAH DAN MASALAHNYA

Untuk melihat lebih lanjut tentang peranan Badan Per-
tanahan Nasional mengenai pengaturan tata guna tanah
maka dibahas lebih lanjut dalam sub bab ini sebagai be-
rikut :

4.1 Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan tanah
yang di dalamnya diuraikan mengenai manfaat tanah
bagi manusia dan tanah-tanah yang dapat didayaguna-
kan.

4.2 Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan, disini
akan dikemukakan gambaran singkat daerah penelitian
penulis dan beberapa fase pengadaan tanah untuk pem-
angunan.

4.3 Masalah Yang Timbul Berkenaan Peranan Badan Perta-
nahan Dalam Rangka Tata Guna Tanah

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang masalah yang
timbul dalam rangka tata guna tanah maka lebih lan-
jut dibahas dalam sub bab berikut ini :

4.3.1 Beberapa hambatan pada pelaksanaan tata guna
tanah di daerah Kabupaten Luwu oleh Badan Per-
tanahan

4.3.2 Analisa Masalah Sekitar Peningkatan Peranan
Badan Pertanahan Nasional Dalam Pembangunan,

disini penulis menguraikan beberapa analisa tentang sekitar peningkatan peranan Badan Pertanahan Nasional dalam pembangunan.

BAB 5 P E N U T U P

Bab ini adalah merupakan bab terakhir dari keseluruhan bab yang berisikan:

- 5.1 Simpulan, sebagai uraian penyimpulan dari keseluruhan rangkaian bahasan dalam skripsi ini.
- 5.2 Saran, yang penulis tunjukkan dalam usaha pembuatan undang-undang yang mengatur mengenai tata guna tanah dan peningkatan pengawasan Badan Pertanahan Nasional terhadap pemberian fatwa tata guna tanah.

BAB 2

PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM

2.1 Pengertian Tanah

Sebelum penulis membicarakan mengenai pengertian tanah maka penulis terlebih dahulu menguraikan secara ringkas dan sederhana mengenai istilah tanah sebagai berikut :

Istilah tanah dapat diartikan dalam tiga hal antara lain :

- a. Tanah tempat tumbuh tanaman yaitu suatu tanah yang nilainya ditentukan oleh kemampuannya dalam menghasilkan tanaman, hal ini dapat diukur dengan kesuburannya dan kegersangannya.
- b. Tanah yang dapat diangkat atau dipindahkan, disini artinya tanah sejajar dengan mineral yaitu unsur-unsur dasar yang membentuk suatu kesatuan bahan organik dan nilainya diukur dengan ton atau meter kubik.
- c. Tanah yang diartikan sama dengan tempat atau ruang dimana tanah tersebut tidak dapat diangkat tetapi terdapat di muka bumi dan nilainya diukur dengan luas seperti hektoare, meter bujur sangkar dan sebagainya.

2.1.1 Pengertian Umum

Menurut pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan

yang digunakan untuk bangunan disebut tanah bangunan.

Pengertian di atas lebih sempit apabila dibandingkan dengan pengertian tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.

2.1.2 Menurut UUPA No.5 tahun 1960 pasal 4 ayat 1 dan pasal 1

ayat 4 disebutkan :

Pasal 4 ayat 1,

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 1 ayat 4,

Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Isi dari kedua pasal tersebut di atas dapat menggambarkan bahwa kedua pasal tersebut mengandung pengertian mengenai tanah karena isi dari pasal tersebut memberikan pembatasan pengertian tanah dan permukaan bumi, itu dijumpai pula dalam penjelasan pasal demi pasal atas pasal 1 (satu).

Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan dalam pada itu hanya permukaan bumi saja yang disebut tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang sebab arti tanah bagi kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.

Berkaitan dengan isi pasal-pasal yang memuat pengertian

mengenai tanah, berikut ini dipaparkan komentar dari dua orang sarjana yang mengomentari pasal-pasal UUPA tersebut di atas.

Y.W. Sunindhia, dan Ninik Widiyanti (1988 : 8) mengemukakan sebagai berikut :

Selaku fenomena yuridis c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai " permukaan bumi " sedang - kan di dalam pengertian bumi itu termasuk pula, " tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air " (UUPA pasal 4 (1) jo pasal 1 (4). Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi itu kita jumpai pula dalam penjelasan umum bagian II/(1) sebagaimana yang telah dikemukakan di atas.

Juga Budi Harsono (1970-1971 : 135) memberikan uraian bahwa :

Pertama-tama diadakan perbedaan antara pengertian " bumi dan tanah ". Menurut pasal 4 ayat 1 tanah adalah permukaan bumi, sedang dalam pengertian bumi, menurut pasal 1 ayat 4, selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi serta yang berada di bawah air.

Bangsa Indonesia tidak lain adalah masyarakat secara keseluruhan, sedangkan bumi termasuk dalam pengertian tanah mempunyai hubungan yang tiada putus-putusnya dimana sejak manusia itu lahir telah mempergunakan tanah dalam arti pemondokan dan tempat untuk mengurus segala kepentingan hidupnya, dan bahkan pada waktu manusiapun meninggal masih membutuhkan tanah untuk pemakamannya.

2.2 Peraturan Menteri Dalam Negari Nomor 3 tahun 1978 tentang Fatwa Tata Guna Tanah

Dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 14 dan 15 diberikan sesuatu ketentuan umum mengenai rencana tata guna tanah

Hal ini diadakan untuk mencapai apa yang menjadi cita - cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, sehingga diperlukan adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan warga, agar setiap peruntukan dan penggunaan tanah menjamin terwujudnya asas kelestarian, seimbang dan optimal maka setiap pemberian sesuatu hak atas tanah, pemberian izin perobahan penggunaan tanah harus didasarkan pada fatwa tata guna tanah.

Pasal 14 UUPA memberikan ketentuan tentang rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kepentingan hidup rakyat dan negara sebagai berikut :

- a. Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 pemerintah dalam rangka sosilisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
 1. Untuk keperluan negara,
 2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa,
 3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan,
 4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu,
 5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- b. Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerah sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

- c. Peraturan pemerintah daerah yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai daerah tingkat I dari Presiden, daerah tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota / Kepala Daerah yang bersangkutan.

Untuk melaksanakan ketentuan tersebut oleh pemerintah disiapkan rancangan undang-undang tentang tata guna tanah namun selama beberapa tahun ini masih belum juga disahkan sebagai undang-undang. Dari pihak Badan Pertanahan Nasional sendiri (dulu Direktorat Jenderal Agraria) sehubungan dengan hal ini telah dikeluarkan peraturan Direktorat Jenderal Agraria No. 2 tahun 1968, tentang Fatwa Tata Guna Tanah. Peraturan ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1978 tentang masalah yang sama.

Menurut peraturan tersebut, setiap pemberian hak atas tanah dan pemberian izin perobahan penggunaan tanah pada azasnya harus disertai dengan fatwa tata guna tanah (pasal 2 (1). Hal tersebut adalah dimaksudkan supaya setiap peruntukan dan penggunaan tanah menjamin terwujudnya azas kelestarian, seimbang dan optimal.

Fatwa tata guna tanah tersebut merupakan penilaian teknis obyektif dan salah satu bahan pertimbangan dalam mengusulkan penyelesaian permohonan sesuatu hak atas tanah dan pemberian izin perobahan penggunaan tanah (pasal 2 ayat 2). Perkataan pada azasnya harus disertai dengan fatwa tata guna tanah seperti dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 dari peraturan

Menteri Dalam Negeri dalam rangka pemberian hak atas tanah menurut surat edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Juni 1978 No. Btu 6/12/6-78 haruslah diartikan kepada setiap permohonan sesuatu hak atas tanah yang baru yang belum ada fatwa tata guna tanah.

Siapa yang berwenang untuk memberikan fatwa tata guna tanah tersebut. Dalam pasal 2 ayat 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri disebutkan bahwa, pejabat yang berwenang memberikan fatwa tata guna tanah ialah pejabat yang disebut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 ditentukan batas kewenangan dari aparatur Pemerintah yaitu kepala wilayah Kecamatan, Bupati, Gubernur KDH dan Menteri Dalam Negeri berkenaan dengan pemberian hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak penguasaan atau ijin membuka tanah.

Mengenai tata cara pemberian fatwa tata guna tanah ditentukan sebagai berikut :

- a. Untuk pemberian sesuatu hak atas tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 yang wewenangnya ada pada Kantor Direktorat Agraria Propensi, penyusunan fatwa tata guna tanahnya dilakukan oleh kantor sub-Direktorat Agraria cq. Seksi tata guna tanah kabupaten dan

evaluasi serta pemberian fatwa oleh Kantor Direktorat Agraria cq. Sub Direktorat Tata Guna Tanah Propensi.

- b. Untuk pemberian suatu hak atas tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973 yang wewenangnya ada pada Kantor Direktorat Jenderal Agraria, penyusunan fatwa tata guna tanahnya dilakukan oleh Kantor Agraria cq. Sub-Direktorat Tata Guna Tanah Propensi dan evaluasi serta pemberian fatwa oleh Kantor Direktorat Jenderal Agraria cq. Kepala Direktorat Tata Guna Tanah.

Isi dari fatwa tata guna tanah tersebut adalah berupa penilaian terhadap :

- a. Keadaan penggunaan tanahnya
- b. Kemampuan tanah
- c. Persediaan air
- d. Kemungkinan pengaruh penggunaan tanah daerah sekitarnya
- e. Rencana induk dan denah perusahaan
- f. Aspek-aspek sosial ekonomi penggarapan tanah
- g. Aspek-aspek azas-azas tata guna tanah

Untuk keperluan penyusunan fatwa tata guna tanah tersebut di atas dikenakan biaya yang dibebankan kepada pemohon hak yang besarnya ditetapkan berdasarkan jenis penggunaan tanah, jenis permohonan hak atas tanah, letak tanah yang dimohon luas tanah yang dimohon.

Biaya tersebut harus dibayar oleh pemohon kepada Kantor Sub-Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya atau Kantor Direktorat Agraria Propensi Daerah Tingkat I sesuai yang dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas.

Dengan adanya keharusan untuk mendapatkan fatwa tata guna tanah dalam setiap pemberian hak atas tanah dan pemberian izin perobahan penggunaan tanah ini diharapkan penggunaan dan penguasaan dan pemilikan tanah yang ada di negara kita, dapat ditertibkan dan tanah tersebut benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal dan berdaya guna sehingga penggunaan, penguasaan dan pemilikannya dapat diarahkan kepada sasaran pokok yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.

Usaha tersebut juga dapat dinilai sebagai langkah permulaan dalam rangka penataan kembali penggunaan, pemilikan dan penguasaan tanah sebagaimana yang telah digariskan dalam ketetapan MPR No. IV/MPR/1978 tentang GBHN sebagai salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah di dalam PELITA III.

Dalam hal pengadaan tata guna tanah ini, pemerintah selaku pengayom masyarakat tidaklah menetapkan secara begitu saja mengenai kewenangan penggunaan tanah untuk kepentingan masyarakat, tetapi memakai pertimbangan-pertimbangan yang matang atas dasar penelitian-penelitian yang telah dilakukannya, apakah tanah tersebut mampu menerima beban-beban kegiatan/

usaha yang akan dilakukan masyarakat sebab kalau tidak mampu sedang usaha pendaayagunaannya telah dilakukan, maka tanah itu kemungkinan akan menjadi rusak sehingga mendatangkan kerugian bagi masyarakat yang bersangkutan.

Tentang tata guna tanah dalam hal ini dapat diketahui dengan adanya kegiatan pembuatan peta topografi dari pemotretan udara.

Kegiatan tata guna tanah yang berlaku setempat akan menentukan proyek-proyek yang bagaimana yang pantas pada lokasi tersebut, dan selain itu bagi kegiatan-kegiatan pembukaan tanah dapat ditentukan metoda pembukaan tanah yang perlu dilaksanakan pada areal tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut, G. Kartosapoetra dkk, (1985 : 25) memberikan contoh sebagai berikut :

Misalnya suatu proyek transmigrasi akan ditempatkan di suatu daerah tertentu, sedangkan daerah itu berdasarkan peta topografi diketahui lahan yang berawa-rawa atau selalu dibasahi dengan genangan air, maka dengan sendirinya kalau proyek tersebut dipaksakan dibangun di daerah tempat ini akibatnya akan menimbulkan mala petaka atau terjadinya berbagai gangguan dan hambatan terhadap para transmigrasi.

Dari uraian tersebut di atas, mengajak para pemakai tanah kiranya sebelum merencanakan suatu kegiatan atas sebidang tanah sebaiknya perlu diperhatikan petunjuk-petunjuk dari pihak pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional seksi tata guna tanah.

BAB 3

SEJARAH, FUNGSI DAN PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL

3.1 Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Sebelum penulis mengemukakan sejarah Badan Pertanahan Nasional tersebut di atas, terlebih dahulu dikemukakan riwayat instansi/organisasi keagrariaan hingga pada akhirnya berubah menjadi Badan Pertanahan Nasional, sebagai berikut :

Pertama kali dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No. 55 tahun 1955 yang isinya pembentukan Kementerian Agraria, dan kemudian disusul lagi dengan diundangkannya UU No. 7/1958 tentang peralihan tugas dan wewenang Agraria dari Menteri Dalam Negeri kepada Menteri Agraria.

Pada tahun 1961 keluarlah Keputusan Menteri Agraria No. SK 112/Ka/61 tentang pembagian tugas wewenang Agraria, hingga pada tahun 1962 masih dikenal Menteri Agraria, dan pada bulan Juli tahun 1964 Kementerian Agraria berdiri sendiri yang pada saat itu Menteri Agraria dijabat oleh R. Hermanses.

Menjelang tahun 1966 nama Departemen Agraria disebut sebagai Deputi Menteri Kepala Departemen Agraria, dan dengan keluarnya Keputusan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1967 saat itu pula Departemen Agraria kembali di turunkan menjadi Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi di bawah Departemen Dalam Negeri.

Pada tahun 1968 Instansi Transmigrasi menjadi Departemen

Tenaga Kerja dan Transmigrasi menjadi satu departemen sampai pada tahun 1982 maka resmilah kembali Direktorat Jenderal Agraria di bawah naungan Departemen Dalam Negeri.

Dari uraian tersebut di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa instansi keagrariaan ini telah beberapa kali mengalami perubahan struktural pemerintahan disebabkan oleh bergabungnya instansi ini dengan departemen lain seperti Departemen Transmigrasi dan Tenaga Kerja, Departemen Dalam Negeri dan setelah bergabung dengan Departemen Dalam Negeri hingga pada tahun 1982 Direktorat Jenderal Agraria kembali di bawah Departemen Dalam Negeri. Akhirnya dengan adanya surat Keputusan Presiden RI No. 26 tahun 1988, Direktorat Jenderal Agraria berubah namanya menjadi Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana yang penulis akan kutipkan dalam kutipan Keputusan Presiden No. 26 tahun 1988 di bawah ini :

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Nomor 26 tahun 1988

Tentang

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Keputusan Presiden Republik Indonesia menetapkan Badan Pertanahan Nasional dengan struktural organisasi sebagai berikut :

.....

.....

Pasal 4

Badan Pertanahan Nasional terdiri dari :

1. Kepala
2. Deputi Bidang Umum
3. Deputi Bidang Pengaturan, Penguasaan dan Penatagunaan Tanah
4. Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah
5. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
6. Deputi Bidang Pengawasan
7. Pusat Penelitian dan Pengembangan
8. Pusat Pendidikan dan Latihan
9. Staf Ahli
10. Kantor Wilayah.

Tata Kerja

1. Semua unsur lingkungan Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugasnya wajib menetapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi baik di dalam lingkungan Badan Pertanahan sendiri maupun dalam hubungan antara instansi pemerintah untuk kesatuan gerak sesuai dengan tugasnya.
2. Badan Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya mendapat pembinaan dan pengarahan dari Menteri atau Menteri - Menteri yang akan ditunjuk Presiden.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Republik Indo-

nesia No. 26 tahun 1988, seperti yang penulis kutipkan di atas, lebih lanjut dapat diketahui kedudukan fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional itu berdasarkan bab I pasal 1 keputusan tersebut berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

- (1) Badan Pertanahan Nasional dalam Keputusan Presiden ini selanjutnya disebut Badan Pertanahan adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.
- (2) Badan Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala.

Pasal 2

Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Pasal 3

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria.
- c. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak-hak di bidang pertanahan.
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di dalam bidang pertanahan.

- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga - tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.

Dengan memperhatikan pasal 1 ayat 1 keputusan ini maka berarti secara resmi organisasi Direktorat Jenderal Agraria terlepas dari tubuh Departemen Dalam Negeri terhitung mulai dari tanggal pelantikan Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan juga setelah terbentuknya organisasi tersebut, maka seluruh satuan organisasi di lingkungan Kantor Direktorat Jenderal Agraria di Ibukota Propinsi, Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Badan Pertanahan Nasional.

Jadi dari uraian tersebut di atas maka riwayat baru dalam organisasi Badan Pertanahan Nasional secara resmi berdiri sendiri dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Negara pada saat dikeluarkannya Keputusan Presiden No.26 tahun 1988 yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 19 Juli tahun 1988 oleh Presiden Republik Indonesia, dengan demikian maka secara yuridis bahwa riwayat Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden No.26 tahun 1988.

3.2 Fungsi Dan Peranan Badan Pertanahan Nasional

Dengan berlakunya Keputusan Presiden No. 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu organisasi non departemen yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden maka sudah barang tentu dalam struktural organisasi mem-

punyai peranan serta fungsi masing-masing mulai dari pemerintah di tingkat pusat (Kepala) tingkat Propensi (Kanwil) dan pada daerah tingkat II/Kotamadya/Kabupaten disebut Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten, masing-masing mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional di pusat berdasarkan Keputusan Presiden No.26 tahun 1988, mempunyai tugas serta fungsi sebagaimana yang penulis telah kemukakan pada halaman 21 dan 22 terdahulu, (pasal 2 dan 3).

Adapun tugas dan peranan Badan Pertanahan Nasional di pusat berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11/KBPN/1988, dalam masing-masing lingkungan kerja:

A. Deputi Bidang Umum.

Peranan dan fungsinya adalah :

Deputi bidang umum adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dibidang administrasi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala.

Deputi bidang umum mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif bagi seluruh satuan organisasi di lingkungan Badan Pertanahan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

Deputi bidang umum berfungsi antara lain :

- a. Melaksanakan pengelolaan dan pembinaan rumah tangga serta urusan ~~ketatausahaan~~ lainnya dalam lingkungan Badan Pertanahan.

- b. Mengelola dan membina administrasi kepegawaian, keuangan, perlengkapan dan organisasi dalam lingkungan Badan Pertanahan.
- c. Menyusun rancangan peraturan perundang-undangan dan melakukan pengkajian masalah hukum dibidang pertanahan.
- d. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

B. Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah.

Deputi ini mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional di bidang pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah berdasarkan kebijaksanaan teknis yang ditetapkan oleh Kepala.

Untuk menyelenggarakan tugasnya maka Deputi ini mempunyai fungsi antara lain :

- a. Menghimpun dan mengolah data sebagai bahan penyusunan rencana pengaturan masalah penguasaan tanah dan penatagunaan tanah.
- b. Menyelenggarakan koordinasi dan kerjasama secara terpadu dengan Departemen atau lembaga pemerintahan baik di pusat maupun di daerah dalam rangka penyerasian penatagunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah
- c. Membina pelaksanaan penguasaan dan penatagunaan tanah baik oleh pemilik maupun bukan pemiliknya.

d. Melakukan pengendalian atas penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah, serta pengalihan haknya.

e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

C. Deputi Bidang-Hak-hak Atas Tanah

Deputi bidang hak-hak atas tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan di bidang urusan hak dan pengadaan tanah untuk keperluan instansi pemerintah.

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud di atas maka deputi bidang hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sebagai berikut :

a. Melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang menyangkut pengurusan hak-hak atas tanah.

b. Mengurus dan mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan instansi pemerintah.

c. Mengurus pemberian perpanjangan jangka waktu, pembaharuan, penghentian dan pembatalan hak-hak atas tanah.

d. Menyelesaikan sengketa hukum di bidang pertanahan serta kegiatan penertiban hak-hak atas tanah.

e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

D. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Selain tugas tersebut juga deputi tersebut mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran pemetaan dan pembukaan hak atas tanah.
- b. Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- c. Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah.
- d. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

E. Deputi Bidang Pengawasan

Deputi bidang pengawasan mempunyai tugas melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan pada unit-unit kerja di lingkungan Badan Pertanahan baik pusat maupun daerah.

Adapun fungsi deputi pengawasan tersebut adalah :

- a. Menyiapkan rencana pengawasan di bidang pertanahan
- b. Menyiapkan norma atau petunjuk pemeriksaan, penilaian, pengujian dan pengusutan di bidang pertanahan.

F. Pusat Penelitian Dan Pengembangan

Pusat penelitian dan pengembangan mempunyai tugas melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh kepala dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun tugas dari bidang tersebut di atas adalah :

- a. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah.
- b. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Melaksanakan penelitian dan pengembangan bidang administrasi dan pengawasan.
- d. Melaksanakan urusan perpustakaan Badan Pertanahan

2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Di Kabupaten/Kotamadya berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1989 mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut :

A. Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propensi, yang selanjutnya dalam keputusan ini disebut Kanwil BPN, adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung ke-

pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kanwil BPN mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional propinsi di daerah yang bersangkutan.

Kanwil BPN mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Melaksanakan penyusunan program pelaksanaan tugas di bidang pertanahan.
- b. Mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengukuran hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas di bidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah
- d. Melaksanakan urusan tata usaha dan perundang-undangan.

B. Tugas dan fungsi Kantor BPN pada daerah tingkat II.

Kantor ini mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah daerah tingkat II atau kotamadya yang bersangkutan.

Adapun fungsi dari kantor tersebut di atas adalah :

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan

hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.

- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Setelah diuraikan tugas serta fungsi dari keseluruhan organisasi Badan Pertanahan Nasional baik pada tingkat pusat maupun pada wilayah daerah tingkat I dan II, yang keseluruhannya adalah merupakan tugas mulia dari negara untuk mengatur serta menertibkan untuk menunjang keseimbangan penggunaan tanah dengan kesejahteraan masyarakat pada umumnya, sehingga dengan demikian Badan Pertanahan Nasional mempunyai peranan yang sungguh penting atas tanah, seperti dengan adanya tugas serta fungsinya maka jelas bagi masyarakat secara keseluruhan bahwa Badan Pertanahan Nasional berperan menjamin kepastian hukum khususnya pendaftarannya dan pemilikan tanah.

BAB 4

PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM RANGKA PENGATURAN TATA GUNA TANAH DAN MASALAHNYA

Sebagaimana telah diuraikan pada bab terdahulu mengenai tugas serta fungsi dari Badan Pertanahan Nasional maka dapat kita menarik kesimpulan bahwa peranan Badan Pertanahan Nasional adalah tidak lain untuk menjamin kepastian hukum, yang meliputi kepastian atas hak-hak yang timbul di atas tanah itu secara keseluruhan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, maka peranan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pengaturan tata guna tanah akan diuraikan selengkapnya dalam sub bab berikut ini ;

4.1 Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan dan Pendayagunaan Tanah

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan apabila mereka memanfaatkan tanah yang dikuasai, mengolah sebaik-baiknya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, karena tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri, sehingga wajib kalau manusia mendayagunakan tanah sesuai dengan keadaan tanah tersebut, dengan kata lain perkataan sistem pendayagunaan serta pengelolaan tanah akan menentukan peningkatan-peningkatan kesejahteraan rakyat.

Karena manusia itu hidup bermasyarakat dan dalam masyarakat itu dilakukan berbagai macam usaha dan kegiatan yang pada dasarnya tidak terlepas dari masalah pertanahan, umpamanya, bertani, berusaha industri, kegiatan pembangunan perkampungan dan kegiatan-kegiatan lainnya, maka demi kelancaran kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha serta untuk mencegah hambatan-hambatan yang nantinya akan timbul, sehingga pemerintah mengadakan penataan pendayagunaan tanah.

Dengan demikian tanah merupakan faktor utama bagi kehidupan manusia, maka tanah wajib dilestarikan dipelihara sedemikian rupa agar tetap produktif, sebab kalau tidak demikian tanah akan menimbulkan bencana atau kerugian, karena bila ke-gairahan para petani untuk meningkatkan produk-produk pertanian dalam menunjang tercapainya tujuan pembangunan itu dilakukan tanpa mengingat daya kemampuan tanah atau menanami tanah dengan tanaman yang kurang selaras dengan daya kemampuan tanah itu mungkin saja pada permulaan akan diperoleh sesuatu hasil yang menggembirakan, tetapi selanjutnya hasil itu akan merosot dan akan menimbulkan kerugian-kerugian terhadap petani yang bersangkutan karena sudah tidak sesuai dengan pendayagunaan tanah yang semestinya.

Adapun tanah-tanah yang mampu didayagunakan sebagai tanah lahan pertanian adalah sebagai berikut ;

Tanah-tanah yang mempunyai kondisi datar atau hampir datar merupakan tanah subur dengan kedalaman yang baik tidak

mengandung batu-batu atau kerikil, gejala-gejala erosi tidak nampak, curah hujan dan musimnya sangat baik terhadap tanaman yang akan didayagunakan atau dibudidayakan. Lahan tersebut di sini tidak terkena banjir sewaktu musim hujan dan mudah mendapatkan aliran air pengairan pada waktu musim kemarau.

Adapun tanah-tanah yang tidak mampu didayagunakan sebagai lahan tanah pertanian yaitu :

Tanah berbatu-batu yang keadaannya datar dan adapula mempunyai kemiringan, namun demikian perlakuan - perlakuan demikian praktis perlu dilaksanakan akan tetap bermanfaat bagi kehidupan manusia dan tidak menimbulkan kerugian serta bencana, maka tanah tersebut tidak ada salahnya jika didayagunakan dengan cara menanam pepohonan yang buahnya dapat dipetik dan ditanami rumput yang dapat dimakan hewan/ternak ataukah kalau tanahnya memang tandus supaya dihijaukan dengan menanam pohon-pohon yang dapat menarik curah hujan, karena dengan metode seperti inilah yang merupakan tindakan melestarikan serta mendayagunakan tanah yang sangat diharapkan pemerintah bahkan masyarakat pada umumnya.

Karena selain itu tanah merupakan faktor produksi dalam pertanian yang bermanfaat bagi perkembangan dan kelangsungan hidup manusia, olehnya itu tanah perlu dipelihara sebaik-baiknya sebagaimana redaksi pasal 15 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomi lemah.

Adapun maksud dari pasal tersebut di atas adalah semua orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, mempunyai kewajiban untuk memelihara, menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.

Mereka yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah bukan saja yang mempunyai hak milik, melainkan juga yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa serta hak-hak lainnya atas tanah harus dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara dengan cara-cara yang lazim dan sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari instansi yang bersangkutan.

Oleh karena tanah mempunyai fungsi sosial, berarti harus ada keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat dan negara dalam pendayagunaan tanah tersebut untuk itu pemilik tanah harus selalu melakukan pemeliharaan - pemeliharaan atas tanah miliknya dan mendayagunakan sedemikian rupa agar tanah berproduksi dengan produktif sehingga hasilnya selain mencukupi kebutuhan sendiri dapat pula dipasarkan, dengan demikian masyarakat turut menikmati hasil olahan tanah tersebut.

Pemilikan tanah dalam hal menyewakan penggarapannya kepada petani lain, ~~tidaklah~~ secara mutlak menyerahkan tanggung

jawab pemeliharaannya kepada penggarap ~~melainkan~~ pula harus secara gotong royong antara pemilik tanah dan penggarap, lebih-lebih dalam rangka bagi hasil, dimana pemilik tanah menyediakan pupuk penyubur tanaman dan lain-lain karena dilakukannya secara kebersamaan akan hasilnya nanti.

Pemerintah telah memberikan hak-hak kepada para pemilik tanah, baik untuk mendayagunakan tanah perlindungan terhadap hak itu, maupun pemberian fasilitas-fasilitas bagi kelancaran pendayagunaan tanah tersebut, untuk hal ini pemilik harus mengimbanginya dengan membayar iuran atau pajak seperti Ipeda sehingga pembangunan-pembangunan prasarana baik untuk kepentingan sendiri maupun kepentingan umum dapat dirasakan dengan lancar.

Para petani pemilik tanah di negara kita umumnya dapat diklasifikasikan dalam petani ekonomi lemah, yang artinya banyak menderita kekurangan-kekurangan modal untuk meningkatkan hasil produksi tanamannya, justru itulah pemerintah menyediakan kredit-kredit karena dengan meningkatnya hasil produksi tanaman pangan dan selain kepentingan petani itu sendiri juga kepentingan masyarakat banyakpun mencukupi, sehingga dapat menjamin keseimbangan antara keberhasilan dan pemeliharaan pelestarian tanah, dengan demikian tercerminlah fungsi sosial dari pada tanah, maka dengan adanya hasrat pemilik tanah untuk menyuburkan dengan sendirinya petani lain akan tertarik sehingga tanah-tanah pertanian tidak ada yang terlantar.

Kalau kita perhatikan dan pelajari secara mendalam tentang ketentuan-ketentuan hukum tanah yang berlaku sekarang di Indonesia jelas dinyatakan bahwa mengajak masyarakat tidak membiarkan tanah terlantar yang konsekwensinya agar tanah itu bermanfaat bagi pemilik dan juga bagi orang lain.

Dalam pendayagunaan tanah tidak berarti secara keseluruhan melainkan pemilik mempunyai batas-batas tanah sebagai hak milik yang sewajarnya didayagunakan dan lain halnya apabila hal semacam ini diwujudkan dalam hak usaha bagi hasil. Masalah pendayagunaan tanah dari segala aspek maka peranan hukum sangat penting di dalamnya menyangkut masalah fungsi tanah bagi kelangsungan hidup manusia secara bermasyarakat, hak-hak dan kewajiban manusia terhadap pemilikan dan pendayagunaannya serta politik dan kebijaksanaan pemerintah dalam mengatur masalah pertanahan bagi kepentingan hidup warga negara umumnya.

Undang-undang Pokok Agraria mengingini agar setiap orang memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya. Pribadyo Sosroatmodjo (1980 : 156) mengemukakan sebagai berikut :

Penggunaan tanah tidak bisa dilepaskan dengan kepentingan dan tujuan penggunaan tanah di belakang hari, dalam penggunaan tanah sebelumnya harus dipertimbangkan kepada hal-hal yang berkaitan dengan macam atau corak usaha yang akan diusahakan atau usaha yang diinginkan.

Dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa yang hendak diusahakan di atas areal tanah miliknya hendaknya ke-

adaan usaha itu diperhatikan apakah cocok atau tidak dengan tanah yang diperuntukan, karena kalau tidak dengan cara-cara demikian tidak menutup kemungkinan usaha ini akan tidak memberikan hasil sebagaimana yang diharapkannya tadi.

Jika dianalisa secara mendalam, Undang-undang Pokok Agraria mengandung ketentuan-ketentuan hukum yang berisi nilai-nilai pendidikan yang dapat meningkatkan kesejahteraan hidup para pemegang hak atas tanah yang dampaknya dapat dirasakan oleh masyarakat.

Nilai-nilai tersebut adalah mendidik para pemegang hak atas tanah untuk hidup tertib, berkeadilan sosial, mendidik para pemegang hak atas tanah untuk tidak menerlantarkan tanah dan mendidik para pemegang hak atas tanah untuk mengutamakan perawatan atas tanahnya agar tanah tetap berkemampuan memberikan manfaat-manfaat yang meningkat bagi kesejahteraan hidup dan mendidik para pemegang hak atas tanah agar aktif / rajin memberikan perlakuan-perlakuan yang positif terhadap tanah sehingga tanah tetap lestari bagi kepentingan hidup manusia dan mendidik pemegang hak atas tanah untuk hidup tidak terlalu mementingkan diri sendiri, melainkan kepentingan masyarakatpun harus diperhatikan demi tercapainya ketenangan hidup bersama, dan mendidik para pemegang hak atas tanah untuk hidup hemat menjauhkan diri dari kaum lintah darat dan segala perbuatan-perbuatan yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Nilai tersebut di atas mutlak harus dilaksanakan para pemegang hak-hak atas tanah karena merupakan kewajibannya.

Tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah, kemampuan manusia untuk mengolah tanah dan mendayagunakan ternyata tidak terlepas pada usaha untuk mencukupi kebutuhan bidang pangan saja, melainkan untuk usaha-usaha yang lebih luas yang menyangkut perkembangan kehidupan seperti, tanah untuk perumahan, pendirian untuk berbagai industri, perkantoran, pendidikan tempat beribadah dan tempat pemakaman manusia sendiri.

Luas tanah semakin terbatas sedangkan penduduk berkembang terus dengan pesatnya, sehingga jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya, dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas maka tanah sering menjadikan malapetaka bagi manusia yang disebabkan karena perbuatan hak yang menimbulkan perselisihan, ataupun pendayagunaan tanah yang salah.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria khususnya pendayagunaan tanah oleh pemilik tanah tidak diperbolehkannya dengan sewenang-wenang atau semau hati untuk mengolah tanahnya sendiri melainkan harus memperhatikan peruntukan tanah itu sendiri sesuai dengan tata guna tanah yang telah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain dari hal tersebut juga karena sifat dan fungsi dari tanah di Indonesia adalah berfungsi sosial artinya di dalam mempergunakan tanah tidak terlepas dari tujuan peruntukan tanah itu sendiri.

4.2 Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan

Sebelum penulis mengetengahkan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan maka lebih dahulu penulis mengemukakan keadaan atau gambaran singkat Daerah Tingkat II Luwu sebagai wilayah penelitian penulis.

Kabupaten Luwu adalah salah satu daerah tingkat II di Propensi Sulawesi Selatan yang terletak pada bagian utara Sulawesi Selatan dan berbatasan dengan :

Utara : Propensi Sulawesi Tengah

Selatan : Kabupaten Wajo dan Sidenreng Rappang

Timur : Teluk Bone dan Propensi Sulawesi Tenggara

Barat : Kabupaten Enrekang, Tana Toraja dan Mamuju

Kabupaten Luwu memiliki luas 17.791,43 Km² atau kurang lebih 30 % dari luas seluruh Propensi Sulawesi Selatan.

Kabupaten Luwu terdiri dari 21 Kecamatan, 148 Desa dan 8 Kelurahan 32 Desa Persiapan termasuk di dalamnya 1 kota Administratif yang membawahi 2 Kecamatan, 6 Kelurahan, 3 Desa dan 1 Desa Persiapan.

Penggunaan lahan Kabupaten Luwu dapat diperinci demikian

a. Kampung/pekarangan	: 16.249	Ha	0,91 %
b. S a w a h	: 76.799	Ha	4,32 %
c. Tegalan	: 7.429	Ha	0,45 %
d. Ladang	: 7.192	Ha	0,40 %
e. Kebun campuran	: 60.005	Ha	3,37 %
f. Perkebunan	: 21.859	Ha	1,23 %

g. Empang/Tambak	: 12.780	Ha	0,72 %
h. Hutan lebat/belukar	: 1.536.505	Ha	86,36 %
i. Hutan Bakau	: 14.172	Ha	0,80 %
j. Alang-alang	: 15.742	Ha	0,88 %
k. Danau, Sungai, Rawa	: 9.879	Ha	0,56 %

Daerah tingkat II Luwu dihuni oleh 12 kelompok etnis dengan 9 bahasa daerah yang digunakan antara lain :

1. Bahasa To Ware (Bugis-Luwu)
2. Bahasa Toraja
3. Bahasa Toala/Paili
4. Bahasa Rongkong/Seko/Rampi
5. Bahasa Limolang
6. Bahasa Wotu
7. Bahasa Pamona
8. Bahasa Mengkonga/Mengkoka,
9. Bahasa Bajoe

Status Tanah

Status tanah dalam wilayah Kabupaten Luwu pada umumnya terdiri dari tanah-tanah Milik Adat yang belum terdaftar baik pada kantor IPEDA/PBB maupun pada Kantor Pertanahan dan tanah-tanah Negara bebas (Tanah yang dikuasai langsung oleh negara).

Sumber data : Bappeda tingkat II Luwu,

Setelah dikemukakan sekelumit tentang daerah tingkat II Luwu maka selanjutnya akan diuraikan pengadaan tanah untuk di peruntukan kearah pembangunan.

Di dalam Keputusan Presiden No. 29 tahun 1984 terdapat beberapa pasal yang mengatur tentang pengadaan tanah adalah, sebagai berikut :

Pasal 13, mengatur pelepasan tanah milik instansi, pasal 17 mengatur cara pembayaran dengan beban sementara, pasal 27 penyediaan biaya pengadaan tanah, pasal 49 mengatur cara-cara pembayaran dengan beban tetap, pasal 78 mengatur perubahan/pergeseran dan kaitannya dengan pengadaan tanah yang lebih luas dari pada yang tercantum dalam DIP, pasal 84 mengatur kewajiban pimpro untuk menyerahkan proyek atau hasil pekerjaan yang telah selesai termasuk dokumen pembebasan tanah.

Menurut S.R. Nur (1986 : 7) diketengahkan sebagai berikut :

Beberapa kegiatan pengadaan tanah dalam rangka mensukseskan pembangunan yang selama beberapa Repelita telah dan akan diteruskan pada Repelita IV diantaranya untuk kegiatan-kegiatan :

1. Proyek-proyek pembangunan dalam rangka pembangunan sektoral yang dananya dari APBN,
2. Proyek-proyek pembangunan daerah atau regional yang dananya bersumber dari APBD.
3. Pengadaan tanah untuk lokasi transmigrasi
4. Pengadaan tanah untuk lokasi perumahan rakyat (Perumahan) dan perumahan sederhana dalam rangka fasilitas Kredit Bank Tabungan Negara.
5. Pengadaan tanah untuk keperluan perkebunan oleh PTP.

Pengadaan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1985 dimaksudkan adalah tujuan utama memperlancar dan mempercepat penanganan pengadaan tanah. Jiwa dari peraturan tersebut di atas adalah meniadakan campur tangan panitia dan menyerahkan kepercayaan serta tugas wewenang kepada pimpinan proyek dan camat bersangkutan.

Syarat-syarat mengenai lokasi, letak dan luas tanahnya yang diperlukan bagi kepentingan pembangunan haruslah sesuai dengan apa yang telah ditetapkan bertalian dengan pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun 1975 serta ketentuan-ketentuan yang berlaku dan terkait padanya antara lain surat Menteri Dalam Negeri tanggal 2 Agustus 1985 No.590/4236/AGR.

Soetomo (1984 : 2) menyatakan sebagai berikut :

Pembangunan dan tempat (tanah) tidak bisa dipisahkan satu sama lain. Karena itu kebijaksanaan pembangunan dan kebijaksanaan pertanahan haruslah sejalan dan tidak boleh saling mengabaikan, di samping itu penggunaan tanah dan hak tanah dua hal yang berbeda tetapi tidak dapat dipisahkan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan hingga saat sekarang telah melalui beberapa fase antara lain :

1. Masa sebelum tanggal 3 Desember 1975

John Salindeho (1987 : 65) menyatakan sebagai berikut :

Kurang lebih selama 50 tahun (dihitung sampai 1975) apabila pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan gedung sebuah kantor dan tidak tersedia tanah negara (yang bebas dari hak seseorang/badan) maka dilakukan pembelian dengan bantuan panitia pembelian tanah untuk dinas.

Panitia pembelian tanah seperti yang dimaksudkan di atas panitia itulah yang berembuk dengan para pemilik tanah atau bangunan dan tanaman yang tumbuh di atasnya, untuk memusyawarakkan jumlah uang ganti ruginya, mengatur tentang harga pembayaran harga tanah tersebut oleh pemerintah/instansi yang membutuhkannya serta menyiapkan dokumentasi serta administrasinya.

Dengan inventarisasi terhadap semua hak orang, baik soal tanahnya juga bangunan kalau di atas tanah tersebut berdiri bangunan atau tanaman yang tumbuh di atasnya, adalah begitu penting karena tanpa berbuat demikian akan dapat menimbulkan berbagai masalah.

2. Masa sejak tanggal 3 Desember 1975

Dalam masa ini banyak daerah yang menempuh dengan cara masing-masing, misalnya membentuk panitia pembelian secara permanen karena tidak dapat menunda atau menanti keputusan demi keputusan pembentukan panitia tersebut.

Coba diperhatikan pula kebijaksanaan yang ditempuh menyangkut penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan-- perumahan dalam suatu kompleks yang sangat luas dimana dibutuhkan tanah yang luas pula dengan segala macam hak dan benda yang ada di atasnya. Dari saat itu pula oleh pemerintah menempuhnya suatu jalan yang dianggap lebih baik yaitu membuat peraturan-peraturan yang baru dan sekaligus meniadakan hukum yang lama dari pada setiap kali harus kita menyesuaikan dengan

UUPA, sehingga dibentuklah Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, maka panitia yang dibentuk diberi nama panitia pembebasan tanah, olehnya itu istilah yang lasim digunakan dalam waktu lalu yaitu istilah pembelian, tidak digunakan lagi bertentangan dengan UUPA.

Sebelum Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 dibentuk setelah sangat dirasakan perlu adanya kebijaksanaan yang baru guna menampung program-program pemerintah dalam pembangunan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 ini jauh lebih baik dan memenuhi kemungkinan untuk menopang kegiatan dan rencana pembangunan.

Walaupun Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 adalah jauh lebih baik dibandingkan peraturan yang lama namun tidak menutup kemungkinan adanya kekurangan-kekurangan di dalamnya sebagai salah satu kekurangan peraturan tersebut adalah terletak pada pelaksanaannya dimana masi ada yang melakukan pembebasan hak atas tanah, sedangkan ada badan hukum sesuai peraturan pemerintah No. 38/1963 yang dapat mempunyai tanah hak milik atau hak guna bangunan sehingga apabila hak serupa itu dibutuhkan untuk pembangunan, maka dapat saja diwujudkan jual beli lalu dibalik nama.

Karena hak tersebut telah kembali menjadi tanah negara maka harus dibuat juga bukti pemilik baru dengan cara membuat surat ukur/gambar situasi sebagai bukti autentik kepemilikan

hak yang sah atas tanah, dengan alasan bahwa pengukuran tanah adalah untuk melakukan pembebasan hak, sedangkan pembuatan surat ukur/gambar situasi adalah untuk menyelesaikan hak baru.

3. Sejak berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. -2/1985

Garis besar mengenai isi dari pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 tahun 1985 adalah sebagai berikut ;

- a. Mendekatkan pimpinan Proyek dengan camat
- b. Meletakkan beban untuk menyediakan tanah bagi pembangunan
- c. Diperlukan kecepatan, sampai ditiadakan penugasan Panitia pembebasan tanah bagi tanah-tanah yang diperlukan
- d. Mengenai tanah yang diperlukan oleh suatu badan atau instansi harus dengan akte jual beli Camat PPAT.
- e. Mengenai tanah yang dibutuhkan oleh badan hukum atau instansi pemerintah harus diselenggarakan dengan pembebasan tanah serta pelepasan hak dengan akta pelepasan hak dibuat oleh Camat selaku kepala wilayah
- g. Di atas dari 5 Ha tetap ditangani oleh Panitia Pembebasan tanah.

Menurut pengalaman, pengadaan tanah di kota-kota besar seperti misalnya Jakarta, Medan dan Ujung Pandang jauh berbeda dan mempunyai masalahnya sendiri-sendiri, dibandingkan dengan pengadaan tanah di kota-kota kecil atau di kecamatan maupun Desa-desa.

Lepas dari harga tanah yang memang sangat berbeda juga menyangkut dengan apa yang ada di bawah permukaan tanah atau agak jauh ke dalam, misalnya saja hal yang dimaksud penulis adalah tanah-tanah yang hendak dibebaskan sebagai salah satu kebutuhan pembangunan pemerintah, bilamana tanah tersebut berada di kota-kota besar seperti tersebut di atas sering di bawah tanah tersebut terdapat sarana kepentingan umum misalnya pipa induk air minum, pipa induk gas listrik, pipa kabel telepon, pipa saluran pembuangan dan lain sebagainya.

Dari uraian tersebut di atas tentu memerlukan kembali pemikiran oleh karena sebelumnya dana yang telah dipersiapkan oleh pihak yang membutuhkan hanyalah semata-mata untuk ganti rugi tanah sedangkan di dalamnya terdapat sarana kepentingan-kepentingan umum sehingga menimbulkan pertanyaan bahwa, apakah pihak atau instansi yang membutuhkan tanah tersebut dapat dibebankan untuk menyediakan dana untuk menyediakan sarana itu dan bagaimana seandainya dana untuk memindahkan sarana tersebut lebih besar dari pada harga tanah yang dibutuhkan.

Dalam hal pengadaan tanah tidaklah begitu mudah sehingga bertitik tolak dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, bahwa di dalam hal pengadaan tanah perlu adanya pembebasan dengan demikian maka pembentukan panitianya atau panitia pembebasan tanah terdiri dari :

unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya selaku Ketua merangkap anggota.
- b. Pejabat dari pemerintah daerah-tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati Kepala Daerah/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah sebagai anggota.
- c. Kepala Kantor Iuran Pembangunan Daerah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
- d. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang membutuhkan tanah, sebagai anggota.
- e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya, jika mengenai tanah pertanian, sebagai anggota.
- f. Kepala Kecamatan sebagai anggota.
- g. Kepala Desa atau Kelurahan atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
- h. Seorang pejabat dari Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai sekretaris, bukan anggota (pada umumnya) ditunjuk Kepala Seksi pengurusan Hak-hak atas tanah.

Dari sejumlah panitia tersebut di atas berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun 1975 panitia itu bertugas sebagai berikut :

- Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat,

terhadap keadaan tanahnya, tanaman dan tumbuh-tumbuhan dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

- Mengadakan perundingan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah.
- Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkannya.
- Membuat berita acara disertai fatwa/pertimbangannya.
- Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak.

Tugas-tugas yang tertera di atas, dijalankan oleh panitia setelah diajukan permohonan tertulis oleh instansi yang membutuhkan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan setelah dilanjutkan kepada panitia yang bersangkutan sesuai pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975

Dengan susunan panitia yang terdiri dari berbagai unsur-unsur dan instansi, ditambah wakil dari instansi yang mempunyai kebutuhan tanah diharapkan akan menghasilkan pertimbangan yang obyektif. Demikian pula dengan tugas-tugas yang telah digariskan diharapkan menghasilkan kesepakatan bersama, terutama mengenai besarnya ganti rugi atas tanah.

Menurut Effendi Perangin (1986 : 53) :

Dalam membuat akta pelepasan hak, jangan dilupakan klausula yang dapat mencegah terjadinya vakum yuridis dalam penguasaan tanah yang bersangkutan. Isinya ialah bahwa saat terjadinya (dilaksanakannya) pelepasan hak oleh yang mempunyai tanah ialah, tidak pada saat diadakan perjanjian pelepasan hak, tetapi pada saat diperoleh hak yang baru oleh pihak yang membebaskan.

Acara pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan pemerintah dilakukan sekaligus dihadapan panitia pembebasan tanah Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagaimana dimaksud di dalam surat Edaran Dirjen Agraria No. 12/108/12/75 tertanggal 3 Desember tahun 1975 dengan tidak memerlukan lagi pembuatan akta pelepasan hak secara khusus dihadapan Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya, Camat ataupun Notaris.

Lain halnya dengan pelepasan hak untuk kepentingan swasta harus dilakukan dengan pembuatan akta pelepasan yang dibuat dihadapan Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya, Camat atau Notaris setempat.

Pada pelepasan hak untuk kepentingan pemerintah, tidak dikenakan lagi biaya tambahan yang telah ditetapkan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961. Para anggota dan sekretaris panitia pembebasan tanah masing-masing mendapat honorarium sebesar 1/4 % dari keseluruhan biaya ganti rugi atas tanah termasuk tanaman dan bangunan dengan ketentuan untuk seluruh anggota panitia, tersebut diberikan maksimum sebesar 1,5 % dan uang honorarium tersebut merupakan pendapatan pribadi.

Pembuatan akta pelepasan hak untuk kepentingan swasta pejabat-pejabat yang membuat akta pelepasan hak harus berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria No.10 tahun 1961 dan diperkenankan untuk memungut biaya maksimum sebesar 1,5 %.

3 Masalah yang Timbul Berkenaan Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Rangka Tata Guna Tanah

Persoalan tentang tata guna tanah merupakan masalah per-tanahan yang cukup banyak mendapat perhatian selain persoalan tentang landreform. Betapa tidak kalau landreform menyangkut persoalan tentang usaha mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia secara merata, maka masalah tata guna tanah adalah menyangkut bagaimana menentukan pemanfaatan tanah secara optimal dan berdaya guna yang mempunyai arti penting bagi pelaksanaan pembangunan.

Undang-undang Pokok Agraria memberikan ketentuan umum mengenai rencana tata guna tanah ini. Hal diadakan untuk mencapai cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, sehingga diperlukan satu rencana mengenai peruntukan penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup masyarakat.

Untuk melaksanakan ketentuan tersebut oleh pemerintah di-ajukan suatu rancangan undang-undang tentang tata guna tanah namun selama beberapa tahun ini masih belum juga disahkan se-gai undang-undang.

Jauh sebelumnya, yaitu pada awal orde baru, tepatnya ta-hun 1967 di Jakarta diselenggarakan seminar Tata Guna Tanah dan salah satu hasil dari seminar tersebut itulah desakan un-tuk perlunya segera ada undang-undang yang mengatur Tata Guna tanah.

Oleh karena dengan undang-undang tersebut dimaksudkannya menjamin kepastian hukum mengenai penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah. Jika kita kembali kepada sistematika dari UUPA sendiri, bahwa pengertian agraria dalam pasal 2 ayat 1 dan pasal 4 UUPA yaitu meliputi bumi, air dan ruang angkasa maka seyogyanyalah pemerintah mengadakan undang-undang tata guna tanah yang di dalamnya mencakup secara keseluruhan yaitu bumi, air serta ruang angkasa. Berkaitan dengan hal tersebut, A.P. Parlindungan (1990 : 127) menyatakan sebagai berikut :

Secara explicit dibicarakan oleh pasal 14 ayat 1, pasal, 16 ayat 2 jo pasal 14 ayat 2 UUPA.

Demikian juga dapat sekaligus dibicarakan pokok - pokok dari pada kegiatan-kegiatan dari ketiga aspek agraria tersebut maupun lain-lain yang berkaitan, seperti soal industri pertambangan dan pelaksanaan dari fungsi sosial dari pada hak-hak tersebut di atas sekaligus seperti juga ditekankan GBHN untuk menjaga kelestarian lingkungan.

Sekali lagi bahwa UUPA (Agraria) tidak hanya membicarakan soal di atas bumi (tanah) saja tetapi juga membicarakan soal air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, maka sepatutnya juga sekaligus rencana undang-undang tersebut adalah undang -undang tata guna agraria.

Mengenai tata cara pemberian fatwa tata guna tanah (seperti telah diuraikan sebelumnya) dapat ditentukan sebagai berikut :

- a. Untuk pemberian suatu hak atas tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 yang wewenangnya berada pada Kantor Direktorat Propensi penyusunan fatwa tata guna tanahnya dilakukan oleh Kan-

tor Sub-Direktoratar Agraria cq. Seksi Tata Guna Tanah Kabupaten dan evaluasi serta pemberian fatwa oleh Kantor Agraria cq. Sub-Direktorat Tata Guna Tanah Propensi.

- b. Untuk pemberian suatu hak atas tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973 yang wewenangnya ada pada Kantor Direktorat Jenderal Agraria penyusunan fatwa tata guna tanahnya dilakukan oleh Kantor Direktorat Agraria cq. Sub-Direktorat Tata Guna Tanah Propensi dan evaluasi serta pemberian fatwa oleh Kantor Direktorat Jenderal Agraria cq. Kepala Direktorat Tata Guna Tanah.

Isi dari fatwa tata guna tanah tersebut adalah :

- a. Keadaan penggunaan tanahnya
- b. Kemampuan tanah
- c. Persediaan air
- d. Kemungkinan pengaruh bangunan tanah daerah sekitarnya
- e. Rencana induk dan denah perusahaan
- f. Aspek-aspek sosial ekonomi penggarapan tanah
- g. Aspek-aspek tata guna tanah

Untuk keperluan penyusunan fatwa tata guna tanah tersebut di atas dikenakan biaya yang dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan berdasarkan jenis penggunaan tanah, letak tanah yang dimohon, jenis permohonan hak atas tanah dan luasnya.

Biaya tersebut harus dibayar oleh pemohon kepada Kantor Sub-Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya atau Kantor Direktorat Agraria Propensi Daerah Tingkat I sesuai dengan yang dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas.

Dengan adanya keharusan untuk mendapatkan fatwa tata guna tanah dalam setiap pemberian hak atas tanah dan pemberian izin perobahan penggunaan tanah itu diharapkan penggunaan dan penguasaan serta pemilikan tanah yang ada di negara Republik Indonesia ini dapat ditertibkan dan tanah tersebut benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal dan berdaya guna supaya penggunaan, penguasaan dan pemilikannya dapat diarahkan kepada sasaran pokok yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 12 tahun 1982 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah secara produktif, menyebutkan ; agar dalam rencana induk pengembangan daerah menggunakan data dasar yang tersedia pada Direktorat Agraria inventarisasi tanah-tanah pertanian dan bangunan agar tanah dimanfaatkan

Kalau kita membaca publikasi No. 128 Induk rencana Kerja 10 tahun Direktorat Tata Guna Tanah tahun 1979 - 1989 maka disebutkan dalam halaman 17 kebijaksanaan penggunaan tanah sebagai berikut :

1. Pemukiman
2. Kegiatan buka pedesaan di desa

3. Pertanian
4. Pertambangan
5. Transmigrasi
6. Wisata
7. Hutan suaka produksi
8. Peternakan
9. Industri

Dalam menentukan arah kebijaksanaan peruntukan penggunaan tanah bahwa yang harus menarik manfaat dari tanah adalah rakyat banyak dan penggunaan tanah hendaknya dilandasi oleh asas-asas sebagai berikut :

- a. Penggunaan optimal
- b. Pola penggunaan yang seimbang
- c. Manfaat yang lestari yang dalam hal ini telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan yang bisa dialihgunakan dan langkah-langkah pengawetan tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1978 tentang fatwa Tata Guna Tanah dalam menimbang menyatakan bahwa :
agar setiap peruntukan tanah, dan penggunaan tanah menjamin terwujudnya asas kelestarian, seimbang dan optimal maka setiap pemberian sesuatu hak atas tanah, pemberian izin perubahan penggunaan tanah harus didasarkan pada tata guna tanah.

Dalam pasal 2 ayat 1 dinyatakan bahwa setiap pemberian hak atas tanah dan pemberian izin perubahan penggunaan tanah pada dasarnya harus disertai dengan fatwa tata guna tanah.

Kalau kita melihat ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka Peraturan Menteri Dalam Negeri No, 3 tahun 1978 ini adalah tentang Fatwa Tata Guna Tanah namun ketentuan dari pasal 14 UUPA belum dilaksanakan sehingga fatwa tersebut bisa saja tidak dilaksanakan apalagi kalau ada tekanan tertentu.

Dan jika kita melihat obyektif dari fatawa tata guna tanah tersebut menyangkut kepada urban use planning, dan mungkin ditambah dengan desa, jadi tidak mencakup lain-lain daerah, belum mengatur secara nasional jenis-jenis pemakaian tanah.

Timbul pertanyaan sebenarnya tugas siapakah land use planning di kota atau tepatnya penetapan zoning tersebut ? Kalau zoning-zoning tersebut berdasarkan PERDA, tentunya yang berhak bicara adalah pemerintah kotamadya tertentu, oleh karena pemerintah pusat hanya akan mengatur dan mengawasi suatu land use, yaitu yang telah dikurangi dengan wewenang dari daerah otonomi.

Ataukah kita berprinsip bahwa soal zoning adalah tetap wewenang dari pemerintah pusat sebagai yang ditekankan dalam pasal 2 ayat 1 UUPA, maka tentunya perlu suatu peraturan yang khusus yang mendelegasikan wewenang agraria pemerintah pusat kepada pemerintah daerah terutama daerah otonom tingkat II sedang daerah tingkat I hanya memberi advis ke pusat.

Ada satu lagi ketentuan tentang land use yaitu keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No. 191 tahun 1969 No.SK. 83/0/1969 tentang penyediaan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelabuhan.

Dalam ketentuan ini meliputi lingkungan kerja dan tempat berlabuh bagi kapal dan lain-lain kendaraan laut untuk menyelenggarakan bongkar muat barang, hewan dan manusia dan menyediakan tanah untuk keperluan bangunan-bangunan terminal dan fasilitas lain dan dengan suatu tata guna tanah yang menjamin keserasian dan keseimbangan dengan usaha-usaha dalam bidang-bidang lain di daerah letak pelabuhan yang bersangkutan.

Pelabuhan adalah merupakan bagian dari kota, maka kalau akan mendirikan kota yang baru dari hutan belantara itu sama sekali harus membuat denah tentang letak dari segala sesuatu atau dengan kata lain harus ditata lebih dahulu umpamanya letak rumah walikota, Kantor walikota, perumahan pejabat-pejabat, pertokoan atau pusat perbelanjaan dan lain sebagainya.

Tapi kalau kita menghadapi kota yang sudah hidup dengan sendirinya cara tersebut di atas tidak mungkin lagi, olehnya itu rencana kota haruslah diartikan sebagai kegiatan pemerintah kota dengan tujuan tertentu atau hal-hal yang diinginkan warga kota atau dipandang seyogianya menjadi kebutuhan warga kota bersama.

Dari uraian-uraian tersebut di atas adalah bermaksud untuk menuju suatu suasana yang nyaman atau dengan kata lain seperti yang dimaksud dalam publikasi No. 225 Direktorat Tata Guna Tanah, bahwa tujuan dari pada perencanaan kota bagi kota yang sudah tumbuh adalah berusaha supaya aman, tertib, lancar dan sehat atau dapat disingkat dengan ATLAS.

Dari kata ATLAS ini dalam publikasi tersebut di atas dirumuskan sebagai berikut :

Aman berarti :

Terlindung dari adanya pencurian, kebakaran, banjir, bahaya lalu lintas dan sebagainya.

Tertib berarti :

Adanya pelayanan yang baik terhadap masyarakat dalam berbagai kepentingan.

Lancar berarti :

Pelayanan tersebut di atas terwujud sebagaimana yang dikehendaki bersama baik masyarakat maupun pemerintah.

Sehat berarti :

Sistem penanggulangan hal-hal yang dapat membangkitkan wabah penyakit telah dapat dibasmi.

Namun demikian hal tersebut adalah pengaruh dari faktor kesadaran masyarakat terhadap peruntukan tanah, penguasaan tanah yang telah diatur sebagai hasil kerja keras dari Subseksi Tata Guna Tanah.

Tidak terlepas dari hal tersebut juga tidak menutup kemungkinan akan adanya masalah-masalah yang berkenaan dengan pelaksanaan tata guna tanah sebagaimana yang penulis dapat dalam wawancara tanggal 13 Mei 1991 dengan Kepala Seksi Penatagunaan Tanah di Kantor Pertanahan Luwu, bapak Ir. T. Onto Utomo, oleh beliau dijelaskan sebagai berikut :

Yang menjadi masalah maupun hambatan-hambatan dalam hal pelaksanaan tata guna tanah di daerah Luwu khususnya adalah

1. Belum adanya undang-undang secara khusus yang mengatur masalah Tata Guna Tanah, hal ini masih tergantung pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1978 tentang fatwa Tata Guna Tanah.
2. Lembaga yang menangani mengenai Tata Guna Tanah telah beberapa kali berubah nama olehnya itu secara otomatis aturannya belum begitu berlaku betul lembaganya berganti lagi dan juga lembaga tersebut masih dalam tahap konsolidasi organisasi (pembenahan organisasi).

Buktinya :

Adanya bangunan-bangunan yang tidak sesuai pola tata guna tanah, dimana pemerintah daerah memberikan izin begitu saja kepada permohonan mendirikan bangunan itu tanpa memperhatikan keadaan dari tanah serta situasi dan kondisi daerah tersebut.

3. Masyarakat belum sadar betul akan tata guna tanah.

Masalah-masalah lain adalah penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan pola tata guna tanah, seperti contoh kasus yang penulis temukan dalam penelitian di lokasi sebagai berikut :

Peruntukan : Pompa Bensin (Salu Bulu)

1. Tata Ruang

- Peruntukan pompa bensin tersebut tidak sesuai dengan

maksud dari tata ruang karena tata ruang menghendaki pencegahan penggunaan tanah secara tidak terkendali sehingga tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan sedang tersebut mengakibatkan adanya kerusakan lingkungan dimana lokasi tersebut adalah diperuntukan sebagai pemukiman rakyat sedang yang didirikan di atasnya adalah peruntukan pompa bensin.

2. Penggunaan Tanah

- Penggunaan tanahnya pada peruntukan pompa bensin tersebut tidak disesuaikan dengan pola tata guna tanah oleh karena pada daerah tersebut jika digunakan untuk usaha pompa bensin akan mengganggu kelancaran lalu lintas dimana jalan tersebut adalah poros jalan provinsi dan juga akan merubah status jalur jalan.

3. Perubahan Penggunaan Tanahnya

- Untuk merubah suatu penggunaan tanah mengenai usaha yang akan didirikan terlebih dahulu mengetahui bagaimana keadaan tanah disekitar peruntukan usaha apakah cocok diubah dari peruntukan pekarangan menjadi jasa atau tidak, sedang pada lokasi pompa bensin tersebut terjadi perubahan penggunaan tanah akibat ketidaktahuannya bagaimana sebenarnya fungsi tata guna tanah.

4. Asas LOS/ATLAS

- Melihat apa yang menjadi tujuan dari LOS yaitu untuk kelestarian suatu daerah peruntukan dan penggunaan ta-

nah yang optimal demi keseimbangan yang akan dicapai maka, pada peruntukan pompa bensin tersebut adalah tidak sesuai dengan asas LOS karena pada lokasi itu terdapat sungai kecil dan jalan raya, hal ini bertentangan dengan SK Mentan No. 837/Kpts/Um/II/1980, yang isinya adalah ; untuk mendirikan suatu usaha harus sesuai dengan sempadan sungai dan sempadan jalan yaitu jarak antara 10 sampai 15 meter dari lokasi usaha.

Dari kasus tersebut di atas jika dikaitkan dengan aspek tata guna tanah maka hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang diuraikan di dalam aspek tata guna tanah dimana di dalamnya diuraikan suatu aspek tata guna tanah sebagai berikut :

1. Tata ruang harus sesuai dengan rencana induk, pengwilayahan komoditi, rencana kawasan industri, rencana tata batas hutan dan lain-lain peraturan mengenai tata ruang.
2. Teknis tata guna tanah yang berisikan :
 - Penggunaan tanahnya disesuaikan dengan keadaan tanah disekitarnya.
 - ⇒ Penyesuaian perubahan penggunaan tanahnya.
 - Kesesuaian asas LOS/ATLAS
 - Kemampuan tanah dalam menghasilkan.
 - Kesesuaian keadaan sosial ekonomi

Hal inilah yang menjadi bahan pertimbangan yang obyektif jika hendak memohon pemberian hak untuk mendayagunakan tanah sesuai fungsinya.

4.3.1 Hambatan-hambatan

Hambatan-hambatan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka tata guna tanah adalah sebagai berikut :

- Lack of priority dan policy, sehingga tidak dapat dikembangkan land use planning tersebut.
- Lack of information, karena tidak jelas informasi bagaimana akan melaksanakan sistem pengawasan.
- Lack of manpower, hambatan-hambatan tenaga yang terampil akan selalu merusak dan menggagalkan usaha land use planning tersebut.

4.3.2 Analisis masalah sekitar peningkatan peranan Badan Pertanahan Nasional dalam pembangunan.

A. Kesesuaian wilayah

a.1 Kesesuaian dari ketinggian dan lereng (wilayah tanah usaha) berdasarkan kriteria konsepsi wilayah tanah usaha dianalisa, klasifikasi wilayah tanah usaha (persediaan tanah) kemudian dihitung tipe tiap wilayah tersebut, dan membandingkan tipe usaha tani yang direncanakan (Bakoptranas/ PT Perkebunan) dapat diketahui kesesuaian tipe usaha tersebut.

a.2 Pertimbangan sosial ekonomi

Faktor-faktor penunjang/penghambat sehubungan dengan keadaan :

- Kepadatan penduduk
- Agama dan sifat khusus penduduk
- Kemungkinan pemasaran hasil
- Transfortasi
- Kemungkinan mendatangkan alat-alat berat untuk pembukaan tanah
- Status tanah di daerah sekitarnya

B. Kesesuaian Fisik Tanah

Dengan kriteria klasifikasi kesesuaian tanah pada lampiran-lampiran dari data kemampuan tanah dibuat analisa dengan faktor-faktor pembatas terhadap :

1. Kesesuaian tanah untuk sawah
2. Kesesuaian tanah untuk tegalan
3. Kesesuaian tanah untuk tanaman tahunan, khusus untuk proyek perkebunan dibahas komoditi utama yang akan diusahakan di daerah survei.
4. Luas tanah yang dilindungi (terjal, tepi sungai)
5. Luas tanah yang tidak dapat dipergunakan lainnya (berbatu, rawa, gambut)

C. Kesesuaian dari segi pengusahaan tanah

Dari data penggunaan tanah saat ini dibuat analisa sebagai berikut :

1. Luas tanah yang digarap oleh penduduk

2. Luas tanah yang telah dipergunakan/dicadangkan untuk kegiatan tertentu selain kegiatan pokok.
3. Sisa tanah yang dapat disediakan untuk proyek.

D. Tanah Tersedia dan Daya Tampung

1. Dari kesesuaian wilayah dan fisik tanah serta kesesuaian dari segi pengusahaan tanah dibuat analisa tentang tanah tersedia.
2. Analisa umumnya kegiatan yang akan dilakukan di dalam survei sebagai berikut :
 - Perincian kebutuhan tanah per kepala keluarga.
 - Perincian kebutuhan tanah untuk bangunan umum/pabrik dan lain sebagainya.

BAB 5

P E N U T U P

5.1 Simpulan

Setelah diuraikan dari keseluruhan bab-bab terdahulu maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Secara formil belum ada ketentuan yang mengatur masalah tata guna tanah dan untuk sementara waktu dimana undang-undang fatwa tata guna tanah belum diundangkan maka pelaksanaan tata guna tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1978.
2. Pelaksanaan tata guna tanah di daerah tingkat II Luwu sering mengalami hambatan-hambatan yang disebabkan oleh tidak adanya landasan atau pedoman tentang pengertian dan manfaat tata guna tanah.

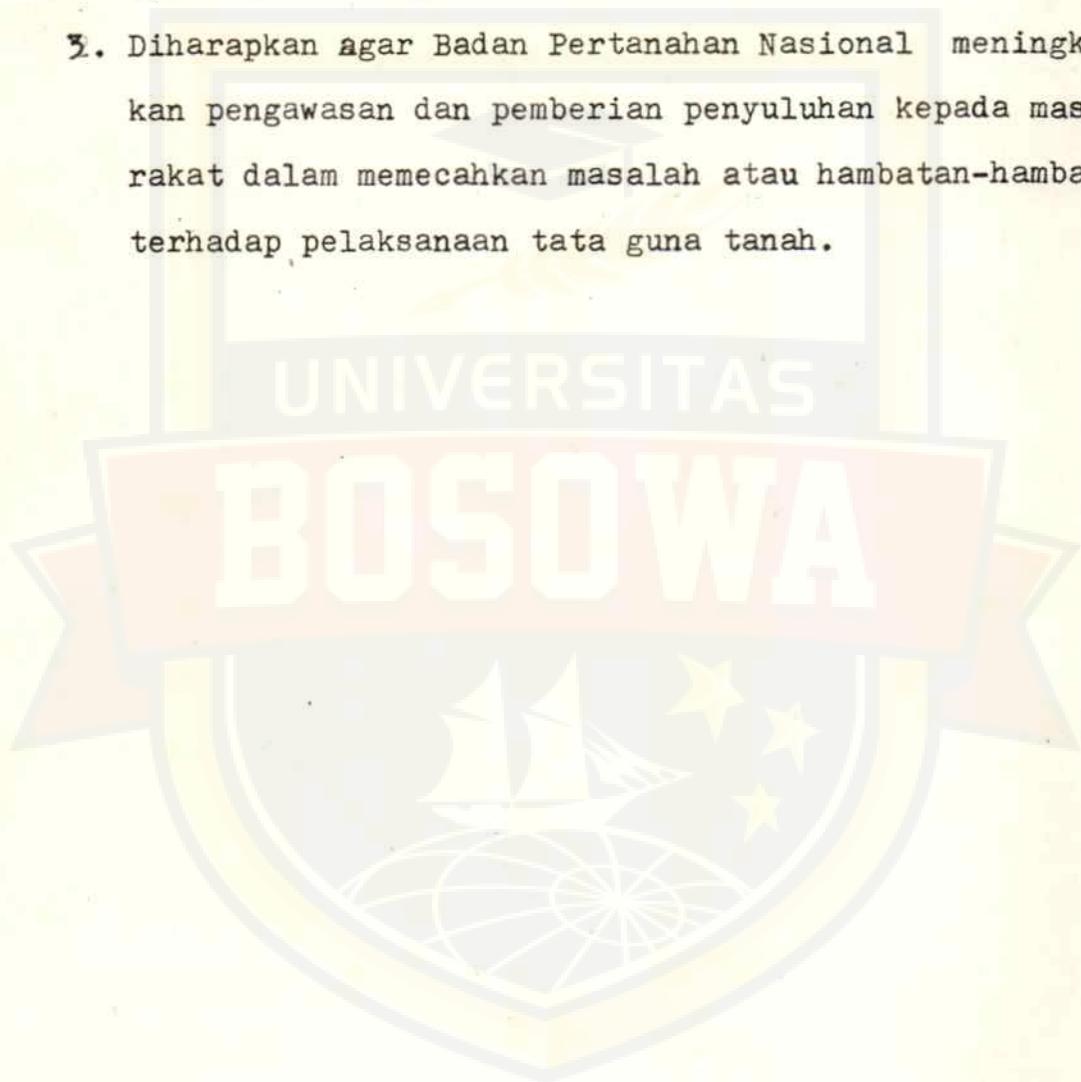
5.2 Saran

Setelah penulis mengetengahkan beberapa kesimpulan --kesimpulan di atas maka selanjutnya penulis memberikan saran -saran yang dianggap bermanfaat sebagai berikut :

1. Seyogianya pemerintah secepatnya mengundang undang-undang organik yang mengatur tentang peruntukan tanah, pemeliharaan tanah, penggunaan tanah dan lain sebagainya sehingga tanah dapat memperbaiki taraf hidup bagi manusia.
2. Melihat belum adanya suatu ketentuan yang mengatur

secara formil masalah tata guna tanah maka diharapkan agar Badan Pertanahan Nasional tetap memberikan penyuluhan dan bimbingan terhadap masyarakat akan pentingnya fatwa tata guna tanah.

3. Diharapkan agar Badan Pertanahan Nasional meningkatkan pengawasan dan pemberian penyuluhan kepada masyarakat dalam memecahkan masalah atau hambatan-hambatan terhadap pelaksanaan tata guna tanah.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983, Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Bandung : Alumni.
- Atang Ranoemihardja, R., 1982, Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Bandung : Tarsito.
- Boedi Harsono, 1970-1971, UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Jambatan.
- Kartasapoetra, G., dkk, 1985, Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Jakarta : Bina Aksara.
- Muhammad Isa, 1983, Publikasi No. 225 Direktorat Tata Guna Tanah, Jakarta : tp.
- Nur, S.R., (ed), 1986, Beberapa Masalah Agraria, Ujung Pandang: Lepas.
- Parlindungan, A.P., 1990, Aneka Hukum Agraria, Bandung : Alumni.
- Perangin, Effendi, 1986, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta : CV Rajawali.
- Salindeho, John, 1987, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Jakarta.
- Soetomo, 1984, Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah, Surabaya : Usaha Nasional.
- Sasroatmodjo, Pribadyo, 1980, Pembukaan Lahan dan Pengelolaan Tanah, Jakarta : Lappenas.
- Sunindhia, Y.W., dan Ninik Widiyanti, 1988, Pembaharuan Hukum Agraria, Jakarta : Bina Aksara.
- Sholeh Soeaidy, 1990, Hukum Pertanahan Nasional, Jakarta : Dharma : Bakti.
- Wirjono Prodjodikoro, 1952, Hukum Perdata tentang Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Pembimbing Masa.

Sumber-sumber lain :

UUD 1945, P-4, GBHN TAP MPR No. II/MPR/1988.