

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa bagi manusia karena aktifitas manusia yang berhubungan dengan tanah, seperti tanah untuk tempat tinggal dan sebagai mata pencaharian. Disamping itu juga untuk kegiatan pembangunan di segala bidang, sehingga banyak timbul masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus diatur untuk menjamin kemakmuran rakyat, seperti yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan bahwa :

Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Atas dasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 inilah kemudian ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan resminya UUPA.

Pasal 2 menentukan bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;

- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Maksud dari pasal tersebut adalah bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Disamping itu, negara juga diberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Wewenang yang diberikan kepada negara tersebut digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan hak menguasai dari Negara dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Atas ketentuan Pasal 2 UUPA, menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

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

Maksudnya adalah dalam pasal ini ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA lebih lanjut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berdasarkan pasal di atas, maka hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) mempunyai fungsi sosial. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA yang menentukan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Maksud dari ketentuan Pasal 6 di atas adalah hak atas tanah apapun yang dikuasai oleh siapapun tidak dapat dibenarkan oleh hukum kalau hanya untuk

dipergunakan kepentingan pribadi tetapi wajib memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Hal ini tidak berarti bahwa kepentingan perorangan diabaikan melainkan antara kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat luas dapat berjalan seimbang.

Salah satu macam hak atas tanah yang diatur Pasal 16 ayat (1) adalah hak milik. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa :

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.¹

Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, tidak mudah hapus dan dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain.²

Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lain dalam penggunaan tanahnya.³

Dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria maka hak milik atas tanah haruslah memperhatikan fungsi sosial atas tanah yang

¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm. 92.

² *Ibid.*

³ *Ibid*, hlm. 93.

bersangkutan, tidak mengutamakan kepentingan pemegang hak milik atas tanah saja tetapi harus juga memperhatikan kepentingan sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa hal yang diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa :

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Berdasarkan Pasal 27 UUPA salah satu sebab hapusnya hak milik adalah karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA yang menentukan bahwa :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Jadi pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan akan tetapi harus berdasarkan syarat-syarat tertentu, yaitu untuk kepentingan umum, harus disertai ganti rugi yang layak, ditinjau dari nilai, manfaat dan kemampuan tanahnya.⁴ Serta menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Adapun Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

Kepentingan umum yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 diatur dalam suatu pedoman umum yaitu Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang

⁴ G.Kartasapoetra, R.G.Kartasapoetra, dan A.G.Kartasapoetra, 1986, *Permasalahan Pertanian Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, hlm.2.

Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 menentukan bahwa :

Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

- a. Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
- b. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
- c. Kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
- d. Kepentingan pembangunan

Maksud dari ketentuan pasal ini adalah kegiatan pembangunan hanya terbatas pada jenis-jenis pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum menyangkut kepentingan bangsa dan Negara, masyarakat luas, rakyat banyak / bersama, dan pembangunan.

Selanjutnya dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menentukan bahwa :

Apabila dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

Ketentuan dalam Pasal 10 ini maksudnya yaitu pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda yang diperlukan itu. Oleh karena itu apabila dapat dicapai persetujuan dengan yang mempunyai tanah maka cara itu yang akan dilakukan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ini maka dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975

tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.⁵ Kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dicabut dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 selanjutnya digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini dikarenakan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak ditentukan mengenai ganti kerugian fisik dan nonfisik.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan peraturan pelaksana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁵ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merubah Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang menentukan bahwa :

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Maksudnya adalah kepada setiap pemegang hak atas tanah yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pengadaan tanah, maka kepadanya akan diberikan ganti kerugian.

Perubahan juga terjadi pada Pasal 2 angka(1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yang menentukan bahwa :

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

Maksud dari pasal tersebut adalah pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang akan melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kemudian pada tahun 2012 ditetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan peraturan pelaksana yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang kemudian mengalami perubahan dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden

Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan diubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa :

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Maksud dari pasal ini adalah pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak yaitu pihak yang telah melepaskan hak atas tanahnya.

Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa:

Ganti Rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Maksud pasal ini adalah ganti rugi yang diberikan haruslah yang layak dan adil diberikan kepada pihak yang berhak dalam pengadaan tanah tersebut sehingga pemegang hak atas tanah yang menerima ganti rugi karena tanahnya diambil kehidupan ekonominya lebih baik bukan sebaliknya.

Selanjutnya bentuk-bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa :

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Maksud dari pasal tersebut adalah bentuk-bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dasar penetapan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah tersebut akan ditentukan dengan musyawarah sesuai dengan ketentuan yang diatur Pasal 37 ayat (1) Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa :

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Maksud dari pasal ini adalah untuk menentukan besar dan / atau besarnya ganti kerugian terhadap pengadaan tanah ditetapkan melalui musyawarah yang dilakukan oleh Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan.

Kemudian Pasal 37 ayat (2) Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Jadi hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut yang akan menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak.

Sampai saat ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih menjadi persoalan di Indonesia, salah satunya yaitu mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi.

Kenyataannya di Kabupaten Minahasa Utara, pembangunan Tol Manado-Bitung ini juga masih mengalami kendala dalam hal pengadaan tanah, terutama dalam pemberian ganti rugi karena ada pemegang hak atas tanah yang sudah menerima ganti rugi tetapi sebagiannya lagi belum menerima ganti rugi. Pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Manado-Bitung ini seharusnya sudah selesai pada tahun 2013 tetapi sampai saat ini masih berlangsung padahal pembangunan Tol Manado-Bitung sudah mulai dilaksanakan pembangunannya.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara?
2. Apakah pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara sudah mewujudkan perlindungan hukum?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara sudah mewujudkan perlindungan hukum.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum di Kabupaten Minahasa Utara.

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian bermanfaat bagi Aparat Pemerintah Pusat dan Aparat Pemerintah Daerah khususnya pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk

kepentingan umum dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah.

- b. Hasil penelitian bermanfaat bagi masyarakat bekas pemilik hak milik atas tanah secara khusus yang sudah menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara.

E. Keaslian penelitian

Beberapa penelitian terkait masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum telah dilakukan. Akan tetapi, penelitian secara khusus mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Manado-Bitung dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum di Kabupaten Minahasa Utara belum ada. Apabila di kemudian hari diketahui adanya penelitian yang sama maka diharapkan keduanya dapat saling melengkapi demi perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pertanahan. Untuk membandingkan penelitian ini dengan beberapa penelitian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum maka berikut ini penulis menguraikan 3 penelitian yang berbeda :

1. a. Judul Skripsi :PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN JALAN JALUR LINTAS
SELATAN DALAM MEWUJUDKAN

KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN
GUNUNG KIDUL.

b. Identitas penulis : Nama penulis : Agnes Surianingtyas

NPM : 090510061

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya

Yogyakarta

Tahun kelulusan : Tahun 2013

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul?

2) Apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul sudah mewujudkan kepastian hukum?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul.

2) Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti

rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul sudah mewujudkan kepastian hukum.

- e. Hasil Penelitian : 1) Upaya dalam melaksanakan pemberian ganti rugi sebelumnya harus melalui beberapa tahap, yakni dari tahap penetapan lokasi, Sosialisasi atau Penyuluhan, Identifikasi dan Inventarisasi, Pengumuman Hasil Identifikasi dan Inventarisasi, Musyawarah mengenai Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi hingga pada akhirnya nanti terlaksananya pelaksanaan pemberian ganti rugi dipastikan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.
- 2) Hingga tahun 2012 pelaksanaan pemberian ganti rugi belum dapat mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah di Kecamatan Saptosari, Desa Mongol dan Kecamatan Paliyan, Desa Karangasem Kabupaten Gunung Kidul. Hal ini disebabkan karena sebagian besar masyarakat menghendaki besarnya nilai ganti rugi

yang jauh lebih besar dibandingkan dengan besarnya nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan penilaian yang telah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah Kabupaten Gunung Kidul sehingga hingga akhir tahun 2012 belum terjadi kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi untuk kegiatan pengadaan tanah tersebut. Hal ini merupakan kendala bagi Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Gunung Kidul untuk segera melakukan kegiatan pengadaan tanah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan jalur lintas selatan di Kabupaten Gunung Kidul sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara. Perbedaannya terdapat pada objek dan tempat penelitian. Selain itu perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul sudah mewujudkan kepastian hukum sedangkan penelitian yang dilakukan penulis berfokus pada apakah pelaksanaan ganti rugi

bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara sudah mewujudkan perlindungan hukum.

2. a. Judul Skripsi :KEPENTINGAN UMUM DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012DALAM MEWUJUDKAN KEMANFAATAN HUKUM BAGI MASYARAKAT.

b. Identitas Penulis : Nama penulis : Priska Yulita Raya
 NPM : 110510587
 Fakultas : FakultasHukum
 Universitas : Universitas Atma Jaya
 Yogyakarta

Tahun kelulusan : Tahun 2014

c. Rumusan Masalah : 1) Apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
 2) Apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui apakah kepentingan umum

dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

- 2) Untuk mengetahui apakah kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

e. Hasil Penelitian :1) Kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Namun, dalam peraturan tersebut, pengertian dari kepentingan umum masih menimbulkan banyak penafsiran dalam masyarakat. Tidak ada batasan atau karakteristik yang jelas mengenai kriteria pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

- 2) Kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah mewujudkan kemanfaatan

hukum bagi masyarakat. Hal tersebut didukung dengan pelaksanaan dari proses pengadaan tanah oleh pemerintah yang sesuai prosedur yang diatur dalam undang-undang dan pemegang hak atas tanah yang mendapat ganti kerugian serta masyarakat sekitar yang dapat merasakan manfaat dari adanya pembangunan yang dilakukan. Namun, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan kembali yaitu berkaitan dengan beberapa jenis kegiatan pembangunan yang diatur dalam undang-undang tersebut perlu dijelaskan secara konkrit teknis pelaksanaan serta sarasannya, dikhawatirkan adanya keterlibatan pihak-pihak tertentu yang mencari keuntungan atas dasar pembangunan ditujukan untuk kepentingan umum. Pada hakekatnya pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum harus memenuhi 2 kriteria yaitu kegiatan tersebut ditujukan untuk apa dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini lebih berfokus pada persoalan kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan dalam mewujudkan kemanfaatan hukum

bagi masyarakat sedangkan penulis lebih berfokus pada pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum.

3. a. Judul Skripsi : PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
ATAS TANAH HAK MILIK DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN JALUR *MASS RAPID TRANSIT*
(*MRT*) DI LEBAK BULUS JAKARTA SELATAN.

b. Identitas Penulis : Nama penulis : Ralph Poluan
NPM : 110510719
Fakultas : Fakultas Hukum
Universitas : Universitas Atma Jaya
Yogyakarta

Tahun kelulusan : Tahun 2015

c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pemberian

ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan secara garis besar sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Beberapa hal yang menjadi alasan yaitu karena pada tahapan Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah melakukan tahapan pengadaan tanah yang sesuai dengan prosedur yang diatur pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam hal ini Pemerintah telah memberikan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak serta bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian yang diberikan

oleh pemerintah kepada bekas pemegang hak milik atas tanah sesuai dengan kesepakatan bersama melalui musyawarah yang dilakukan bersama dengan bekas pemegang hak milik atas tanah. Ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah membawa dampak ekonomi yang positif kepada pihak yang berhak karena bekas pemegang hak merasa ganti kerugian yang diberikan membawa dampak perkembangan ekonomi yang lebih baik kepada bekas pemegang hak.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* di Lebak Bulus Jakarta selatan sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara. Perbedaannya terdapat pada objek dan tempat penelitian.

F. Batasan konsep

Untuk mempermudah pemahaman dalam penulisan hukum ini, maka berikut ini disampaikan batasan-batasan konsep atau pengertian-pengertian yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Berikut batasan-batasan konsep dalam penelitian ini :

1. Hak milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan Pasal 6.

2. Pengadaan tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

3. Ganti kerugian

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

4. Perlindungan hukum

Menurut pendapat Sudikno, perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan tanah, melindungi hak dan kewajiban dari pemegang hak milik atas tanah, melindungi berarti menjamin bahwa hak dan kewajiban terhadap hak-

hak atas tanah dari pemegang hak milik atas tanah terlindungi oleh Undang-Undang sehingga menjadi yang terkuat dan terpenuh.⁶

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui wawancara secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti sebagai data utama.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer dalam penulisan ini berupa peraturan perundang-undangan terkait, yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3).

⁶Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 145.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.
- d) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.
- f) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- g) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- i) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- j) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

k) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

l) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

m) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

n) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Lahan.

o) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum dan pendapat hukum dalam literatur, jurnal, hasil penelitian, dokumen, surat kabar, internet, dan majalah ilmiah yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung dalam rangka mewujudkan perlindungan hukum di Kabupaten Minahasa Utara.

3. Metode pengumpulan data

a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan :

- 1) Kuesioner adalah dengan mengajukan pertanyaan kepada responden berdasarkan kuesioner yang telah disusun sebelumnya tentang objek yang diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan informasi (baik bersifat terbuka atau tertutup).
- 2) Wawancara adalah dengan mengajukan pertanyaan kepada nara sumber tentang objek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya.

b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan.

Studi kepustakaan adalah dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, hasil penelitian, jurnal hukum, majalah, surat kabar, internet, makalah ilmiah dan lain-lain mengenai pelaksanaan

pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum..

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Minahasa Utara, Kabupaten Minahasa Utara ada 10 kecamatan tetapi hanya 4 kecamatan yang terkena pengadaan tanah yaitu Kecamatan Kema, Kecamatan Airmadidi, Kecamatan Kalawat, dan Kecamatan Kauditan. Khususnya di Kecamatan Kauditan, untuk penelitian ini penulis memilih 1 desa yaitu Desa Tumuluntung yang dipilih secara *purposive sampling* yaitu dengan pertimbangan pada saat penelitian dilakukan pelaksanaan pengadaan tanah sedang dilakukan di Kabupaten Minahasa Utara sedangkan untuk Kota Bitung belum dilaksanakan pengadaan tanah.

Dari 4 kecamatan tersebut hanya ada 1 kecamatan yang semua desanya terkena pengadaan tanah yaitu Kecamatan Kauditan dan di Kecamatan Kauditan ada 12 desa, bidang tanah yang masih ada masalah ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah Desa Tumuluntung.

5. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama (homogenitas). Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Desa Tumuluntung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten

Minahasa Utara. Pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah di Desa Tumulung ada 79 orang.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 15% dari populasi 79 pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Desa Tumulung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara.

6. Responden dan narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung diambil dengan jumlah 12 orang yaitu 15% dari 79 orang pemegang hak milik yang terkena pengadaan tanah di Desa Tumulung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara yang diambil secara *random sampling*.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara
- 3) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Minahasa Utara

- 4) Ketua Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-
Bitung
- 5) Camat Kecamatan Kauditan
- 6) Kepala Desa Tumulung

7. Metode analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.⁷ Metode berpikir yang digunakan untuk menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.⁸

H. Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi

Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi merupakan rencana isi Penulisan Hukum / Skripsi dan disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian, Batasan konsep, Metode penelitian dan Sistematika Penulisan Hukum / Skripsi.

⁷ Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 10.

⁸ Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 36.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang tinjauan mengenai hak milik atas tanah, pengadaan tanah, ganti kerugian, dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

