BAB III

PELAKSANAAN PENELITIAN

A. Pandangan Umum Kodya Dati II Surabaya

1. Letak Dan Geografis

a. Letak

Kodya Dati II Surabaya terletak diantara 07° 21' LS dan 112° 36's/d 112° 54' BT. Wilayahnya merupakan dataran rendah dengan ketinggihan 3-6 M diatas permukaan air laut, kecuali diseberang selatan membujur dari barat ketimur dua bukit landai yaitu Bukit Lidah dan Bukit Gayungan dengan ketinggihan 25-50 M diatas permukaan air laut.

b. Batas Wilayah

Sebelah utara : Selat Madura

Sebelah timur : Selat Madura

Sebelah selatan : Kabupaten Sidoarjo

Sebelah barat : Kabupaten Gresik

c. Luas

Luas wilayah secara keseluruhan kurang lebih 290,44 KM^2, yang terbagi dalam 5 Wilayah Pembantu Walikota, 19 Wilayah Kecamatan dan 163 Kelurahan.

2. Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah di Kodya Dati II Surabaya, seperti halnya kota-kota lain memerlukan penataan yang tepat dan terarah, tujuannya tidak saja agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial, dan kemakmuran yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebesar-besarnya bagi warga masyarakat,tapi juga diarahkan agar dapat diperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimal pemilikan tanah perkotaan dan pertanian serta pencegaan pemusatan dan penelantaran tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat tabel dibawah ini :

Tabel I
Penggunaan tanah menurut jenisnya
di Kodya Dati II Surabaya Tahun 1993

NO	PENGUNAAN TANAH	LUAS (Ha)	%
1	PERUMAHAN TERATUR	3.114,4	10,7
2	PERUMAHAN TIDAK TERATUR	8.331,3	28.7
3	INDUSTRI DAN GUDANG	875,1	3,0
4	FASILITAS UMUM	1.502,3	5,2
5	SAWAH DAN TEGAL	8.422,2	29,0
6	TAMBAK DAN RAWA	6,799,0	23,4
	JUMLAH	29.044,3	100,0

Keterangan : Luas penggunaan tanah diperhitungkan secara proposional oleh kantor statistik, berdasarkan hasil perhitungan alat planometri Dinas Tata Kota KMS.

3. Keadaan Penduduk Dan Sosial Ekonomi

a. Penduduk

Surabaya tahun 1993 ini merayakan hari jadinya yang ke 700,kota yang setua ini ternyata mengalami perkembangan penduduk yang begitu hebat, meski pada dasawarsa terakhir sedikit mengalami penurunan. Untuk lebih jelasnya lihat tabel berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel II

Porsentase pertumbuhan penduduk Kodya Dati II Surabaya
Hasil Sensus Penduduk 1971.1980 dan 1990

JUMLAH PENDUDUK			% PERTUMBUHAN	
1971	1980	1990	1971–1980	1980–1990
1,522,212	2,017,527	2,473,272	2,97	2,06

Jumlah penduduk yang begitu besar, apalagi bila penduduk tidak tetap yakni orang yang menggunakan sebagian besar waktunya untuk mencari nafkah di Surabaya, hidup secara sederhana namun tidak tercatat sebagai penduduk Surabaya, memiliki keluarga dan rumah di desa asal yang keadaannya jauh lebih baik daripada tempat tinggalnya di Surabaya (urbanis semu), diperhitungkan juga yakni sekitar seperempat dari penduduk tetap dibawah ini, maka jumlah penduduk Surabaya secara riil mencapai 3 juta orang.Karena itu tidak heran bila Surabaya harus menanggung beban yang berat dalam menyediakan fasilitas perkotaan bagi penduduknya.

Tabel III

Banyaknya penduduk perwilayah menurut SP 1990

NO	WILAYAH	JUMLAH PENDUDUK	%
1	SURABAYA PUSAT	399.036	16.1
2	SURABAYA UTARA	459.001	18.6
3	SURABAYA TIMUR	665.756	26.9
4	SURABAYA SELATAN	660.807	26.7
5	SURABAYA BARAT	289.199	11.7
	JUMLAH	2.473.799	100.0

Tabel IV

Banyaknya penduduk menurut jenis kelamin dan kelompok umur. menurut SP 1990

KELOMPOK UMUR	LAKI-LAKI	WANITA	JUMLAH	%
0 – 4 TAHUN	104.232	98.686	202.918	8.2
5 – 14 TAHUN	241.923	234.849	476.772	19.3
15 – 24 TAHUN	282.940	346.409	629.349	25.4
25 – 49 TAHUN	439.290	439.125	878.415	35.5
50 – 74 TAHUN	125.552	138.362	263.914	10.7
75 – KEATAS	8.336	13.568	21.904	0.9
JUMLAH	1.202.273	1.270.999	2.473.272	100

Tabel V

Luas wilayah dan kepadatan penduduk perKecamatan menurut SP 1990

KECAMATAN	LUAS WILAYAH (KM2)	KEPADATAN	%
Surabaya Pusat			
1. Tegalsari	4.90	24.048	7.4
2. Genteng	3.53	20.929	6.5
3. Bubutan	3.45	31.656	9.8
4. Simokerto	2.66	36.882	11.4
Surabaya Utara			
5. Pabean Cantikan	4.42	20.004	6.2
6. Semampir	5.34	31.179	9.6
7. Krembangan	4.58	26.032	8.0
8. Kenjeran	12.50	83.964	2.1
Surabaya Timur			
9. Tambak Sari	9.09	20.707	6.4
10. Gubeng	7.49	20.885	6.4
11. Rungkut	17.45	4.844	1.5
12. Tenggelis Mejoyo	5.90	–	–
13. Gunung Anyar	12.36	–	–
14. Sukolilo	21.00	4.409	1.4
15. Mulyorejo	12.59	–	–
Surabaya Selatan			
16. Sawahan	7.64	27.317	8.4
17. Wonokromo	6.90	25.585	7.9
18. Karang Pilang	7.73	5.549	1.7
19. Dukuh Pakis	5.99	–	–
20. Wiyung	11.52	–	–
21. Wonocolo	6.12	8.685	2.7

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

22. Gayungan	6.23	–	–
23. Jambangan	3.84	–	–
Surabaya Barat			
24. Tandes	9.50	6.094	1.9
25. Suko Manunggal	9.21	–	–
26. Asem Rowo	13.47	–	–
27. Benowo	41.04	8.77	0.3
28. Lakar Santri	34.19	1.670	0.5
JUMLAH	290.64	324.101	100

Sumber : Kantor Statistik Surabaya
Keterangan : (–) Kecamatan pecahan masih tergabung dengan induknya.

Memperhatikan tabel V, menunjukkan bahwa penyebaran penduduk Surabaya tidak merata. Surabaya Barat dengan luas wilayah secara keseluruhan 107.41 KM2 memiliki tingkat kepadatan penduduk hanya 2.7 %, sementara Surabaya Pusat dengan luas wilayah 14.54 KM2, memiliki tingkat kepadatan penduduk tertinggi dibanding wilayah-wilayah yang lain, yakni 35 %.

b. Sosial Ekonomi

Jumlah penduduk Surabaya yang begitu besar belum merupakan satu-satunya masalah yang harus dihadapi, sebab kwalitas dari penduduk itu sendiri merupakan masalah yang tidak membuat pemecahannya menjadi lebih sederhana. Ternyata sebagian besar dari penduduk Surabaya yang bekerja hanya seorang saja dari seluruh anggota rumah tangga, selanjutnya ada sepertiga rumah tangga yang anggota keduanya turut mencari nafkah. Bila melihat kondisi yang demikian, maka tingkat pendapatannya juga tidak terlalu menggembirakan, apalagi jika mengingat biaya hidup di kota cukup tinggi. Kondisi yang semacam ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ternyata juga terpengaruh dengan sedikitnya lapangan kerja yang tersedia. sehingga dari tahun ketahun para pencari kerja yang tercatat di Depnaker kian meningkat.

Tabel VI

Banyaknya pencari kerja baru yang belum berpengalaman menurut jenis pendidikan yang ditamatkan tahun 1993

RINCIAN	SD	SMP	SMA	AKPT	JUMLAH
1. Sisa pencari kerja yang belum ditempatkan akhir tahun 1990.	585	1.103	13.884	2.943	18.615
2. Jumlah pencari kerja pendaftaran baru	600	712	12.719	4.336	18.367
3. Jumlah pencari kerja yang ditempatkan	391	114	1.188	193	1.916
4. Jumlah pencari kerja yang dihapus	214	251	7.390	2.108	9.963
5. Jumlah pencari kerja yang belum ditempatkan	580	1.420	18.125	4.978	25.103

Sumber : Kantor Depnaker Kodya Dati II Surabaya.

c. Pendidikan

Dilihat dari segi pendidikannya, sebagian besar dari penduduk Surabaya, adalah berpendidikan namun begitu pemerintah tidak pernah berhenti menggiatkan program wajib belajar, dan meningkatkan pembangunan berbagai fasilitas pendidikan. Tentu saja peran masyarakat sangat diperlukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk merealisasikannya, apalagi jika mengingat terbatasnya kondisi anggaran yang dimiliki. Untuk melihat lebih jauh banyaknya fasilitas dan sarana pendidikan yang tersedia, dapat kita lihat pada tabel dibawah ini.

Tabel VII

Banyaknya sekolah, ruang belajar, kelas, guru dan murid menurut jenis dan status sekolah tahun ajaran 1992/1993

JENIS DAN STATUS	SEKOLAH	R.BELAJAR	KELAS	GURU	MURID
TK NEGERI	1	3	3	4	152
TK SWASTA	1.033	1.829	2.094	2.669	49.970
JUMLAH	1.034	1.832	2.097	2.693	50.122
SD NEGERI	341	1.679	2.552	3.131	98.983
SD IMPRES	225	1.276	1.760	2.116	67.797
SD SWASTA	225	2.336	3.051	3.915	92.465
JUMLAH	984	5.291	7.363	9.162	259.245
SMP NEGERI	37	427	691	1.846	32.038
SMP SWASTA	339	1.598	1.929	6.881	80.078
JUMLAH	376	2.025	2.620	8.727	112.116
SMA NEGERI	32	538	704	2.115	27.577
SMA SWASTA	253	1.661	1.727	6.862	67.320
JUMLAH	285	2.199	2.431	8.977	94.897

Sumber : Depdikbud Kodya Dati II Surabaya.

Tabel VIII

Banyaknya sekolah, ruang belajar, kelas, guru dan murid menurut jenis dan status sekolah tahun ajaran 1992/1993

JENIS DAN STATUS	SEKOLAH	R.BELAKAI	KELAS	GURU	MURID
IBTIDAIYAH NEGERI	1	8	8	11	220
IBTIDAIYAH SWASTA	148	703	703	1.352	28.474

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

JUMLAH	149	711	711	1.363	28.694
TSANAWIYAH NEGERI	2	20	20	50	850
TSANAWIYAH SWASTA	14	37	37	192	1.721
JUMLAH	16	57	57	242	2.571
ALIYAH NEGERI	1	3	3	10	80
ALIYAH SWASTA	6	21	21	74	820
JUMLAH	7	24	24	84	900

Sumber : Depag Kodya Dati II Surabaya

Tabel IX

Banyaknya perguruan tinggi, mahasiswa, tenaga akademis dan lulusan PTN dan PTS di Kodya Dati II Surabaya tahun kuliah 1992/1993

RINCIAN	PTN	PTS
1. LEMBAGA	6	56
2. MAHASISWA BARU	8.541	62.185
MAHASISWA LAMA	43.043	103.658
JUMLAH	51.584	165.843
3. TENAGA AKADEMI TETAP	3.326	2.771
TENAGA AKADEMI TIDAK TETAP	1.032	4.829
JUMLAH	4.358	7.600
4. LULUSAN DIPLOMA	1.355	252
LULUSAN SARJANA	4.723	8.166
LULUSAN PASCA SARJANA	142	–
JUMLAH	6.220	8.418

Sumber : PTN di Kodya Dati II Surabaya
Kopertis Wilayah VII

Keterangan : PTN terdiri dari IAIN, IKIP, ITS, UNAIR, UPN dan Universitas Terbuka.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Kehidupan Beragama

Kehidupan beragama di Kodya Dati II Surabaya dapat dikatakan baik. Hal ini dapat kita lihat dari semaraknya kegiatan ritual di berbagai kawasan kota, baik yang dilaksanakan secara rutin, maupun yang diselenggarakan setiap ada hari besar keagamaan. Mengenai jumlah agama dan pemeluknya, dapat kita lihat pada tabel berikut :

Tabel X

Banyaknya pemeluk agama menurut jenisnya

NO	AGAMA	PEMELUK	%
1	ISLAM	2.268.468	87.2
2	KRISTEN	163.076	6.3
3	KATOLIK	107.335	4.1
4	HINDU	29.449	1.1
5	BUDHA	27.226	1.0
6	LAIN-LAIN	5.257	0.2
	JUMLAH	2.600.811	100.0

Tabel XI

Banyaknya tempat ibadah menurut jenisnya

NO	JENIS	BILANGAN	%
1	MASJID	683	25.5
2	LANGGAR/MUSHOLLA	1.708	63.7
3	GEREJA/KATOLIK	16	0.6
4	GEREJA/KRISTEN	244	9
5	PURA	10	0.4
6	WIHARA	8	0.3
7	LAIN-LAIN	14	0.5
	JUMLAH	2.683	100

Sumber : Depag Kodya Dati II Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa mayoritas warga Surabaya beragama Islam kemudian Kristen, Katholik, Hindu, Budha dan selebihnya agama-agama lain.

B. Perwujudan Upaya Pemerintah Kodya DAti II Surabaya Dalam Melaksanakan Keppres No 55 Th 1993

Upaya yang dilakukan Pemerintah Kodya Dati II Surabaya dalam melaksanakan Keppres No 55 Th 1993, secara garis besar adalah sebagai berikut :

1. Menegakkan aturan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum
2. Mempersiapkan pelaksananya
3. Menyediakan sarana dan fasilitas yang diperlukan dalam proses pengadaan tanah
4. Menanamkan kesadaran kepada masyarakat perlunya pengadaan tanah
5. Memperkokoh semangat pelaksananya

Ad.1. Cara Menegakkan Aturan Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Semenjak hadirnya keppres No 55 Th 1993 yang diterapkan berlakunya pada tanggal 17 Juni 1993, maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, harus mengacu pada Keppres tersebut. Namun karena peraturan pelaksana dari Keppres ini sampai sekarang belum ada, maka dalam pelaksanaannya Pemerintah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kodya Dati II Surabaya. berpegang pada Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN tanggal 20 Juni 1993 No 55 Th 1993, yang pada angka 3 telah menentukan :

"Sambil menunggu ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Keppres No 55 Th 1993 yang diatur oleh Mentri Negara Agraria/Kepala BPN setelah mendapat pertimbangan Mendagri, khusus terhadap pelaksanaan pembebasan tanah yang sedang berjalan dalam masa transisi sekarang diberi petunjuk sebagai berikut ".:

a. Pembebasan tanah yang sedang dalam proses pelaksanaan tetap diteruskan oleh panitia pembebasan tanah yang sudah ada. Adapun besarnya ganti kerugian, sepanjang belum ditentukan berpedoman kepada ketentuan yang baru.

b. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang belum diajukan permohonan pengadaan tanahnya oleh instansi yang bersangkutan agar dilaksanakan menurut Keppres No 55 Th 1993.

c. Ketentuan yang dimaksud dalam butir a diatas dilaksanakan sampai panitia pengadaan tanah dimaksud butir diatas.

d. Pengadaan tanah skala kecil yang luasnya tidak lebih dari 1 Ha. untuk kepentingan umum termasuk ruang lingkup dalam pasal 5 Keppres No 55 Th 1993.

Keberadaan Keppres No 55 th 1993 dan Surat Edaran Mentri Agraria/Kepala BPN, dianggap telah cukup memadai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk melaksanakan pengadaan tanah yang dimaksud. Tentu saja upaya penegakannya akan terkait erat dengan pelaksana pengadaan tanah itu sendiri, sehingga bagi mereka yang menyalah gunakan wewenangnya, akan diberikan sanksi, meski apa dan bagaimana penerapannya masih menjadi tanda tanya besar.

Ad.2. Cara Mempersiapkan Aparat Pelaksananya

Untuk mempersiapkan aparat pelaksanaya, Pemerintah kodya Dati II Surabaya berdasar Surat Keputusan Gubenur, membentuk panitia pengadaan tanah dengan tugas utama membantu terlaksananya pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Mereka diangkat karena jabatannya dan sedapat mungkin diambilkan dari berbagai instansi yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri.

Komposisi keanggotaan panitia pengadaan tanah Kodya Dati II Surabaya telah memenuhi kriteria sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 7 Keppres No 55 Th 1993, sebagai contoh akan penulis cuplikan salah satu komposisi keanggotaan panitia pengadaan tanah, sebagai berikut :

1. dr. H. Poernomo Kasidi
   Walikotamadya, selaku ketua
2. Ir. Poernomo Santoso
   Kepala Kantor pertanahan KMS, selaku anggota
3. Ir. Mas Soeroto
   Kepala DPU KMS, selaku anggota
4. Ir. Atmodjo Sastroprawiro
   Kepala Cabang Dinas Pelayanan PBB KMS, selaku anggota
5. Ir. Endang Poerwana
   Kepala Cabang Dinas Pertanian Tanaman Pangan KMS, selaku anggota
6. Drs. Afta Heru Djamiko

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kepala Wilayah Kecamatan Gayungan KMS, selaku anggota
7. H. Abdullah Mas'ud Yasin
   Kepala Kelurahan Dukuh Menanggal, wilayah Kecamatan Gayungan, selaku anggota
8. Gatut Suseno, SH.
   Asisten I Sekretaris KMS, selaku sekretaris I bukan anggota
9. Drs. Ronsen Pasaribu, SH.
   Kepala seksi hak-hak atas tanah, Kantor Pertanahan KMS, selaku sekretaris II bukan anggota.

Sumber : Berita Acara Pengadaan Tanah berdasar Keppres No 55 Th 1993 tanggal 17 Desember 1993 Cq SK Gubenur No 143 Th 1993 tanggal 21 Desember 1991 No 58035-21450, pada Proyek Pengendalian Banjir Surabaya, Proyek Pengembangan Wilayah Kali Brantas di Kelurahan Dukuh Menanggal Kecamatan Gayungan.

Dari komposisi diatas dapat diketahui bahwa panitia yang bersangkutan adalah merupakan panitia daerah yang berada dibawah Pemerintah Daerah setempat. Sedangkan BPN hanya berkewajiban membantu pelaksanaan tugas dimaksud, baik dalam kepemimpinan maupun kesekretariatan.

Bapak Soedarmadji, Kasubag pengadaan tanah pada Kantor Pertanahan KMS, yang penulis wawancarai pada tanggal 26 Juli 1994, mengatakan bahwa panitia pengadaan tanah bersifat tetap dan yang mungkin berganti dari keanggotaan hanya Camat dan Lurah, sesuai dengan wilayah yang meliputi dimana rencana pelaksanaan pembangunan akan berlangsung. Kalaulah mengalami perubahan adalah disebabkan bergantinya jabatan.

Sedang keanggotaan Kepala instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian dan Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, didudukkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

secara bersamaan, adalah hal yang wajar, hal ini dikarenakan di Surabaya sudah tidak ada lagi daerah yang hanya merupakan daerah pertanian atau perumahan semata, tapi keduanya selalu terkait. Beliau juga menambahkan tidak duduknya lagi fihak yang memerlukan tanah dalam kepanitiaan sebagaimana yang diatur dalam peraturan sebelumnya (Permendagri No 15 Th 1975), adalah untuk lebih menjamin objektifitasnya, walaupun dalam perundingan nanti mereka juga dilibatkan, terutama yang menyangkut soal keuangan.

Ad.3. Menyediakan Sarana Dan fasilitas Yang Diperlukan Dalam Proses Pengadaan Tanah

Sampai saat ini sarana dan fasilitas yang dimiliki Pemerintah Kodya Dati II Surabaya, boleh dikata tidak sebanding dengan beban yang menjadi garapannnya, administrasi pertanahan sering kali kacau. Namun begitu Pemerintah Kodya Dati II Surabaya senantiasa berusaha agar proses pengadaan tanah tidak tersendat-sendat dan tetap terlaksana secara baik, sperti yang diharapkan bersama.

Diterangkan lebih lanjut bahwa proses pengadaan tanah di Kodya Dati II Surabaya, dilaksanakan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan untuk mendapatkan tanah yang diperlukan kepada gubenur, Kepala Daerah Tk. I Jatim, yang kemudian menunjuk Walikotamadya, Kepala Daerah Tk. II Surabaya, untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memproses lebih lanjut. Sedangkan untuk tanah yang menyangkut antar kabupaten atau kotamadya ditangani sendiri oleh gubenur. Dan jika untuk tanah yang berskala kecil perwaliannya dapat langsung disampaikan pada camat setempat.

b. Bilamana setelah dinilai, pemohon adalah instansi yang benar-benar memerlukan tanah tersebut guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah Kodya Dati II Surabaya meneliti, apakah penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasarkan rencana untuk Tata Ruang dan Tata Guna Tanah yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

c.Kalau semua persyaratan sudah dipenuhi barulah panitia mulai berfungsi dengan melakukan penelitian dan inventarisasi. penginventarisasian ini dilakukan atas tanah, banguan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.

Dalam penginventarisasiannya diperlukan kecermatan dan ketelitian dalam membuat gambar dan situasi tanah serta semua keterangan yang diperlukan, misalnya tentang batas-batas jalan, keadaan jalan, saluran air, kuburan dan bangunan serta tanaman dimana tanah tersebut akan dilepaskan atau diserahkan. Dengan mengetahui jenis, dan kondisinya akan memudahkan panitia pengadaan tanah untuk memilah-milah mana jenis dan kondisi yang dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diberi ganti kerugian dan mana pula yang tidak.

d. Bilamana berdasar inventarisasi tersebut tampak bahwa proyek yang bersangkutan mempunyai dampak potensiil terhadap lingkungan, maka perlu dibuat Penyajian Informasi Lingkungan dan atau Analisis Dampak Lingkungan, sebagaimana yang diatur dalam PP No 29 Th 1986. Berdasarkan hakungan studi PIL dan atau AMDAL, panitia dapat memberikan pertimbangan untuk mengizinkan proyek tersebut atau tidak.

e. Panitia mengadakan penelitian status dan hukum dari tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan. Pelepasan atau penyerahan hak ini, dilakukan sendiri oleh pemegang hak atas tanah, dengan menyerahkan dokumen atau surat-surat yang mendukung bahwa tanah tersebut benar-benar miliknya. Disebut pemegang hak atas tanah, adalah karena dalam kenyataannya terkadang pemilik asli dari tanah tersebut mewakilkan urusan pelepasan haknya kepada orang lain

Berdasarkan penilaian ini dapat ditentukan bahwa tanah yang bersangkutan adalah :

a. Tanah negara bebas

b. Tanah adat atau tanah rakyat

c. Tanah yang terdaftar atau bersertifikat

Maka perlu dicek sekali lagi kebenarannya pada instansi agraria, agar transaksi yang dilakukan benar-benar dapat diwujudkan secara tertib dan lancar.

d. Belum terdaftar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pemegang hak atas tanah harus mengurusnya terkebih dahulu untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Pembuktian ini harus secara tertulis dan dilengkapi dengan surat keterangan dari Kepala Desa /Lurah bersangkutan dan dikuatkan oleh Kepala Wilayah Kecamatan/Camat, dengan disertai surat-surat pajak, IPEDA, PBB, Kekitir, Petuk D, dimana telah tergambar dengan jelas bahwa tanah tersebut dimiliki atau dihaki.

f. Dari hasil pendataan ini digunakan sebagai padhokan untuk menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Ganti kerugian diberikan untuk tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Untuk para penggarap tanah negara baik yang mendapatkan hak atau tidak, tidak mendapat ganti kerugian atas tanahnya, tapi memperoleh ganti kerugian atas bangunan, tanaman dan benda-benda diatasnya, jika ia menguasai atas izin dari yang berhak. Sedangkan bagi mereka yang menguasai tanah tanpa izin , sesuai dengan pasal 22 Keppres no 55 Th 1993 dapat diterapkan UU No 51 Prp th 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atas kuasanya. Dalam kenyataannya hal yang semacam ini banyak terjadi di wilayah Kodya Dati II Surabaya, dan kebanyakan dari mereka adalah para pendatang yang mencari nafkah di Surabaya, atau para tunawisma yang tidak mempunyai tempat tinggal tetap. Awalnya mereka mendirikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

gubuk-gubuk seadanya dipinggiran tanah negara tersebut, selanjutnya dibangun rumah-rumah. dan jika nanti terkena proyek pengadaan tanah mereka berspekulasi mengharapkan untuk memperoleh ganti kerugian, walaupun tanah tersebut mereka kuasai tanpa izin dari yang berhak.

Untuk tanah rakyat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat, ganti kerugian diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.Dalam kaitan dengan ini disamakan juga dengan tanah wakaf. Dan mayoritas warga Surabaya menghendaki, jika tanah adat atau tanah wakaf tersebut berbentuk masjid maka gantinya juga harus dibangunkan masjid yang minimal sama dengan bentuk sebelumnya.

Diterangkan lebih lanjut bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut, atau juga bentuk-bentuk lain yang telah disepakati.

Mayoritas kesepakatan yang diambil d alam penentuan bentuk ganti kerugian ini adalah yang berupa uang. Selain lebih simple, di Surabaya juga teramat sulit untuk memberi penggantian tanah atau penggantian lain yang berupa pemukiman kembali, karena untuk itu diperlukan proses yang lebih lama lagi. Namun jika dilihat lebih jauh ganti pemberian ganti rugi berbentuk uang juga memiliki dampak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

negatif, yakni murculnya sifat konsumerisme dari warga masyarakat dalam memanfaatkan uang tersebut, dengan tidak memperhitungkan kembali kelanjutan masa deapannya. Yang nanti pada akhirnya uang ganti kerugian yang telah diterimakan kepadanya setelah terkena PPH sebesar 1.5 % dari keseluruhan jumlah ganti kerugian dan uang persen lain yang diberikan kepada para pejabat dadakan, tidak dapat dipergunakan lagi untuk membeli tanah atau rumah sebagai penggantinya. Belum lagi kalau diperhitungkan juga besarnya modal yang harus dikeluarkan untuk mendirikan usaha baru, jika ladang usahanya ikut tergusur.

Ganti kerugian yang diberikan dalam bentuk uang adalah menyangkut besarnya ganti kerugian, dikaitkan dengan tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti, berdasarkan taksiran dari instansi yang terkait dengan pengadaan tanah tersebut.

Pemerintah Kodya Dati II Surabaya dalam menentukan ganti kerugian menggunakan tiga pedoman sementara, yakni :

- NJOP
- Harga umum tanah
- Nilai dasar yang ditentukan berdasar SK Walikotamadya Surabaya, tentang harga dasar tanah di Surabaya.

Penentuan mengenai klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak dimaksud telah diatur dalm Keputusan Menkeu tanggal 23 Februari 1993 No 174/KMK.04/1993 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual pajak sebagi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan. (lihat lampiran I dan II).

Sedang pengertian harga umum adalah suatu harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi atas tanah di suatu tempat atau dengan kata lain harga umum dalam hasil pukul rata dari harga penjual belian tanah pada suatu masa waktu dalam wilayah tertentu. Biasanya yang paling tahu adanya Camat setempat dalam hubungannya sebagai kepala PPAT. Harga umum biasanya diambil secara rata-rata pertiga bulan terakhir dengan mengadakan perjenisan dan macam penggunaan tanah secara riil, yang kemudian dilaporkan oleh Camat kepada Kepala Daerah dan dari laporan ini panitia dapat mengetahui harga umum suatu wilayah.

Pada pengertian harga dasar adalah harga rata-rata dari harga umum, secara keseluruhan dari wilayah kabupaten atau kotamadya yang ditetapkan berdasar SK Walikotamadya dan digunakan sebagai harga dasar jual beli tanah. (lihat lampiran III)

Ketiga pedoman ini dipadukan dan diambil rata ratanya.

Mengenai bangunan dibedahkan antara bangunan permanen,semi permanen, bangunan yang masih baik, bangunan sedang dan bangunan kurang baik, serta bangunan darurat.

Kemudian diperhitungkan juga legalitas bangunan, kelengkapan bangunan, penyusutan bangunan dan izin usaha

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bangunan itu sendiri.

Atas tanaman diperhitungkan jenis tanaman lunak dan tanaman keras.

Sehubungan dengan nilai ganti kerugian ada hal yang perlu dicatat dicatat. Masalahnya berkaitan dengan dampak nya terhadap kehidupan ekonomi seseorang secara khusus, maupun masyarakat secara umum. Seseorang yang mendapat ganti kerugian pada dasarnya akan merasa rugi karena pada tanah yang mereka kuasai tertanam nilai lebih yang terkadang tidak diperhitungkan, sehingga karena adanya satu nilai tersebut, masyarakat meminta harga yang tinggi dan kadang dirasakan keterlaluan oleh karena panitia pengadaan tanah selalu bertumpu pada harga riil, dan bilamana dihadapkan dengan nilai jual memang sering tidak cocok, karena warga masyarakat pada dasarnya tidak mau menjual dengan harga pasaran. Kegigihan untuk mendapatkan nilai lebih dari ganti kerugian yang semestinya, dipengarui pula oleh tingginya tingkat pendidikan warga, yang secara otomatis merubah pula cara berfikir mereka dalam menghadapi pengadaan tanah ini. Selain itu faktor lain, seperti misalnya gencarnya pemberitaan di media massa tentang beberapa kasus pengadaan tanah yang berkedok kepentingan umum, penyalahgunaan wewenang dengan tujuan mengeruk keuntungan semata, membuat warga lebih berhati-hati dalam menghadapi siapa saja yang dinilai terlalau baik membantu kepentingan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

warga dalam melepaskan hak atas tanahnya dan memilih untuk memeriksa sendiri berapa harga dasar dan harga umum Tanah Surabaya yang berlaku saat ini, selain NJOP Bumi dan Bangunan yang telah mereka miliki, baik dengan membaca perundang-undangan, mencermati pemberitaan media massa atau juga menanyakan secara langsung kepada instansi terkait.

Apa yang telah dikemukakan secara panjang lebar diatas, hanyalah pedoman penentuan ganti kerugian. Dan untuk memberikan ganti kerugian, yang terpenting adalah musyawarah antara panitia dan pemegang hak untuk melahirkan sebuah kesepakatan, tanpa mengesampingkan peran instansi pemerintah yang memerlukan pengadaan tanah itu sendiri.

Dalam musyawarah tersebut memang akan terasa ganjil, jika langsung terdapat kesepakatan diantara mereka,mengenai besarnya ganti kerugian yang hendak dibayarkan. Karena pada dasarnya pengadaan tanah adalah persoalan jual beli, yang masing-masing fihak selalu berfikir untuk mendapatkan keuntungan dari transaksi yang mereka buat, apalagi jika dilihat bahwa tanah-tanah yang dimiliki warga bernilai strategis dan belum tentu ke-hokian pada tanah tersebut dapat mereka miliki pada tanah-tanah lain yang menjadi tempat tinggal baru mereka.

Mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian seharusnya diserahkan secara langsung kepada pemegang hak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atas tanah atau ahli warisnya yang sah dan nadhir. bagi tanah wakaf. Kalaulah karena ada alasan-alasan kuat yang dijadikan pedoman. seperti pemiliknya sedang sakit keras, maka pemberian ganti kerugian baru dapat diserahkan kepada orang lain dengan menggunakan surat kuasa. Hal ini perlu ditegaskan karena pernah terjadi kasus, ganti kerugian telah diberikan tapi tidak pernah sampai pada pemiliknya. Dalam pemberian ganti kerugian ini disaksikan oleh minimal 4 orang anggota panitia pengadaan tanah yang diantaranya selalu ada Kepala Wilayah Kecamatan dan Kepala Wilayah Kelurahan.

Dalam hal tanah,bangunan dan tanaman atau benda-benda lain diatasnya, dimiliki bersama oleh beberapa orang. sedang satu atau beberapa pemiliknya tidak dapat diteketemukan. maka ganti kerugiannya dapat dikonsinyasikan di Pengadilan Negri Surabaya oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Namun dalam realitasnya. ganti kerugian yang dikonsinyasikan, dilakukan sebelum terjadi kesepakatan antara fihak-fihak yang berkepentingan dan untuk menghindari kesulitan, panitia menitipkan uang ganti kerugian tersebut kepada Pengadilan Negeri Surabaya, yang nantinya akan dibayarkan jika para pemegang hak atas tanah telah menyetujui pembayaran tersebut. Hal ini terpaksa dilakukan karena berkaitan dengan tahun anggaran dari proyek yang direncanakan.

g. Memberi penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.

h. Melaksanakan musyawarah antar panitia, pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Banyaknya musyawarah yang dilakukan disini tidak dapat ditentukan, tergantung kepada keadaannya, asal tidak berlarut-larut dan menghambat pelaksanaan pembangunan itu sendiri, yang secara otomatis akan mengakibatkan pembiayaan semakin membesar. Yang terpenting dalam musyawarah tersebut dipergunakan untuk memecahkan masalah menuju tercapainya permufakatan.

Dari data yang berhasil penulis dapatkan, musyawarah memang benar-benar terlaksana dalam pengadaan tanah di Surabaya ini. Namun jika dalam ketentuan Keppres musyawarah harus dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah, pada kenyataannya ketua panitia tidak selalu hadir, pernyataan ini diperkuat oleh keadaan yang menuntut, ketua panitia yang dalam hal ini dr.H.Poernomo Kasidi, untuk hadir dibeberapa tempat dalam waktu yang bersamaan, dalam kaitannya dengan jabatan beliau selaku Walikotamadya Surabaya.Kalaulah musyawarah dihadiri oleh seluruh anggota panitia itu hanya berlaku pada awalnya saja dan untuk musyawarah yang selanjutnya cukup dihadiri oleh beberapa anggota panitia, apalagi jika pada pengadaan tanah tersebut cuma melibatkan satu orang warga pemegang hak atas tanah, seperti yang terjadi pada Proyek Tri Nusa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bhakti. Banyak sedikitnya warga yang terkena proyek pengadaan tanah, berpengaruh pada waktu yang diperlukan untuk sampai pada kata sepakat. Menurut Salamah musyawarah berjalan lancar hanya diawalnya saja, sedang pada musyawarah selanjutnya lebih cenderung merupakan pengarahan kepada fihak warga untuk menerima ganti kerugian yang mereka usulkan. Adanya anggapan dari fihak warga bahwa dirinya tidak diberi kebebasan untuk mengungkapkan apa yang mereka ingini dan tidak adanya kedudukan antara panitia dan fihak warga, menyebabkan kesepakatan yang mereka ambil berjalan cukup alot. Namun kesepakatan harus tetap mereka ambil, agar permasalahan mengenai ganti kerugian ini dapat cepat terselesaikan. Di sisi lain panitia menganggap alotnya kesepakatan ini, lebih banyak disebabkan tuntutan warga yang terlampau tinggi atas harga tanah yang hendak mereka bayarkan, apalagi jika ada anggapan bahwa tanah yang terkena proyek menyebabkan mereka menjadi orang kaya baru. Padahal partisipasi masyarakat sangat diperlukan dan pengadaan tanah ini nantinya juga diperuntukkan bagi kepentingan umum, apalagi jika mengingat terbatasnya dana yang dimiliki pemerintah sangatlah terbatas. Perlu diingat pula musyawarah yang dilakukan berulangkali sering terbentur dengan kendala yang berkaitan dengan tahun anggaran. Karena biasanya uang yang diper g unakan untuk pembayaran ganti kerugian harus dipertanggungjawabkan sebelum tahun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

anggaran berakhir. karena itulah terkadang panitia ingin cepat-cepat mengambil kesepakatan agar tidak terbentur pada persoalan tersebut.

i. Setelah ganti kerugian dapat disepakati maka instansi yang memerlukan tanah mengeluarkan uang dan menyerahkan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dengan disaksikan panitia, dan pada waktu yang bersamaan dibuat perjanjian hal-hal sebagai berikut :

1) Pembayaran ganti kerugian harus dilaksanakan secara terbuka dan langsung diterimakan kepada yang berhakdengan disaksikan panitia, minimal 4 orang anggauta panitia.
2) Segala biaya yang dibebaskan dan pembayaran ganti ruginya menjadi tanggungan sepenuhnya yang harus dibayar oleh fihak yang menerima pelepasan atau penyerahan dimaksud disertai surat-surat bukti hak atas tanah dari yang menguasainya semula kepada fihak untuk siapa hak itu diserahkan, dihadapan panitia, pada saatpenandatanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Bagi fihak yang menyatakan melepaskan haknya juga diperjanjikan hal-hal sebagai berikut :

1) Mulai hari ini tanah yang telah diuraikan dalam surat pernyataan ini, telah diserahkan kepada yang menerima penyerahan hak, yakni yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu.
2) Bahwa atas pelepasan dan penyerahan hak tersebut, yang melepaskan mengaku telah menerima ganti kerugian sesuai dengan harga yang disepekati, tidak termasuk PPH yang harus dibayar oleh fihak yang terkena ganti rugi sebesar 1,5 % dari jumlah ganti kerugian masing-masing., sebagai fihak yang menerima pelepasan sesuai Berita Acara panitia pengadaan tanah. Surat pernyataan ini berlaku sebagai bukti penerimaan atau kwitansi.
3) Fihak yang melepaskan menjamin bahwa tanah yang telah dilepaskan benar- benar tidak dalam sengketa, tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tangungan sesuatu hutang piutang atau dibebani beban lainnya. Demikian pula tunggakan pajak dan denda yang mungkin masih ada diatas tanah tersebut pada waktu haknya dilepaskan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah tetapnya tanggungan dan harus dibayar sepenuhnya oleh fihak yang melepaskan dan apabila dikemudiaan hari ternyata terdapat gugatan dari fihak lain terhadap hal-hal yang berhubungan dengan pelepasan atau penyerahan hak ini adalah memjadi tanggungan sepenuhnya dari fihak yang melepaskan.
4) Bahwa dari penyerahan hak atas tanah sebagaimana yang diuraikan diatas disertai penyerahan surat-surat bukti hak yang berhubungan denagn itu. kepada fihak-fihak untuk siapa hak itu dilepaskan. yang mengaku pula telah menerima surat-surat tersebut diatas lengkap dalam keadaan baik.

Berita Acara itu sendiri dibuat oleh panitia secara kolektif. di dalamnya dibubuhkan tanda tangan semua anggota panitia. warga yang melepsakan hak atas tanah dan instansi yang memerlukan tanah. Selain berfungsi sebagai kwitansi dan dijadikan dokumentasi atau bukti-bukti untuk mencairkan dana dari kantor bendahara negara. (lihat lampiran IV)

Dengan ditandatanganinya Berita Acara tersebut. maka berakhirlah proses pengadaan atas tanah ini dan selanjutnya instansi yang memerlukan perolehan hak yang diperlukannya atas tanah tersebut untuk melaksanakan proyek yang sudah direncanakan..

(Wawancara dengan H.Abdullah Mas'ud Yasin. Kepala Kelurahan Dukuh Menanggal. Soedarmadji. Kasubag Tap Pengadaan tanah dan Suryanto. SH. Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah. pada Kantor Pertanahan KMS. dipadukan dengan Salamah. M.Sholeh dan Budhiyanto. yang ketiganya warga pemegang hak atas tanah pada pengadaan tanah di Kodya Dati II Surabaya. pada tanggal 30 Juli sampai 5 Agustus 1994).

Ad.4. Cara Menumbuhkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Perlunya Pengadaan Tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kesadaran ini akan tumbuh dengan sendirinya, jika hak-hak mereka terhadap tanah tetap dihormati, ganti kerugian yang diberikan memadai, dan terdapat wujud dari pelaksanaan pengadaan tanah, dengan berdirinya berbagai fasilitas yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Kesemuanya ini juga akan membuahkan hasil yang semakin baik, jika panitia pengadaan tanah dapat melakukan pendekatan yang baik kepada warga masyarakat Surabaya.

Ad.5. Cara Memperkokoh Semangat Pelaksananya

Dalam artian meningkatkan dedikasi dan integritas pelaksana pengadaan tanah untuk melakukan tugas yang diembannya secara baik dan penuh tanggung jawab. Hal ini dapat ditempuh dengan cara sebagai berikut :

a. Memberikan honor yang memadai yakni sebesar 1,5 % dari nilai/harga tanah, bangunan dan tanaman yang tidak lebih dari 1 juta, dan dibagi rata kepada keseluruhan panitia tersebut. (BPN tanggal 15 Desember 1990, No 580.2-574.1)

b. Memberikan sanksi bagi aparat pelaksana yang menyalah gunakan wewenangnya selaku panitia pengadaan tanah.

B. Faktor Penunjang Dan Penghambat Perwujudan Upaya Pemerintah Kodya Dati II Surabaya Dalam Melaksanakan Keppres No 55 Th 1993

1. Faktor Penunjang

a. Meningkatnya Kesadaran warga masyarakat akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perlunya pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Adanya kecermatan warga masyarakat dalam melihat berbagai penyimpangan pada pengadaan tanah yang terjadi sebelumnya. membawa akibat meningkatnya kewaspadaan warga masyarakat terhadap para calo atau spekulan tanah.

c.Tersedianya berbagai fasilitas umum sebagai perwujudan pengadaan tanah di Kodya Dati II Surabaya. menumbuhkan kepercayaan warga masyarakat bahwa pengadaan tanah tersebut benar-benar diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Faktor Penghambat

a. Kebutuhan akan tanah yang semangkin meningkat untuk keperluan pembangunan menuntut untuk kita penuhi dalam waktu sesingkat mungkin.

b. Adanya anggapan sebagian besar warga masyarakat akan nilai religius. nilai sosial dan nilai budaya atas tanah. menuntut para pelaksana pembngunan menempatkan kepentingan pembangunan tidak dalam kedudukan yang secara diametral berhadapan dengan nilai tersebut.

c.Penggusuran terhadap tanah-tanah warga dari satu kawasan tertentu. telah menimbulkan social economic cost yang besar baik bagi warga maupun bagi pemerintah.

d. Belum adanya aturan pelaksana dari Keppres No 55 Th 1993. menyulitkan panitia pengadaan tanah dalam menginterpretasikan pelaksanaan Keppres No 55 TH 1993.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Belum adanya standart ganti kerugian yang ditetapkan secara khusus bagi pengadaan tanah di KOdya Dati II Surabaya, berakibat tidak ada kepastian dalam penentuan ganti kerugian.

f. Terbatasnya dana anggaran untuk pembangunan yang dimiliki Pemerintah Kodya Dati II Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id