

**PELAKSANAAN PASAL 4 UU NO 24 TAHUN 1992
TENTANG PENGGANTIAN YANG LAYAK SEBAGAI AKIBAT
PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan Hukum
Masyarakat dan Pembangunan pada Fakultas
Hukum Universitas 45
Ujung Pandang

OLEH

SAHARUDDIN

4590060030 / 90107521111827

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS 45
UJUNG PANDANG

1995

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : SAHARUDDIN
No. Stb/Nirm : 4590060030 / 90107521111827
Fakultas : HUKUM
Bagian : HUKUM MASYARAKAT DAN PEMBANGUNAN
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PASAL 4 UU NO. 24 TAHUN
1992 TENTANG PENGGANTIAN YANG LAYAK
SEBAGAI AKIBAT PELAKSANAAN RENCANA
TATA-RUANG DI KOTAMADYA UJUNG
PANDANG.
No. Pendaftaran Judul : 0062/SKR-FH/U-45/I/95
Tgl Pendaftaran Judul : 6 Januari 1995
No. Pendaftaran Ujian : 175/B/Awal/XI/95
Tanggal Pendaftaran Ujian : 10 November 1995

Telah diterima/disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang
untuk diajukan dalam Ujian Skripsi mahasiswa Program Strata satu (S-1)

Ujung Pandang, 10 Nopember 1995

Dekan


RACHMAD BARO, S.H.

KATA PENGANTAR

Atas berkat Rahmat dan karunia Allah Yang Maha Esa yang telah diberikan kepada penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebahagian persyaratan akademik dalam memperoleh gelar sarjana pada fakultas hukum Universitas "45" Ujung Pandang, sekaligus juga sebagai sumbangan pemikiran penulis diakhir studinya.

Penulis menyadari bahwa kehadiran skripsi ini masih teramat jauh dari kesempurnaan, baik teknik penulisannya maupun materinya sebagai skripsi yang berbobot. Selain itu karena terbatasnya kemampuan penulis, sehingga tanpa bantuan dari pihak tertentu, penulis yakin skripsi ini tidak mungkin selesai. Oleh karena itu pada tempatnyalah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Syamsul Bachri, S.H., MH. sebagai konsultan I dan Bapak Ridwan Djohunny, S.H. sebagai konsultan II atas bimbingan dan petunjuk-petunjuknya didalam penyusunan skripsi ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang beserta seluruh Civitas Akademika, atas pelayanan yang diberikan kepada penulis, sejak penulis terdaftar sebagai mahasiswa.
3. Ketua Bagian serta para dosen dan Staf Administrasi Fakultas hukum Universitas "45" yang senantiasa memberikan bimbingan dan petunjuk serta pengarahan pada penulis selama mengikuti kuliah.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang, Ketua Bappeda Kotamadya Ujung Pandang beserta aparatnya dan warga masyarakat yang telah memberikan

pelayanan dalam memperoleh data atau informasi yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Ibunda yang tercinta serta seluruh saudara-saudaraku yang senantiasa mengirimkan do'a restu demi penyelesaian study penulis.
6. Rekan-rekan mahasiswa yang banyak memberikan bantuan pada penulis dalam menyelesaikan studi penulis, namun tidak sempat penulis sebut namanya satu persatu dalam skripsi ini.

Semoga segala amal bakti mereka dilipatgandakan oleh Allah SWT, dan kepada-Nyalah diserahkan dan mohon do'a agar senantiasa melimpahkan rahmat-Nya. Amiin.

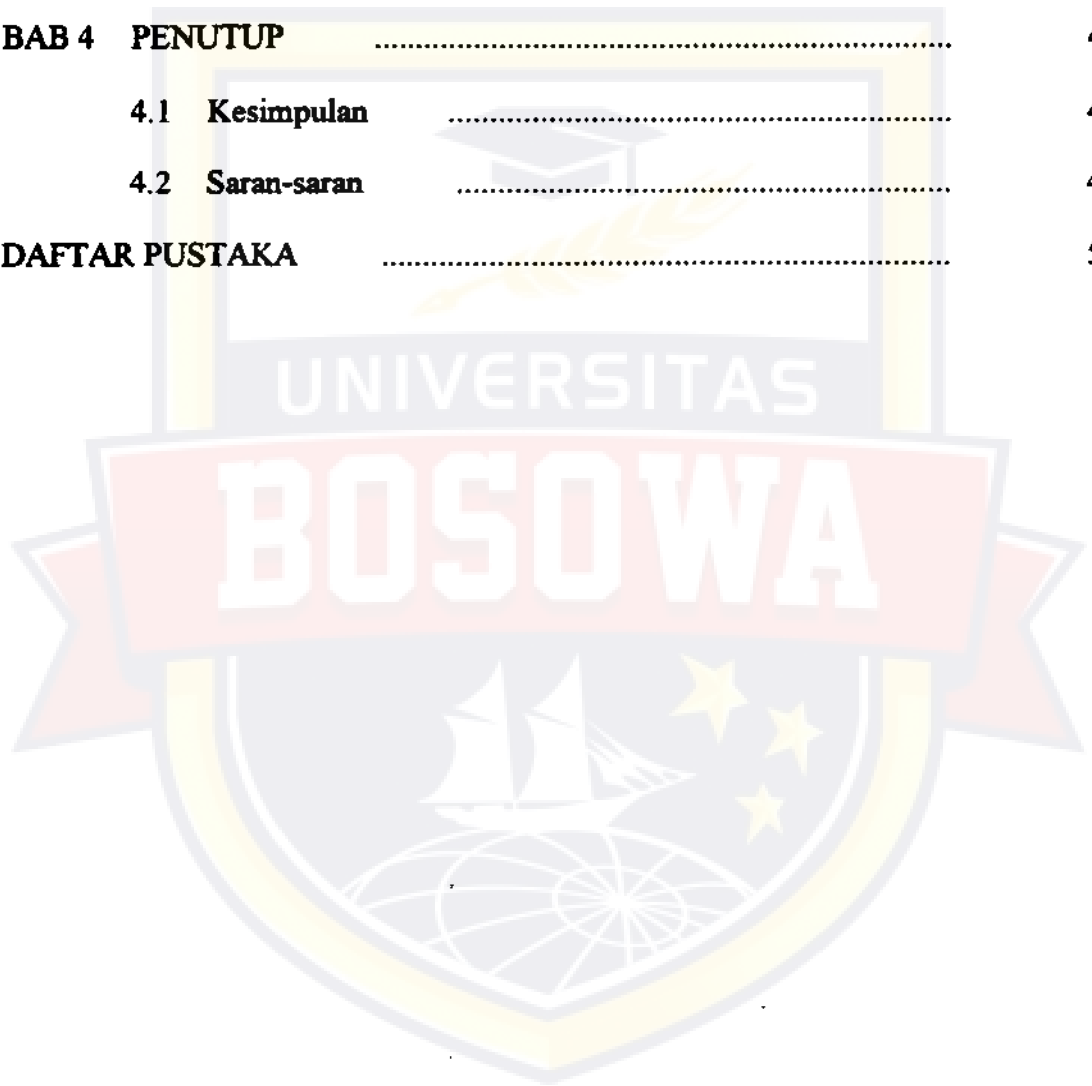
Ujung Pandang, November 1995

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Batasan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.5 Sistematika Pembahasan	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Arti Penggantian yang Layak	8
2.2 Arti Hak atas Ruang	11
2.3 Arti Rencana Tata Ruang	16
2.4 Jenis-Jenis Hak atas Ruang	19
BAB 3 PELAKSANAAN PASAL 4 UU No. 24 TAHUN 1992 DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG	23
3.1 Pelaksanaan Pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992	23
3.2 Latar Belakang Rencana Tata Ruang	29

	Halaman
3.3 Obyek Rencana Tata Ruang	37
3.4 Penggantian yang Layak	41
BAB 4 PENUTUP	48
4.1 Kesimpulan	48
4.2 Saran-saran	49
DAFTAR PUSTAKA	50



DAFTAR TABEL

Tabel	<u>Teks</u>	Halaman
1	Luas Kawasan Pemukiman di Kotamadya Ujung Pandang	31
2	Luas Kawasan Pemerintahan di Kotamadya Ujung Pandang ..	32
3	Luas Kawasan Perdagangan di Kotamadya Ujung Pandang ...	33
4	Luas Kawasan Industri Pengolahan di Kotamadya Ujung Pandang	34
5	Luas Kawasan Pekuburan pada Empat Kecamatan di Kota-madya Ujung Pandang	36
6	Obyek yang Terkena Tata Ruang Perkotaan Tiap Kecamatan .	45
7	Penggantian yang Layak	46

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	<u>Teks</u>	Halaman
1.	Peta Peruntukan Tanah Kotamadya Ujung Pandang	52
2.	Izin Penelitian dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan	53
3.	Surat Keterangan Penelitian dari Bappeda Tingkat II Ujung Pandang	54
4.	Surat Keterangan Penelitian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ujung Pandang	55
5.	Penelitian/Survey dari Camat Panakkukang	56
6.	Surat Keterangan Penelitian dari Lurah Sinrijala	57

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan kota dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia. Kota yang tertata baik akan meningkatkan mutu lingkungan hidup dan memberi arah kepada pertumbuhan wilayah yang bersangkutan. Pembangunan kota juga akan memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi yang pada akhirnya membawa peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dalam pembangunan rencana tata ruang perkotaan perlu memperhatikan kondisi wilayah dan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi maupun tata guna tanah dalam rangka menghindari benturan kepentingan dalam masyarakat.

Pembangunan tata ruang kota harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan di sektor lain secara terpadu, untuk itu perlu ditingkatkan kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas.

Undang-Undang Dasar 1945 (pasal 33), menetapkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Oleh karena itu pembangunan tidak hanya mengejar kemakmuran lahiriah ataupun kepuasan batiniah, akan tetapi juga keseimbangan antara keduanya, karena ruang harus dimanfaatkan secara serasi, selaras dan seimbang dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Ruang sebagai salah satu sumber daya alam tidaklah mengenal batas wilayah. Akan tetapi, kalau ruang dikaitkan dengan pengaturannya seperti halnya pengaturan tata ruang perkotaan di Kotamadya Ujung Pandang, maka haruslah jelas batas, fungsi dan sistemnya dalam satu kesatuan. Kegiatan manusia dan makhluk hidup lainnya membutuhkan ruang sebagaimana lokasi berbagai pemanfaatan ruang atau sebaliknya, tetapi ruang tersebut mempunyai pengaruh terhadap kehidupan dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan dan kelangsungan hidup.

Bertitik tolak dari hal tersebut di atas, jika dihubungkan dengan rencana tata ruang perkotaan seperti halnya rencana tata ruang Kotamadya Ujung Pandang, bila pemanfaatan ruang tidak diatur dengan baik, kemungkinan besar terdapat pemborosan manfaat ruang dan penurunan kualitas, jenis kegiatan, fungsi lokasi, kualitas ruang dan estetika lingkungan yang tidak seimbang antara penataan kota dan fungsinya.

Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam, sumber daya buatan dan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata

secara baik dapat mendorong kearah adanya ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidakserasian lingkungan hidup.

Rencana tata ruang perkotaan seperti halnya rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang menimbulkan berbagai permasalahan baik oleh pemerintah maupun masyarakat, sebab di Kotamadya Ujung Pandang mengalami penataan kota yang berupa adanya perluasan jalan, pembangunan pusat-pusat pertokoan, kantor-kantor pemerintah dan lain sebagainya.

Rencana tata ruang kota di Kotamadya Ujung Pandang sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 1987 tentang Rencana Induk Kotamadya Ujung Pandang dan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 1988 tentang Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kotamadya Ujung Pandang. Berdasarkan Perda No. 5 tahun 1988 tersebut di atas, maka dalam Kotamadya Ujung Pandang banyak pusat-pusat pemukiman atau tempat tinggal yang digusur karena adanya pelebaran jalan atau penataan kota. Akibat daripada adanya Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kotamadya Ujung Pandang, maka persoalannya masyarakat menuntut ganti rugi yang layak dalam artian ganti rugi tersebut harus sesuai dengan nilai rumahnya atau tokonya yang dikenai obyek tata ruang.

Adanya RUTR ini, maka problematikanya berkisar pada persoalan hukum yang menyangkut penggantian terhadap masyarakat yang rumahnya atau tanahnya dikenai obyek tata ruang perkotaan, yakni mereka menginginkan penggantian yang layak sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992.

Untuk menjamin tercapai tujuan penataan ruang perkotaan diperlukan ketentuan seperti di atas yang memberikan dasar dengan jelas, tegas dan menyeluruh guna kepastian hukum bagi upaya penataan Kotamadya Ujung Pandang. Untuk itu UU No. 24 Tahun 1992 pada pasal 4 ayat (2) huruf (c) menjamin hak bagi setiap orang untuk memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan tata ruang perkotaan. Demikian latar belakang masalahnya sehingga masalah ini diangkat dengan judul : Pelaksanaan Pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992 Tentang Penggantian yang Layak sebagai Akibat Pelaksanaan Rencana Tata Ruang di Kotamadya Ujung Pandang.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka pembahasan skripsi ini, dibatasi materi penyajiannya pada persoalan hukum yang menyangkut penggantian yang layak. Adapun pokok permasalahannya dirumuskan sebagai berikut :

- (1). Sejauhmana pelaksanaan. penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang memuat ketentuan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992 di Kotamadya Ujung Pandang ?
- (2). Faktor-faktor apa yang mendukung maupun menghambat pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

(1). Tujuan Penulisan

- a. untuk mengetahui pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang memuat ketentuan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992 di Kotamadya Ujung Pandang.
- b. untuk mengetahui faktor-faktor yang mendukung dan menghambat pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang.

(2). Kegunaan Penulisan

- a. dapat dijadikan bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya khusus pada obyek atau persoalan hukum yang sama.
- b. memberikan input kepada pemerintah daerah tentang pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992 di Kotamadya Ujung Pandang.
- c. berguna bagi praktisi hukum yang menaruh perhatian terhadap rencana tata ruang perkotaan dalam kaitannya dengan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

1.4 Metode Penelitian

Untuk memenuhi syarat keilmuan, guna menyusun karya ilmiah atau (skripsi) ini, dipergunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan

Penulis mempelajari buku-buku literatur, majalah, surat kabar, peraturan perundang-undangan dan publikasi yang ada relevansinya dengan pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Yang bertujuan untuk memberikan dasar atau gambaran terhadap obyek atau masalah yang dikaji.

2. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian ini dilakukan tata cara sebagai berikut :

a. Observasi

Penulis akan melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi penelitian, dalam hal ini yang menjadi lokasi penelitian adalah Kotamadya Ujung Pandang. Yaitu mengunjungi obyek yang dikenai tata ruang perkotaan sebagai akibat pelaksanaan UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Tujuan melakukan observasi ini untuk memperoleh gambaran (data) yang konkrit, setelah observasi telah dilakukan pada obyek yang dikenai tata ruang selanjutnya mengunjungi instansi pemerintah yang menangani hal itu guna melakukan pencatatan sesuai dengan data yang diperlukan.

b. Wawancara

Selain melakukan kegiatan seperti pada butir (a) di atas, juga sekaligus dilakukan wawancara langsung terhadap masyarakat yang haknya dikenai

obyek tata ruang perkotaan dan aparat pelaksana untuk membuktikan perpaduan antara teori dan praktek di lapangan.

c. Analisis Data

Data yang terkumpul baik yang diperoleh dari butir (a) dan (b) di atas, selanjutnya diolah dan dianalisis secara yuridis untuk membuktikan apakah terdapat kesesuaian sebagaimana maksud pasal 4 ayat (2) huruf (c) UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang dengan mengutamakan segi kualitatifnya.

1.5 Sistematika Pembahasan

Pembahasan skripsi ini terdiri dari beberapa bab, dan sub-sub bab, yang tersusun secara sistematis sebagai berikut :

- Bab 1 Pendahuluan, terdiri dari : latar belakang masalah, batasan masalah, tujuan dan kegunaan penulisan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.
- Bab 2 Tinjauan Pustaka, menyajikan : arti penggantian yang layak, arti hak atas ruang, hak menikmati manfaat ruang dan jenis-jenis hak atas ruang.
- Bab 3 Pelaksanaan Pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992 di Kotamadya Ujung Pandang, materi yang dibahas dalam bab ini yaitu : Pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 tahun 1992, latar belakang rencana tata ruang, obyek tata ruang dan penggantian yang layak.
- Bab 4 Penutup, merupakan bab yang terakhir, terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Arti Penggantian yang Layak

Untuk memberikan pengertian tentang penggantian yang layak sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, pada penjelasan pasal 4 ayat (2) dalam ketentuan ini, ditegaskan bahwa "yang dimaksud dengan penggantian yang layak adalah bahwa nilai atau besar penggantian itu tidak mengurangi tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan".

Berdasarkan penjelasan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, dapat dimengerti bahwa penggantian yang layak diberikan kepada orang yang haknya terkena tata ruang perkotaan, hak mana dapat berupa tanah, toko, rumah dan lain sebagainya.

Penggantian yang layak tersebut, penekanannya adalah tidak merugikan atau mengurangi tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan. Jadi penggantian yang layak disini, walaupun ganti rugi yang diberikan tidak senilai dengan obyek yang terkena tata ruang asalkan tidak mengurangi tingkat kesejahteraan mereka menurut ketentuan ini sudah dianggap sebagai penggantian yang layak.

Pengertian ganti rugi yang layak sebagaimana dikemukakan sebelumnya, John Salindeho (1988:224) mengatakan "Kerugian yang diderita akibat

penggunaan ini, dimusyawarahkan pemberian ganti ruginya", dengan demikian mereka yang dikenai obyek tata ruang perkotaan untuk memberikan ganti rugi kepada mereka harus dimusyawarahkan agar tercipta penggantian yang layak.

Memberikan ganti rugi yang layak terhadap mereka yang haknya terkena obyek tata ruang bertujuan untuk mencegah timbulnya permasalahan, antara hak perseorangan dan kemajuan diberbagai sektor. Dalam hal ini Emil Salim (1991:3) menulis Hakekat pembangunan adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Apabila pendapat ini dikaitkan dengan pengertian penggantian yang layak, maka kelayakan berarti menghargai hak-hak perseorangan.

Selanjutnya untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang penggantian yang layak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang nomor 24 tahun 1992 tentang ruang yang dihubungkan dengan adanya hak-hak perseorangan yang terkena obyek tata ruang sebagai akibat kegiatan pelaksanaan pembangunan khususnya dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang, layak dalam hal ini sepanjang penggantian itu tidak merugikan atau mengurangi tingkat kesejahteraan mereka yang haknya terkena obyek tata ruang perkotaan. Dengan demikian walaupun nilai yang diberikan tidak sepadan dengan nilai obyek yang tergusur atau terkena penataan kota asalkan tidak mengurangi tingkat kesejahteraan mereka maka hal ini tetap dipandang sebagai penggantian yang layak. Koesnadi Hardjasoemantri (1990 : 353) mengatakan ganti kerugian tersebut harus sesuai dengan nilai obyek. Perencanaan tata ruang perkotaan pada

hakekatnya menimbulkan berbagai masalah, masalah tersebut berkisar pada penggantian, yakni mereka menginginkan ganti rugi atas hak yang layak, sementara dilain pihak dana untuk itu atau pembiayaan umumnya terbatas. Jadi di sini terjadi dua kepentingan yang saling bertolak belakang yakni kepentingan pihak pemerintah akan pembangunan, disisi lain rakyat tidak menginginkan haknya terkena obyek tata ruang perkotaan. Untuk menyelesaikan konflik kepentingan adalah dengan cara memberikan ganti rugi yang disesuaikan dengan kondisi, dalam hal ini status hukum dari hak-hak terkena obyek tata ruang dan dana. John Salindeho (1988 : 224) berpendapat kerugian yang diderita akibat penggunaan ini, dimusyawarahkan pemberian ganti ruginya. Dengan demikian timbulnya berbagai kegiatan pembangunan di kota disebabkan karena meningkatnya sektor-sektor yang harus dibiayai oleh pemerintah, yang biasanya ada hak milik rakyat yang terkena obyek pembangunan, sehubungan dengan hal ini Bintoro Tjokroamidjojo (1987 : 8) mengatakan "hal itu disebabkan karena terdapatnya berbagai macam perencanaan untuk mencapai tujuan yang lebih baik".

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, Soetomo (1984 : 49) berpendapat penetapan ganti rugi harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak serta harus berpedoman pada kebutuhan yang telah ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Pertanian setempat.

Dengan melihat pendapat diatas, maksudnya untuk mewujudkan ganti rugi yang layak atau sesuai dengan keinginan para pemilik hak atas obyek yang

terkena tata ruang perkotaan haruslah dilakukan musyawarah terlebih dahulu agar perencanaan itu nantinya tidak menimbulkan masalah, sebab dengan mengatur hak-hak seseorang tanpa persetujuan sebelumnya maka akan menjadi persoalan hukum.

Akhirnya dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan penggantian yang layak menurut pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 adalah nilai yang diberikan tidak senilai obyek tata ruang tapi tidak mengurangi tingkat kesejahteraan pemilik obyek.

2.2 Arti Hak atas Ruang

Seperti yang diketahui bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan maupun ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Demikian pula halnya dengan tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak. Maka pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan harus secara terpadu, berdaya guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.

Dari uraian tersebut diatas, maka perlu diberikan pengertian tentang hak atas ruang, dalam penjelasan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 berbunyi :

Yang dimaksud dengan hak atas ruang adalah hak-hak yang diberikan atas pemanfaatan ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara. Hak atas

pemanfaatan ruang daratan dapat berupa hak untuk memiliki dan menempati satuan ruang dan dalam bangunan sebagai tempat tinggal, hak untuk melakukan kegiatan usaha seperti pertokoan, perdagangan, tempat peristirahatan dan atau melakukan kegiatan sosial seperti tempat pertemuan didalam satuan ruang bangunan bertingkat, hak untuk membangun dan mengelola prasarana transportasi seperti jalan layang dan sebagainya.

Berdasarkan pengertian diatas, maka menurut hemat penulis dapat berupa hak untuk memiliki dan menempati satuan ruang seperti hak untuk mengeksploitasi sumber alam di laut, pembangunan taman bahari dan sebagainya, juga mengenai hak atas pemanfaatan ruang udara dapat berupa hak untuk menggunakan jalur udara bagi lalulintas pesawat terbang, hak untuk menggunakan media udara bagi telekomunikasi dan sebagainya.

Jadi arti hak atas ruang, adalah hak-hak yang dimiliki oleh seseorang, dimana hak atas ruang tersebut dapat timbul berdasarkan ketentuan yang berlaku ataupun atas hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hak atas ruang, dapat berupa hak atas ruang daratan, hak atas ruang lautan dan hak atas ruang udara.

Dari ketiga hak ruang tersebut di atas, maka sesuai dengan obyek yang dikaji dalam pembahasan ini adalah hak atas ruang daratan, khususnya di wilayah Kotamadya Ujung Pandang.

Ketiga hak tersebut diatas, jika dibahas secara seksama maka hak atas ruang daratan misalnya seseorang yang memiliki tanah kemudian di atas tanah tersebut dibangun rumah pemukiman, perkantoran, pertokoan dan lain sebagainya, dimana tanah yang dimaksud merupakan hak milik, dalam hal ini

disebut sebagai hak atas ruang daratan. Demikian pula terhadap hak atas ruang lautan dan hak atas ruang udara, hak atas ruang udara misalnya seseorang berhak untuk mendapat udara segar serta bebas dari polusi, akan tetapi dari ketiga hak atas ruang yang dipersoalkan dalam skripsi ini, yang menjadi focus utama adalah hak atas ruang daratan khususnya dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang.

Selanjutnya untuk memberikan pengertian konkrit tentang hak atas ruang dapat dilihat pada pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 pada ayat (1) berbunyi : Setiap orang berhak menikmati manfaat ruang termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang. Hal ini berarti bahwa hak atas ruang penekanannya menurut pasal 4 ayat (2) ini dilihat dari manfaat ruang masyarakat harus dapat menikmatinya.

Sedangkan ayat (2) berbunyi : Setiap orang berhak untuk mengetahui rencana tata ruang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa apabila pemerintah akan menata ruang, masyarakat yang bersangkutan harus mengetahuinya, apalagi bila hal itu menyangkut mengenai hak mereka yang terkena obyek tata ruang perkotaan.

Dalam penjelasan pasal 4 ayat (2) dikatakan bahwa hak setiap orang dalam penataan ruang dapat diwujudkan dalam bentuk bahwa setiap orang dapat mengajukan usul, memberi saran, atau mengajukan keberatan kepada pemerintah dalam rangka penataan ruang.

Jadi hak atas ruang adalah hak-hak yang diberikan atas pemanfaatan ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara. Jadi kesimpulannya hak atas ruang dapat

berarti hak untuk memiliki dan menempati satuan ruang yang terdapat dalam bangunan sebagai tempat tinggal.

Dengan adanya hak-hak seseorang terhadap daratan maka orang yang bersangkutan berhak untuk membangun rumah di atas, membangun perkantoran, usaha perdagangan dan lain sebagainya. Demikian pula terhadap hak atas ruang lautan dapat berupa hak untuk angkutan laut, mengeksploitasi sumber alam dalam laut seperti penangkapan ikan. Begitu pula hak atas ruang udara dapat berupa hak menggunakan pesawat terbang, telekomunikasi dan lain sebagainya.

Timbulnya hak atas ruang seperti yang telah diuraikan tersebut di atas karena ruang merupakan kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Berkaitan dengan hal di atas, Karmono Mangunsukardjo (1990 : 1) berpendapat:

Penataan ruang untuk pemanfaatan sumber daya alam yang efisien dan berkesinambungan sudah menjadi tuntutan yang mendesak, sesuai dengan tuntutan perkembangan pembangunan. Untuk itu perlu pendekatan dari aspek teknis, hukum, sosial budaya, ekonomi, dari perencanaan maupun penataan ruang tersebut.

Sedangkan Dwiatmo Siswomartono dan A.M. Satari (1990 : 3) berpendapat timbulnya hak atas ruang disebabkan karena kegiatan pengaturan tata ruang baik vertikal maupun horisontal untuk mengakomodasi berbagai kepentingan, agar penggunaan tanah dapat selaras, serasi dan seimbang dengan memperhatikan sumber daya tanah itu sendiri.

Dari kedua pendapat yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka pendapat kedua lebih berorientasi pada hak atas ruang yang berupa daratan yakni

tanah. Seseorang yang berhak atas tanah dapat mengajukan usul atau keberatan maupun saran kepada pemerintah atas adanya perencanaan tata ruang perkotaan. A.P. Parlindungan (1990 : 5) mengatakan hak atas ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang tentang tata ruang harus diatur sedemikian rupa bagi mereka yang memiliki hak atas ruang.

Demikian pula Soedjarwo Soeromihardjo (1990 : 1) mengatakan ruang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa merupakan milik bersama dan kekayaan nasional yang diperuntukkan untuk rakyat. Dari pendapat ini dapat diketahui bahwa hak atas ruang dapat timbul karena ruang merupakan karunia Tuhan yang dapat dimiliki dan dinikmati oleh seseorang.

Dalam usaha penyusunan tata ruang sebagai salah satu bagian dari tugas pemerintah di bidang perencanaan pembangunan, Johannes W.P. Mandagi (1990 : 1) berpendapat hak atas ruang makin banyak memperoleh perhatian sehubungan dengan makin majunya pembangunan dan hak atas ruang tersebut, dalam kenyataannya ada hak-hak atas ruang yang dimiliki atau dikuasai oleh warga masyarakat menimbulkan masalah hukum seperti halnya mengenai penguasaan dan penggunaannya, dimana ada dua kepentingan yang saling bertentangan, seperti adanya rencana tata ruang perkotaan yang lokasinya ditetapkan pada kawasan yang dikuasai atau yang merupakan hak milik atau hak guna usaha seseorang.

Apabila hak atas ruang tersebut adalah merupakan hak warga masyarakat yang akan dijadikan obyek rencana tata ruang pembangunan kota, maka yang bersangkutan selaku pemilik akan keberatan jika haknya itu dibebaskan atau

digusur oleh pemerintah tanpa ada persetujuan atau kesepakatan sebelumnya misalnya, pemerintah memberikan tempat (tanah) yang sesuai dengan luas dan kualitas haknya semula atau dilakukan dengan memberikan penggantian yang layak menurut ketentuan pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992.

Hak atas ruang yang berupa daratan dalam kota dapat berupa hak atas tanah yang di atasnya dikuasai dan dimiliki oleh warga masyarakat, dimana di atas tanah tersebut terdapat rumah, toko, kios maupun kantor.

2.3 Arti Rencana Tata Ruang

Penataan ruang untuk pemanfaatan sumber daya alam yang efisien dan berkesinambungan sudah menjadi tuntutan yang mendesak, sesuai dengan tuntutan perkembangan pembangunan, baik dalam tingkat nasional, propinsi ataupun kabupaten/kota/wilayah yang diprioritaskan. Untuk itu perlu pendekatan dari aspek teknis, sosial budaya, ekonomi, maupun aspek hukum, agar perencanaan maupun penataan ruang tersebut dapat bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat.

Sehubungan dengan itu, maka perlu diberikan pengertian tentang tata ruang, menurut Karmono Mangunsukardjo (1990 : 4), memberikan pengertian tentang tata ruang sebagai berikut :

Rencana tata ruang adalah upaya pelaksanaan rencana dan pengendalian pelaksanaan rencana tata ruang secara terpadu dan dinamik dalam memenuhi kebutuhan penggunaan ruang yang meningkat terus dari waktu ke waktu dalam rangka pemanfaatan ruang wilayah negara yang meliputi: bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka tata ruang merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah demi penyempurnaan daerah, seperti dikatakan oleh Rustain Kamaluddin (1983 : 75) berpendapat sampai dimana perubahan dan penyempurnaan di daerah urban akan mempengaruhi pembangunan ekonomi dan kehidupan masyarakat sangat tergantung dari fungsi yang dijalankan oleh kota-kota dari ruang yang bersangkutan.

Selanjutnya M. Karjati (1982 :1) mengatakan rencana tata ruang yaitu upaya menata beberapa aspek untuk mencapai kebahagiaan hidup. Demikian pula Ramdlon Naning (1982 : 1) bahwa rencana tata ruang yakni penyelarasan aspek-aspek lingkungan. Sedangkan H.Z.B. Palaguna mengatakan bahwa rencana tata ruang adalah penjabaran dan strategi serta arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan dan pertahanan keamanan.

Untuk mencapai tujuan tersebut penataan ruang daerah diarahkan untuk mencapai pemanfaatan ruang secara optimal dan mewujudkan keterpaduan, dan keseimbangan, keterkaitan dan perkembangan wilayah serta keserasian antarsektor. Perencanaan tata ruang bukan sekedar pengalokasian ruang untuk suatu kegiatan tertentu melainkan penempatan kegiatan penggunaan tanah, air, ruang udara sesuai kemampuannya. Hal ini bertujuan untuk menghindari konflik penggunaan ruang, yaitu pendesakan suatu bidang usaha terhadap bidang kegiatan lainnya yang lebih sesuai dengan karakter ruang tersebut. Dengan

demikian dapat dicapai optimalisasi usaha sesuai kondisi ruang demi menjamin pemanfaatan atas ruang selama mungkin. Hasil dari pekerjaan penataan ruang menurut pendapat Jan L. Nanere (1990 : 6) : tata ruang atau tata guna ruang.

Sehubungan dengan apa yang telah dikemukakan tersebut, maka ruang merupakan sumber daya alam yang amat penting karena semua kegiatan kehidupan manusia memerlukan ruang. Kebutuhan manusia akan ruang meningkat akibat laju pertumbuhan penduduk yang tinggi serta tuntutan kualitas kehidupan yang makin meningkat sebagai dampak positif dari keberhasilan pembangunan.

Kenyataan di atas, sering menimbulkan berbagai sengketa akibat persaingan kepentingan penggunaan ruang dan sebagainya. Berbagai pendekatan telah dikembangkan dalam perencanaan tata ruang tetapi belum sepenuhnya dapat memberi arah dan pengendalian perkembangan pemanfaatan ruang secara efektif. Hal ini dapat dilihat dari masih seringnya terjadi tumpang-tindih atau perbenturan kepentingan antar-sektor dalam penggunaan ruang, meningkatkan terjadinya banjir, rusaknya keseimbangan tata air di beberapa wilayah, hal tersebut menunjukkan masih perlunya dipikirkan cara-cara yang lebih tepat dan lebih efektif dalam memecahkan masalah peruntukan dan penggunaan ruang.

Penataan ruang dalam konteks pemanfaatan lahan bertujuan mengoptimalkan hasil total penggunaan lahan dengan pola rencana tata ruang. Apabila hal ini dihubungkan dengan rencana tata ruang perkotaan, maka penataan ruang dalam kawasan kota merupakan langkah-langkah yang diambil

oleh pemerintah untuk menata kota dalam berbagai sektor, yang meliputi peruntukan, penggunaan, pemilikan dan keserasian ruang dalam kota, agar kota nampak serasi, selaras dan indah.

Akibat perkembangan zaman dan penambahan penduduk yang semakin tahun semakin banyak ikut mempengaruhi rencana tata ruang dalam kota, sebab tanpa adanya rencana tata ruang tersebut, maka tata guna tanah, air dan ruang udara akan semrawut.

Menurut Lutfi (1990 : 4) pada hakekatnya rencana tata ruang adalah mengoptimalkan pemanfaatan ruang. Dengan demikian rencana tata ruang bertujuan untuk mengatur tata guna tanah, air dan ruang udara, sebab tanpa perencanaan seperti itu maka pembangunan dalam kota kurang selaras dan ada kemungkinan terjadi tumpang-tindih penggunaan ruang.

Rencana tata ruang apabila dikaitkan dengan kondisi kota, maka ruang dalam suatu wilayah adalah wadah atau tempat bagi manusia untuk melakukan kegiatan kehidupannya yang harus ditata atau direncanakan.

2.4 Jenis-jenis Hak Atas Ruang

Setelah kita mengetahui arti tentang rencana tata ruang dan arti hak atas ruang, maka perlu dikemukakan tentang jenis-jenis hak atas ruang. Dengan berdasar pada ketentuan pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, maka jenis-jenis hak atas ruang meliputi :

1. Hak atas ruang daratan
2. Hak atas ruang lautan
3. Hak atas ruang udara

Jadi menurut pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 ada tiga jenis hak atas ruang, dan dari ketiga jenis hak atas ruang tersebut di atas, dalam tatanan pembangunan ketiganya akan diatur penggunaannya sedemikian rupa termasuk ruang dalam perkotaan, bahkan ketiga jenis hak atas ruang tersebut diatas, semuanya termasuk ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, dengan letak dan kedudukan yang strategi sebagai negara kepulauan dengan beraneka ragam ekosistimnya merupakan sumber daya alam yang perlu disyukuri, dilindungi dan dikelola untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila.

Pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, di lautan dan di udara perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam satu kesatuan tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan yang berwawasan lingkungan yang berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Ruang daratan, ruang lautan dan udara beserta sumber daya alam yang terkandung didalamnya berguna bagi kehidupan dan penghidupan. Kegiatan

manusia dan makhluk hidup lainnya membutuhkan ruang sebagai lokasi berbagai pemanfaatan ruang. Sebaliknya suatu ruang dapat mawadahi berbagai kegiatan sesuai dengan kondisi alam setempat dan teknologi yang diterapkan. Meskipun suatu ruang tidak dihuni manusia seperti ruang hampa udara, lapisan di bawah kerak bumi tetapi ruang tersebut mempunyai pengaruh terhadap kehidupan dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan dan kelangsungan hidup.

Timbulnya hak atas ruang tersebut karena ruang dapat dinikmati, dikelola dan dimiliki, seperti halnya hak atas ruang daratan (tanah) dan hak atas ruang udara melintasinya serta mengatur jalur lintasan bagi yang menggunakannya demikian pula hak atas ruang lautan yakni hak untuk mengelola sumber hayati laut (menangkap ikan).

Dengan mengaitkan uraian sebelumnya bahwa adanya hak atas ruang karena ruang merupakan karunia Tuhan yang dapat dimiliki, seperti halnya yang dikatakan Soerohardjo, S. (1990 :1) bahwa ruang merupakan milik bersama Bangsa Indonesia. Apabila pengertian hak atas ruang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, maka ketentuan ini bertujuan :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan ruang.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan ruang.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai ruang.

Dengan demikian ruang dalam penataannya yang mengacu pada tercapainya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku tidak dapat dipisahkan dengan aspek hak atas ruang yang dimiliki oleh seseorang yang pada prinsipnya hak-hak atas ruang tersebut negara berhak untuk mengatur peruntukannya, penggunaannya, persediaannya dan juga hak pemilikannya.

Dengan adanya hak atas ruang seringkali menimbulkan permasalahan dalam penggunaannya, seperti halnya adanya kegiatan pembangunan kota yang bertujuan untuk kepentingan umum, sedangkan di atasnya terdapat kepentingan pribadi, misalnya hak atas tanah rakyat.

BAB 3

PELAKSANAAN PASAL 4 UU NO. 24 TAHUN 1992 DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

3.1 Pelaksanaan Pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992

Tahap-tahap penyusunan rencana kota serta pelaksanaannya memerlukan peraturan perundang-undangan yang mengatur tata ruang perencanaan kota. Agar pelaksanaan rencana kota tersebut dapat berjalan dengan baik, maka rencana detail tata ruang kota (RDTRK) Kotamadya Ujung Pandang harus mempunyai kekuatan hukum yang mengikat untuk dilaksanakan, baik mengikat masyarakat maupun pemerintah.

Pada dasarnya suatu rencana kota adalah rencana yang meliputi seluruh aspek kehidupan dan penghidupan kota yang dijabarkan dalam suatu sistem tata guna lahan yang baik, untuk mencapai manfaat yang sebesar-besarnya bagi penduduk kota.

Rencana pengembangan fisik seringkali menjadi penyebab timbulnya kesulitan dalam pengendalian lahan di suatu kawasan yang sudah ditentukan peruntukannya. Hal ini disebabkan karena timbulnya spekulasi terhadap nilai tanah yang akan diperuntukan bagi kegiatan yang telah ditempatkan.

Spekulasi tanah ini seringkali sedemikian besarnya sehingga menggagalkan perencanaan pengembangan fisik itu sendiri. Untuk menghindari adanya spekulasi tanah dan dapat dilaksanakannya rencana yang telah ditetapkan, maka

harus diikuti dengan tindakan hukum yang jelas dan tegas. Perangkat hukum yang sangat erat hubungannya dengan masalah di atas adalah Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, khususnya pada pasal 4 yang menjamin hak seseorang yang memiliki harta benda yang terkena tata ruang perkotaan harus mendapat ganti rugi yang layak oleh pemerintah.

Pembebasan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atas sebagai akibat adanya perencanaan tata kota dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang harus berpedoman pada pasal 4 UU No. 24 tahun 1992. Walaupun penataan ruang pada dasarnya merupakan salah satu kewenangan dan tugas pemerintah yang dimaksud untuk mengatur potensi, kegiatan masyarakat, mobilitas pergerakan dan kecenderungan perkembangan secara harmonis dan saling mendukung satu dengan yang lainnya.

Kewenangan dan tugas pemerintah di dalam mengatur tata ruang ditetapkan pada Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992, dimana akibat adanya pergeseran dan perubahan tata kota seringkali menimbulkan masalah disekitar adanya hak-hak rakyat atas tanah, rumah, kantor yang terkena proyek tersebut harus mendapat ganti rugi yang sesuai dengan nilai dari obyek yang dikenai tata ruang kota dimaksud.

Perencanaan tata ruang merupakan tahap yang penting dalam proses pengaturan dan pengendalian ruang secara keseluruhan karena pada tahap ini dirumuskan konsepsi dan kebijaksanaan pengembangan serta koordinasi diantara berbagai instansi yang terlibat dalam proses pengaturan tersebut.

Peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan pokok penyusunan rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang, tugas dan kewajiban pemerintah daerah didasarkan pada pasal 27 ayat (1) UU No. 24 tahun 1992 tentang pedoman ruang menyatakan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mempunyai kewajiban menyelenggarakan penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, sedangkan pada pasal 1 ayat (3) undang-undang ini menyatakan bahwa penataan ruang adalah proses perencanaan ruang, penataan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam kegiatan penataan ruang meliputi tiga kegiatan yang harus dilakukan yaitu :

- a. proses perencanaan
- b. pemanfaatan ruang dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang.

Dengan bertitik tolak pada uraian tersebut, jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 4 Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 perihal pelaksanaannya. Dimana pada pasal 4 ayat (2) huruf c berbunyi setiap orang berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam penjelasan pasal 4 ayat (2) huruf c ditegaskan bahwa penggantian yang layak diberikan kepada orang yang dirugikan selaku pemegang hak atas tanah, hak pengelolaan sumber daya alam seperti hutan, tambang, bahan galian,

ikan dan atau ruang, yang dapat membuktikan bahwa secara langsung dirugikan sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan oleh perubahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang. Hak tersebut didasarkan atas ketentuan perundang-undangan ataupun atas hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Demikian pula bahwa penggantian sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa nilai atau besar penggantian itu tidak mengurangi tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan.

Anton, S.H. aparat Bappeda Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 30-8-1995) mengatakan pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat adanya RUTR di Kotamadya Ujung Pandang ialah karena rencana umum tata ruang disusun untuk kepentingan umum. Apabila ada kepentingan yang tidak sesuai dengan RUTR itu dan membutuhkan penggantian, maka ditempuh jalan koordinasi dengan pihak yang bersangkutan. Koordinasi itu untuk membicarakan apakah RUTR itu diubah atau diberikan penggantian sesuai dengan aturan yang ada, sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1974 Pasal 80 tentang Perluasan Wilayah.

Demikian pula Abdul Azis, Bsc. aparat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 29-8-1995) mengatakan bahwa pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992 tetap dilaksanakan dalam hal pemberian ganti rugi, tetapi dalam hal ini pemberian ganti rugi disesuaikan dengan kondisi yang ada.

Pemberian ganti rugi terhadap obyek yang dikenai tata ruang adalah menyangkut kepentingan umum, maka ganti ruginya kemungkinan lebih rendah daripada obyek yang dikenai tata ruang untuk kepentingan dunia usaha.

Dengan melihat pendapat tersebut di atas, sehubungan dengan pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992, khususnya penataan ruang di wilayah Kotamadya Ujung Pandang, maka ketentuan ini tetap dilaksanakan tetapi ketentuan pemberian ganti rugi kepada mereka yang memiliki hak tapi haknya itu terkena tata ruang maka diberikan ganti rugi yang disesuaikan dengan kondisi yang ada.

Dalam hal pemberian ganti rugi, maka Pemda menggunakan dua prinsip: pertama, apabila obyek yang terkena tata ruang tersebut kegunaannya adalah menyangkut kepentingan umum, maka ganti ruginya jauh lebih rendah, kedua apabila obyek yang terkena tata ruang tersebut kegunaannya adalah menyangkut kepentingan dunia usaha, maka ganti ruginya jauh lebih tinggi daripada untuk kepentingan umum.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelaksanaan ketentuan tersebut diatas, merupakan proses jalannya mekanisme pembangunan khususnya dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang yang mana seseorang yang haknya terkena obyek tata ruang tetap mendapat ganti rugi dari pihak pemerintah. Jadi tidak ada pihak yang akan dirugikan.

Begitu pula Arsyad Gani, warga yang terkena pembebasan tanah (wawancara, 18-8-1995) mengatakan bahwa tanahnya yang terkena proyek tol, mendapat ganti rugi dari pihak pemerintah, meskipun ganti rugi tersebut sudah tidak senilai lagi dengan biaya yang dipergunakan untuk membeli tanah tersebut, tetapi dalam hal ini Arsyad Gani merasa tidak dirugikan kerana proyek ini menyangkut kepentingan umum dan tujuannya untuk kesejahteraan semua atau untuk kesejahteraan masyarakat.

Menurut Mohammad Nur, aparat BPN Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 19-8-1995) mengatakan pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 Tahun 1992, tentang ganti rugi kepada masyarakat di daerah ini terutama yang hak miliknya dikenai tata ruang perkotaan ada yang belum memahami, ini disebabkan kurangnya kesadaran sebagian warga masyarakat yang belum memahami tentang arti pembangunan dan kurangnya kesadaran masyarakat tentang pemahaman Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, khususnya pasal 4 ayat (2).

Kemudian hal-hal yang mempengaruhi sehingga besar dan kecilnya ganti rugi yang diterima seseorang yang haknya dikenai tata ruang, misalnya tanah yang ditempati membangun itu berstatus hak milik dengan dasar pemilikan sertifikat, dan rumah yang dibangun di atasnya adalah rumah batu, hal ini membedakan penggantian yang diberikan kepada mereka yang memiliki hak tetapi bukan hak milik atau rumah yang tergusur itu hanya rumah kayu.

Dengan demikian apabila yang digusur itu adalah kantor, toko, rumah pemukiman dan lain sebagainya pertama-tama dilihat adalah jenis bangunannya dan status hukum dari obyek yang terkena tata ruang untuk menentukan ganti ruginya dan selanjutnya merupakan bahan perbandingan bagi pemerintah untuk menerapkan pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992.

3.2 Latar Belakang Rencana Tata Ruang

Rencana detail tata ruang kota (RDTRK) merupakan rencana yang memuat ketentuan mengenai penetapan fungsi bagian-bagian wilayah kota. Rencana ini merupakan pengarahannya lokasi dari berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi ataupun lingkungan pemukiman dengan karakteristik tertentu.

Rencana ini juga merupakan tindak lanjut pendalaman materi rencana umum tata ruang kota (RUTRK) agar bersifat operasional dalam pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kota.

Rencana detail tata ruang kota (RDTRK) khususnya di Kotamadya Ujung Pandang merupakan upaya untuk memperoleh hasil guna yang lebih nyata dalam pelaksanaan pembangunan dan alat kendali serta pengawasan pembangunan pada sebagian Kotamadya Ujung Pandang khususnya serta keseluruhan Kotamadya Ujung Pandang umumnya. Rencana ini disusun berpedoman pada hasil analisis sebelumnya dan dasar-dasar perumusan rencana detail tata ruang kota (RDTRK).

Struktur tata ruang dan peruntukan lahan bagian wilayah Kotamadya Ujung Pandang berdasarkan rencana umum tata ruang kota (RUTRK) yang telah

ditetapkan. Penetapan dalam rencana umum tata ruang kota (RUTRK) tersebut menjadi dasar utama dalam menetapkan rencana struktur tata ruang kota dan peruntukan lahan skala rencana detail tata ruang kota (RDTRK).

Penetapan dalam rencana umum tata ruang kota akan lebih dipertegas seperti perencanaan pemukiman serta penetapan beberapa obyek khusus yang dalam rencana umum tata ruang kota (RUTRK) belum ditentukan lokasinya secara tepat.

Kotamadya Ujung Pandang sebagai Ibukota Daerah Tingkat I Sulawesi selatan, serta menjadi pusat pertumbuhan wilayah sekitarnya, dalam pertumbuhan dan perkembangannya mengemban beberapa fungsi. Fungsi-fungsi tersebut adalah pusat kegiatan jasa pelayanan sosial, kegiatan rekreasi, kegiatan pemerintahan, kegiatan perdagangan, kegiatan pendidikan dan kegiatan industri, sehubungan dengan hal tersebut Kotamadya Ujung Pandang secara konseptual dibagi dalam beberapa wilayah dengan fungsinya masing-masing.

Fungsi yang telah ditetapkan, mempunyai pengaruh dalam penentuan penggunaan lahan yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

a. Kawasan Jasa Pelayanan Sosial

Kawasan jasa pelayanan sosial yang dimaksud adalah pendidikan, kesehatan, pemerintahan dan budaya serta hiburan/rekreasi. Kawasan jasa pelayanan sosial ditempatkan di sepanjang jalan arteri sekunder, seperti Jl. Urip Sumohardjo, Jl. Perintis Kemerdekaan dan Jl. A. P. Pettarani.

b. Kawasan Pemukiman

Kawasan ini merupakan yang terluas, menyebar dari arah utara dan selatan serta timur dan termasuk kawasan pemukiman zona transisi dan tepi.

Hal itu nampak pada tabel di bawah ini:

TABEL 1
LUAS KAWASAN PEMUKIMAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

No.	Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Mariso	203,5
2.	Mamajang	202,2
3.	Tamalate	1.223,2
4.	Makassar	230,0
5.	Ujung Pandang	231,0
6.	Wajo	232,0
7.	Bontoala	233,0
8.	Ujung Tanah	594,0
9.	Tallo	583,0
10.	Panakkukang	1.506,6
11.	Biringkanaya	2.284,4
Jumlah		7.521,19

Sumber Data: Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat angka pada tabel 1 tersebut di atas, menunjukkan bahwa luas pemukiman di Kotamadya Ujung Pandang adalah 7.521,19 Ha yang tersebar ke dalam 11 wilayah kecamatan, dan Kecamatan Biringkanaya merupakan daerah yang terluas pemukimannya.

c. Kawasan Pemerintahan

Kegiatan pemerintahan di Kotamadya Ujung Pandang dipusatkan pada Jln. Urip Sumohardjo bersama-sama dengan kawasan jasa pelayanan sosial.

Kegiatan perkantoran yang dimaksud adalah kantor dan jasa komersil milik swasta, terpusat di Jl. A. P. Pettarani masih berdekatan dengan pusat perbelanjaan dan perhotelan. Luas kawasan pemerintahan di Kotamadya Ujung Pandang nampak pada tabel di bawah ini:

TABEL 2
LUAS KAWASAN PEMERINTAHAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

No.	Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Mariso	8,2
2.	Mamajang	9,2
3.	Tamalate	62,0
4.	Makassar	8,0
5.	Ujung Pandang	9,0
6.	Wajo	8,1
7.	Bontoala	10,3
8.	Ujung Tanah	8,3
9.	Tallo	5,6
10.	Panakkukang	18,0
11.	Biringkanaya	17,2
Jumlah		163,9

Sumber Data: Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa luas kawasan perkantoran di Kotamadya Ujung Pandang adalah 163,9 Ha.

d. Kawasan Perdagangan

Kawasan perdagangan yang dimaksud berupa pertokoan dan pasar yang merupakan pusat-pusat sekunder yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan dan subpusat pelayanan bagian wilayah Kotamadya Ujung Pandang, kegiatan

pelayanan ini adalah lokal dan regional, dimaksudkan untuk membantu beban pusat kota dalam melayani seluruh kota, selain itu juga mempercepat proses pertumbuhan dan perkembangan daerah perluasan. Luas kawasan perdagangan di Kotamadya Ujung Pandang nampak pada tabel di bawah ini:

TABEL 3
LUAS KAWASAN PERDAGANGAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

No.	Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Mariso	17,8
2.	Mamajang	11,6
3.	Tamalate	18,0
4.	Makassar	7,1
5.	Ujung Pandang	28,6
6.	Wajo	25,6
7.	Bontoala	17,2
8.	Ujung Tanah	9,4
9.	Taln	7,9
10.	Panakkukang	18,0
11.	Biringkanaya	8,4
Jumlah		169,6

Sumber Data: Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat tabel di atas, menunjukkan bahwa luas kawasan perdagangan di Kotamadya Ujung Pandang adalah 169,6 Ha. Kecamatan Ujung Pandang dan Wajo merupakan wilayah yang terluas perdagangannya.

e. Industri Pengolahan

Terdapat kawasan industri di Daya Kecamatan Biringkanaya, kawasan yang diberi nama KIMA letaknya berdekatan dengan rencana terminal, pabrik-pabrik bahan bangunan seperti genteng, beton press, ubin, pot bunga

dan sebagainya tersebar di pinggir jalan arteri maupun di jalan kolektor, selama kegiatan industri tersebut belum menghasilkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya, maka keberadaan pabrik tersebut masih dapat dipertahankan.

Walaupun demikian karena fungsi dominan/primer kawasan perencanaan adalah jasa pelayanan sosial serta fungsi penunjang adalah pemukiman, maka kegiatan industri tersebut di atas perlu pengendalian dan pengarahan untuk dipindahkan ke lokasi yang tepat sesuai rencana umum tata ruang kota (RUTRK). Luas kawasan industri pengolahan nampak pada tabel di bawah ini:

TABEL 4
LUAS KAWASAN INDUSTRI PENGOLAHAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

No.	Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Mariso	3,3
2.	Mamajang	2,1
3.	Tamalate	2,0
4.	Makassar	3,5
5.	Ujung Pandang	2,0
6.	Wajo	1,9
7.	Bontoala	1,3
8.	Ujung Tanah	3,3
9.	Tallo	2,1
10.	Panakkukang	30,0
11.	Biringkanaya	28,6
Jumlah		80,1

Sumber Data: Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat tabel di atas, menunjukkan bahwa luas kawasan industri di Kotamadya Ujung Pandang adalah 80,1 Ha.

f. **Angkutan**

Yang dimaksud dengan angkutan adalah terminal antarkota yang dialokasikan pada pintu gerbang kota dari arah Sungguminasa, merupakan salah satu terminal pengganti dari terminal antarkota Panaikang yang diturunkan fungsinya menjadi terminal kota. Terdapat pula terminal lain yaitu terminal Daya dan terminal Panakkukang (perumnas) sebagai terminal pembantu, Antang sebagai terminal kota, sedangkan pada kawasan perencanaan sesuai dengan fungsi pasar Daya sebagai orientasi pasar sekitarnya.

g. **Jalur Hijau / Konservasi**

Terletak pada kawasan olah raga rencana Stadion Mattoanging dan Daya, jalur hijau berfungsi sebagai pencegah erosi dan sebagai paru-paru kota dan kawasan rekreasi. Di samping itu jalur hijau dapat dialokasikan di sekitar pabrik sebagai filter terhadap polusi udara yang dihasilkan pabrik. Alokasi jalur hijau lainnya ditempatkan pada kuburan dan sekitar daerah pemukiman.

h. **Kuburan**

Pengembangan kawasan pekuburan ditempatkan pada lokasi yang sudah ada dan perlu dilakukan penataan, mengingat kawasan pekuburan pada daerah perencanaan berada pada daerah pembangunan yang tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan pengembangan luas lahan khususnya

kawasan pekuburan yang ada di sekitar lokasi pemukiman penduduk. Penempatan ini juga didasarkan pada pertimbangan jauh dari kawasan perdagangan sehingga dapat berfungsi sebagai penahan penetrasi kegiatan pemukiman ke arah jalur hijau. Luas kawasan pekuburan di Kotamadya Ujung Pandang pada empat Kecamatan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL 5

**LUAS KAWASAN PEKUBURAN PADA EMPAT KECAMATAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG**

No.	Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Panakkukang	10,2
2.	Mamajang	3,0
3.	Biringkanaya	5,3
4.	Ujung Tanah	4,0
Jumlah		22,5

Sumber Data: Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa luas kawasan pekuburan pada empat kecamatan di Kotamadya Ujung Pandang adalah 22,5 Ha, dan kawasan pekuburan yang terluas adalah Kecamatan Panakkukang.

Penataan dari berbagai sektor yang telah dikemukakan tersebut, maka Anton aparat Bappeda Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang, (wawancara 27-8-1995) mengatakan yang melatarbelakangi adanya RUTR adalah dalam sejarah perkembangan, didasarkan pada anggapan bahwa manajemen-manajemen yang dicapai oleh kota diharapkan akan menyebar ke wilayah-wilayah sekitarnya

mereka menyadari adanya suatu sistem wilayah yang dibentuk oleh adanya interaksi antarkota tersebut.

Dari sudut pandang eksternal, rencana kota dimaksudkan untuk mengarahkan perkembangan kota-kota sedemikian rupa sehingga akan tercipta suatu wilayah yang mantap. Sedangkan dari sudut pandang internal, rencana kota dimaksudkan untuk menciptakan suatu lingkungan hidup yang baik bagi warga kota. Berdasarkan uraian tersebut maka pengertian rencana tata ruang kota merupakan strategis pembangunan fisik kota, baik yang menyangkut perencanaan kota, perencanaan yang sifatnya lebih detail maupun rencana kegiatan sektoral.

3.3 Obyek Rencana Tata Ruang

Rencana tata ruang wilayah Kotamadya Ujung Pandang merupakan penjabaran strategis dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional, bertujuan meningkatkan kesejahteraan dan pertahanan keamanan.

Untuk mencapai tujuan tersebut penataan ruang daerah Kotamadya Ujung Pandang diarahkan untuk mencapai pemanfaatan ruang yang optimal dengan mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah serta keserasian sektor.

Rencana tata ruang wilayah Kotamadya Ujung Pandang yang merupakan penjabaran lanjut dari pola dasar pembangunan daerah yang mengacu kepada arahan pemanfaatan ruang yang ditetapkan pada rencana tata ruang wilayah serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penataan ruang, khususnya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992.

Rencana tata ruang perkotaan yang ada di wilayah Kotamadya Ujung Pandang, merangkum strategi pokok pembangunan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan untuk mencapai sasaran-sasaran pembangunan wilayah, dan menjabarkan peranan setiap pelaku pembangunan (pemerintah, sektor swasta dan masyarakat).

Untuk mencapai sasaran tersebut, sebagai penjabaran dari pola dasar pembangunan nasional pada umumnya dan pada khususnya di Kotamadya Ujung Pandang diarahkan untuk berfungsi sebagai acuan dalam penyusunan rencana pembangunan yang lebih rinci, seperti rencana pembangunan lima tahun daerah (REPELITADA) Tingkat I dan rencana tata ruang (RUTR).

Sebagai arahan pembangunan yang bersifat makro, ditekankan pada perumusan strategi untuk menciptakan, memperkuat jenjang dan fungsi-fungsi pusat pemukiman dan pelayanan, serta keterkaitan fungsional antara pusat-pusat yang dimaksud dengan kawasan-kawasan pengembangan yang terletak di dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang melalui sistem prasarana wilayah.

Agar manfaat tanah, air dan sumber daya alam lainnya dapat berkelanjutan dan peningkatan kualitas tata ruang dapat terus berlangsung, tata guna air dan tata guna udara seyogyanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rencana dan obyek tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang.

Meskipun perencanaan tata ruang untuk fungsi pertahanan keamanan, karena sifatnya yang khusus, memerlukan pengaturan tersendiri, tetapi penataan ruang untuk fungsi ini tetap harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya keseluruhan penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi

Selatan. Dengan kata lain perencanaan tata ruang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat.

Menurut penjelasan Anton, S.H. aparat Bappeda Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 19-8- 1995) mengatakan obyek rencana tata ruang di daerah kriterianya meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. berada di persimpangan jalan atau terletak di jalan utama.
- b. berpotensi, tetapi belum berkembang.
- c. memiliki potensi keterkaitan fungsional antarkawasan pengembangan.
- d. memiliki potensi kecenderungan untuk berkembang menjadi pusat pelayanan.
- e. meningkatkan kemudahan bagi para pelaku pembangunan untuk ikut berpartisipasi dalam proses pembangunan daerah.

Dengan bertitik tolak pada uraian tersebut di atas, lalu dihubungkan dengan pembangunan di Kotamadya Ujung Pandang yang pada prinsipnya setiap kegiatan dalam pembangunan daerah adalah proses kearah yang jauh lebih daripada masa sekarang ini, oleh karenanya pembangunan dalam sektor perkotaan diperlukan adanya penataan, baik dilihat dari segi keindahan kota, kebersihan, kerapihan, keserasian dan kesehatan serta aspek lingkungan perkotaan yang perlu diatur sedemikian rupa dalam suatu konsep tata ruang perkotaan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, yang meliputi darat, air dan udara. Adapun yang merupakan obyek rencana tata ruang khususnya dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang, meliputi :

1. Jalanan;
2. Bangunan dalam bentuk toko;
3. Perkantoran;
4. Rumah pemukiman penduduk;
5. Warung-warung;
6. Tanah milik masyarakat.

Obyek rencana tata ruang seperti di atas, menurut Ir. Welly Usmawar, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 20-8-1995) dimaksudkan agar terjadi kesemrawutan dalam pembangunan kota. Untuk itu di dalam Kotamadya Ujung Pandang telah ditetapkan kawasan-kawasan pembangunan yang sesuai dengan rencana induk Kotamadya Ujung Pandang.

Demikian pula Abdul. Azis, BSC, Kasubsi Rencana Bimbingan Penatagunaan Tanah (wawancara, 21-8-1995) mengatakan obyek tata ruang tersebut disesuaikan dengan aspek-aspek yang meliputi :

1. Aspek Strategi

Meliputi kebijaksanaan dasar pemerintah, fungsi kota, pengembangan kegiatan kota dan perencanaan tata ruang kota.

2. Aspek Teknis

Meliputi kebijaksanaan menyasikan dan mengoptimalkan pola tata ruang kota, memberikan fasilitas secara tepat dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan kota.

3. Aspek Perencanaan

Perencanaan harus mempertimbangkan aspek hukum dan perundang-undangan serta administrasi kota agar rencana dapat dilaksanakan sesuai kota agar rencana dapat dilaksanakan sesuai kemampuan pembiayaan pembangunan.

Dari beberapa aspek perencanaan tata ruang yang diuraikan tersebut di atas, menunjukkan bahwa rencana tata ruang perkotaan meliputi berbagai aspek atau bidang yang bertujuan untuk mengatur penggunaan, peruntukan dan persediaan ruang, untuk mencapai keserasian, keselarasan dan keterpaduan berbagai unsur pembangunan perkotaan, menata berarti menjadikan tata guna dan manfaat kota yang dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.

Dengan demikian rencana tata ruang adalah melakukan perombakan atau memperbaiki yang telah ada sebelumnya ke arah yang jauh lebih baik dan hal seperti ini akan berjalan terus sesuai dengan perkembangan kota dan perkembangan zaman yang ditandai dengan lajunya sektor-sektor pembangunan kota diberbagai kegiatan.

3.4 Penggantian yang Layak

Dengan berpedoman pada uraian terdahulu khususnya pada pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 bahwa penggantian yang layak dimaksudkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka

yang terkena tata ruang perkotaan haknya tidak mengurangi tingkat kesejahteraan yang bersangkutan. Dari batasan seperti itu, maka ada dua hal pokok sebagai berikut :

1. Penggantian tersebut tentunya sudah tidak senilai dengan harga obyek yang terkena tata ruang.
2. Nilai atau besar penggantian itu tidak mengurangi tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan.

Jadi pelaksanaan penggantian yang layak menurut ketentuan pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tersebut di atas, lebih menekankan kepada tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan yang haknya dikenai tata ruang perkotaan, jadi walaupun penggantian itu nilainya tidak sesuai dengan harga miliknya yang terkena tata ruang asal tidak mengurangi tingkat kesejahteraannya akan tetap dianggap layak.

Juga kelayakan yang dimaksud tentunya disesuaikan dengan kondisi dana atau biaya yang tersedia untuk itu dan status hukum obyek yang terkena tata ruang perkotaan, dengan demikian penggantian yang layak sangat erat kaitannya dengan nilai atau kedudukan daripada obyek yang terkena tata ruang.

Akan tetapi apabila dipersoalkan tentang penggantian yang layak, maka sebenarnya kelayakan di sini jika dilihat secara jeli masih sulit untuk mencari kelayakan sebab terkadang dalam pelaksanaan ganti rugi terdapat penekanan-penekanan dari pihak tertentu, yang ada kalanya masyarakat harus menerimanya

sekalipun yang bersangkutan si pemilik hak atas obyek yang terkena tata ruang perkotaan kurang puas, namun karena kegiatan tersebut menyangkut pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pelebaran jalan, perluasan pasar, pusat-pusat perdagangan dan tempat-tempat rekreasi dan lain sebagainya.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, Abdul Azis, aparat Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 26-8-1995) mengatakan penggantian tergantung dari luas dan jenis obyek yang terkena tata ruang, tidak ada standar yang menetapkan harga tanah yang berlaku umum, biasanya sebagian besar orang mengacu kepada harga dasar yang dikeluarkan setiap tahun oleh bupati/walikota setempat sebagai dasar penarikan PBB.

Demikian pula M. Daud, aparat Bappeda Kotamadya Ujung Pandang (wawancara, 28-8-1995) mengatakan bahwa ganti rugi yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan umum, harga dasar penarikan PBB, harga ganti rugi yang ditetapkan panitia/pemda setempat yang telah berlaku dan dana yang tersedia untuk UGR serta pembayaran dilakukan dengan dasar kesepakatan antara masyarakat dan panitia/pemda. Dengan demikian besarnya penggantian tergantung dari kesepakatan, luas dan kepemilikan (surat-surat) tanah masing-masing warga yang terkena pembebasan.

Sedangkan Hamat Yusuf, Kepala Tata Usaha Pembebasan Tanah di Kotamadya Ujung Pandang, (wawancara, 27-6-1995) mengemukakan bahwa penggantian yang layak terhadap masyarakat tanahnya terkena pembebasan sebagai akibat adanya pembangunan di daerah ini hanya disesuaikan dengan

status hukum obyek yang terkena tata ruang tersebut, misalnya tanah yang memiliki alat bukti sertifikat hak milik nilai ganti ruginya lebih besar jika tanah tersebut hanya hak pakai atau rumah yang dibangun di atasnya.

Sebelum di kemukakan tentang penggantian yang layak maka terlebih dahulu dikemukakan wilayah-wilayah administratif Kotamadya Ujung Pandang yang terkena tata ruang, sesuai dengan data yang diperoleh di lokasi penelitian, yaitu :

1. Kecamatan Ujung Tanah;
2. Kecamatan Tallo;
3. Kecamatan Panakkukang;
4. Kecamatan Tamalate dan
5. Kecamatan Biringkanaya.

Dari lima kecamatan yang selama ini banyak terkena obyek tata ruang perkotaan, maka masing-masing wilayah kecamatan tersebut terdapat hak-hak rakyat yang dibebaskan atau dikenai tata ruang, yang dapat disajikan pada tabel di bawah ini :

TABEL 6

**OBYEK YANG TERKENA TATA RUANG PERKOTAAN
TIAP KECAMATAN**

No.	Kecamatan	Rumah	Kantor	Toko	Pemilik (Orang)
1.	Ujung Tanah	264	21	147	427
2.	Tallo	61	5	97	159
3.	Panakkukang	73	2	67	138
4.	Tamalate	345	17	231	587
5.	Biringkanaya	97	3	46	137
	Jumlah	840	48	588	1448

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995

Dengan melihat tabel 6 tersebut, maka dapat diketahui bahwa yang paling banyak terkena obyek tata ruang perkotaan adalah rumah yakni 840 buah yang terdapat pada lima kecamatan, kantor 48 buah, toko 588 buah dengan jumlah pemilik dari tiga jenis obyek tata ruang tersebut seluruhnya 1448 orang.

Sekedar suatu gambaran tentang yang layak berikut dikemukakan 14 orang yang menerima ganti rugi di mana haknya terkena tata ruang, sebagai berikut :

TABEL 7
PENGGANTIAN YANG LAYAK

No.	Nama Pemilik	Obyek yang diganti rugi	Ganti Rugi (Rp)
1.	Abraham B.T	Rumah	5.818.500,-
2.	H. Marhuma	Tanah	13.528.487,-
3.	H. Usman	Toko	7.030.697,-
4.	Sultan	Rumah	517.510,-
5.	H. Tjallio	Rumah	3.172.500,-
6.	Kandacong	Toko	4.441.500,-
7.	Sugianto Halim	Kantor	6.496.860,-
8.	Hasyim Salim	rumah	3.105.000,-
9.	F. H. Halim	Rumah	4.247.000,-
10.	Nuri Kapten	Tanah	34.980.062,-
11.	Ismail/Hasnah	Rumah	864.000,-
12.	Abd. W. Erang	Rumah	2.604.100,-
13.	M. Ali	Rumah	4.860.000,-
14.	A. Fandi	Rumah	4.198.500,-
Jumlah			105.864.716,-

Sumber Data: Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ujung Pandang Tahun 1995.

Dengan melihat data di atas, yang merupakan sampel yang diharapkan dapat menjadi gambaran terhadap penggantian yang layak bagi mereka yang haknya terkena tata ruang perkotaan, nampak bahwa dari 14 orang yang haknya terkena tata ruang perkotaan di wilayah Kotamadya Ujung Pandang secara keseluruhan ganti rugi tersebut sebanyak Rp 105.864.716,-

Dengan bertitik tolak dari apa yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka tata cara pemberian ganti rugi diberikan dalam bentuk uang yang disesuaikan dengan obyek yang dikenai tata ruang dengan jalan melakukan musyawarah.

Terjadinya penggantian yang layak tersebut di atas disebabkan oleh beberapa faktor pendukung yaitu, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974, adanya kesadaran masyarakat dan hak milik, sedangkan faktor penghambat yaitu masih ada sebagian masyarakat yang belum memahami tentang pengertian pembangunan dan terbatasnya pemahaman warga masyarakat tentang pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992.

Anton, Kasi Fisik serta Prasarana Bidang Penelitian Bappeda Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang, (wawancara 28-8-1995) memberikan contoh tentang penggantian yang layak, yaitu apabila dalam RUTR sudah ditetapkan suatu wilayah, sedangkan masih ada masyarakat yang mendiami kawasan itu, untuk mencari jalan keluarnya maka pemerintah mengadakan pendekatan / koordinasi dengan masyarakat tersebut untuk dipindahkan ke kawasan yang sesuai dengan usaha yang dikerjakannya dan apabila hal itu tidak ada jalan keluarnya, maka yang bersangkutan diberikan penggantian yang layak, sesuai dengan pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992.

Demikian pula bila terjadi kasus mengenai tidak layaknya penggantian yang diberikan, maka ditempuh jalan pendekatan atau musyawarah dan apabila musyawarah tidak dapat dilaksanakan, maka dilakukan dengan jalan sesuai aturan yang berlaku, yakni melalui jalur pengadilan.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang menurut ketentuan pasal 4 Undang-Undang No. 24 tahun 1992 di Kotamadya Ujung Pandang, dilakukan sesuai dengan kondisi dana atau biaya serta status hukum dari obyek yang terkena tata ruang. Jika yang terkena tata ruang adalah tanah dengan latar belakang memiliki sertifikat maka ganti ruginya disesuaikan dengan statusnya itu yang tentunya berbeda dengan hak lainnya yang tidak memiliki bukti surat atau PBB. Juga pelaksanaan penggantian yang layak menurut pasal 4 di atas tetap dilaksanakan akan tetapi jika obyek tersebut terkena tata ruang yang menyangkut kepentingan umum maka ganti ruginya lebih rendah jika dibandingkan dengan kepentingan bisnis atau dunia usaha.
2. Faktor-faktor yang mendukung pelaksanaan penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang antara lain, UU No. 24 tahun 1992, UU No. 5 Tahun 1974 dan adanya kesadaran masyarakat akan hak milik. Sedangkan faktor-faktor yang menghambat yaitu dana yang terbatas, masih adanya sebagian warga masyarakat yang belum memahami tentang pentingnya pembangunan serta masih banyak masyarakat yang belum memahami pasal 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992.

4.2 Saran-Saran

- a. Agar pelaksanaan penggantian yang layak menurut pasal 4 Undang-Undang nomor 24 Tahun 1992 dapat diterapkan dengan baik terhadap masyarakat yang memiliki hak yang terkena tata ruang, maka perlu pihak pemerintah melakukan penyuluhan yang menyangkut materi Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 agar ketentuan ini lebih memasyarakat dan berlaku secara efektif.
- b. Perlu ada kesadaran masyarakat terhadap pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah khususnya di wilayah Kotamadya Ujung Pandang, dimana pembangunan tersebut tujuannya adalah untuk kepentingan umum, yang terkadang menggusur atau membebaskan hak-hak rakyat, dan perlu juga masyarakat memahami bahwa penggantian yang layak itu disesuaikan dengan kemampuan pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Hardjasoemantri, Koesnadi. 1990; Hukum Tata Lingkungan, UGM, Yogyakarta.
- Kamaluddin, Rustain. 1987; Beberapa Aspek Pembangunan Nasional dan Pembangunan Daerah, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- Karjadi, M 1982; Perundang-Undangan Ketentuan-Ketentuan Pokok Lingkungan Hidup, Politeia, Bogor.
- Lutfi. 1990; Penataan Ruang Dalam Upaya Meningkatkan Efisiensi Penggunaan Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Berkelanjutan, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 9-10 Unhas, Ujung Pandang.
- Mandagi.W.P. 1990; Aspek Ekonomi Dalam Penataan Ruang Untuk Pemanfaatan Sumber Daya Alam Yang Efisien Dan Berkesinambungan, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 9-10 Unhas, Ujung Pandang.
- Mangunsukardjo, Karmono. 1990; Aspek Teknis Penataan Ruang Untuk Pemanfaatan Sumber Daya Alam yang Efisien Dan Berkesinambungan, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 9-10 Unhas, Ujung Pandang.
- Nanere, Jan.L. 1990; Aspek Teknis Penataan Ruang, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 10 -10 Unhas, Ujung Pandang.
- Palaguna, H.Z.B. 1990; Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl 10-10 Unhas, Ujung Pandang.
- Paning, Ramdlong. 1982; Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup, Aneka Ilmu, Semarang.
- Parlindungan, A.P. 1990; Aspek Hukum Dalam Penataan Ruang, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 9-10 Unhas, Ujung Pandang.
- Salindeho, John. 1988; Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim, Emil.; Pembangunan Berwawasan Lingkungan, LP3ES, Jakarta.
- Soeromihardjo, Soedjarwo. 1990; Aspek Hukum Dalam Penataan Ruang, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 10-10 Unhas, Ujung Pandang.

Siswartono, Dwiatmo. 1990; Aspek Kelembagaan Penataan Ruang, Makalah Dalam Seminar Nasional Tgl. 10-10 Unhas, Ujung Pandang.

Soetomo. 1984; Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah, Usaha Nasional, Surabaya.

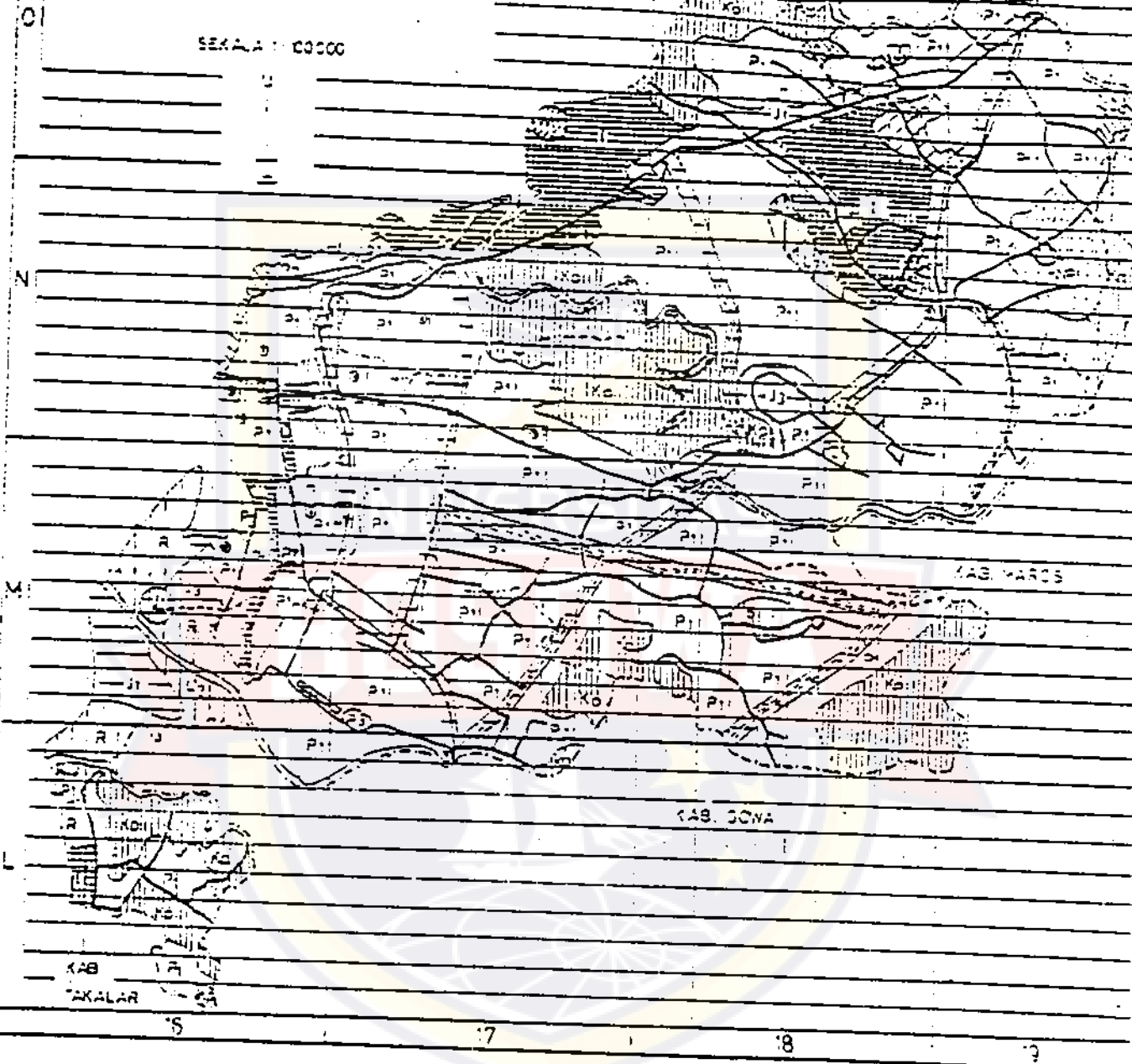
Tjokroamidjojo, Bintoro. 1987; Perencanaan Pembangunan, Haji Mas Agung, Jakarta.

Sumber-sumber Lain :

- Lembaran Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sul-Sel Nomor 7 Tahun 1988 Seri D No. 3 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Propinsi Dati I Sul-Sel 1989/1990-1993/1994.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.
- Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1988 Tentang Rencana Tata Ruang Kotamadya Ujung Pandang.

KOTAMADYA DATI II UJUNG PANDANG
PERUNTUKAN TANAH

SEKALA 1:100000



KETERANGAN

	P1: Permukiman		R1: Rekreasi		Gub. Gubernur
	K1: Kompleks Militer		A: Angkutan/Transportasi		Kantor: 1. Walikota 2. Camat
	P2: Pelabuhan		W: Water Treatment		Kecamatan: 1. Kabupaten 2. Kecamatan
	J: Perkantoran		K1: Pendidikan Primer		Jalan: 1. Aspal 2. Batu 3. Tanah
	D: Perhubungan Terminal		OP: Open Space		Sungai
	P: Perdagangan		Rencana Saluran		Saluran
	L: Lapangan Perkemahan				
	I: Industri				
	L: Lahan cadangan				

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I SULAWESI SELATAN
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK

Jalan Urip Sumoharjo No. 269 Telp. (0411) 453046
UJUNG PANDANG (90231)

Nomor : 070/3016 -IV/DSP. 95. Ujung Pandang, 14 Juli 1995.

Sifat : Biasa

Lampiran :

K e p a d a

Perihal : Izin Penelitian.

Yth. WALIKODYA KDH TK II UJUNG PANDANG

Up. KEPALA KANTOR SOSPOL

M. -

Ujung Pandang.

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang - No. B.069/FH/U.45/VII/95 tanggal 12 Juli 1995, dengan ini disampaikan kepada Saudara bahwa yang tersebut di bawah ini:

Nama : SAHARUDDIN
Tempat/tanggal lahir : Ujung Pandang, 1 Januari 1970
Jenis kelamin : Laki - laki
Instansi/pekerjaan : Mah. Fak. Hukum Univ. "45" UP.
A l a m a t : Jl. Maccini Raya Lr. Safari No.10 UP.

Bermaksud akan mengadakan Penelitian di Daerah/Instansi Saudara dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul :
"PELAKSANAAN PASAL 4 UU No. 24 TAHUN 1992 TENTANG PENGGANTIAN YANG LAYAK SEBAGAI AKIBAT PELAKSANAAN BENCANA TATA RUANG DI KOTANADYA UJUNG PANDANG".

S e l a m a : 2 (dua) bulan s/d 14 September 1995
Pengikut/Anggota Team : Tidak ada

Sehubungan dengan hal tersebut di atas pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan:

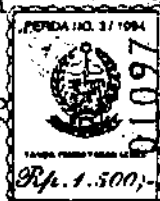
1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati/Walikota KDH TK II Up. Kakan Sospol, apabila kegiatan dilaksanakan di Daerah Tingkat II.
2. Penelitian tidak menyimpang dari Izin yang diberikan.
3. Mentaati semua Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan Adat-Istiadat setempat.
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar Copy hasil "SKRIPSI" kepada Gubernur Kepala Daerah TK I Sulawesi Selatan Up. Kepala Direktorat Sosial Politik.
5. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian disampaikan kepada Saudara untuk dimaklumi dan seperlunya.

Tembusan :

1. Ditjen Sospol Papantri di Jkt.
2. Gubernur Kdh Tk. I Sulsel (Sbg. l.p).
3. Ketua Bekerjasama Sulawesi
4. Kapolda Sulselra.
5. Pembantu Gab. Wil. III di UP.
6. Kadit Sospol Prop. Sulsel
Up. Kasubdit III (Sbg. han. l.p)
7. Dekan Fak. Hukum Univ. "45" UP
8. Sdr. Saharuddin.
9. A r s i p.

AN. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
KEPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK



KEPALA BAGIAN PATA USAHA
M. LODY SINDANGAN, SH
Pangkat : Pembina
N i p : 010 074 882.

KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG
 BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
 (B A P P E D A)

Jalan Balaikota No. 11 Telp. 316940 Ujung Pandang 90111

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NO. : 011/K/Pyh/Ptu/Sr

Yang bertanda-tangan dibawah ini Ketua Bappeda
 Kotamadya Ujung Pandang, bahwa :


Nama : SAHARUDDIN
 No. Stb/Nirm : 4590060030/90107521111827
 Program Study : Ilmu-Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Pelaksanaan pasal 4 UU No. 24 tahun 199
 tentang penggantian yang layak sebagai
 akibat pelaksanaan rencana tata ruang
 di Kotamadya Ujung Pandang.

Benar yang tersebut diatas telah melakukan penelitian di-
 Kantor Bappeda Kotamadya Ujung Pandang, dari tanggal 27 Juli
 sampai tanggal 4 Agustus 1995.

Demikian surat keterangan ini kami berikan kepada yang
 bersangkutan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Ujungpandang, 06 Agustus 1995

An. Ketua Bappeda Tk. II KMUP
 bid. Penelitian


 DRG. ANDI MATALITTI
 : 580007348



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA UJUNG PANDANG

Jalan Andi Pangerang Petta Rani No. Telp. 852537 - 853830
UJUNG PANDANG

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NO. : 200-1568-53.1

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang, Menerangkan bahwa :

N a m a : SAHARUDDIN

No. Stb/Nirm : 4590060030/90107521111827

Program Study : Ilmu-Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Pelaksanaan Pasal 4 UU. 24 tahun 1992 tentang penggantian yang layak sebagai akibat pelaksanaan rencana tata ruang di Kotamadya Ujung Pandang.

Adalah benar yang tersebut diatas adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas "45" yang telah melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang dari tanggal 27 Juli s/d 6 Agustus 1995.

Demikian surat keterangan ini kami berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ujung Pandang, 8 Agustus 1995

