

JURNAL

**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
PROVINSI SULAWESI UTARA**



**Diajukan oleh :
Jessica Suciawan**

**NPM : 130511281
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2016

JURNAL

**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
PROVINSI SULAWESI UTARA**



**Diajukan oleh :
Jessica Suciawan**

**NPM : 130511281
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**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
PROVINSI SULAWESI UTARA**



Diajukan oleh :

Jesica Suciawan

NPM : 130511281
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

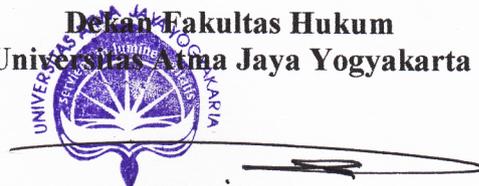
**Telah Disetujui Untuk Jurnal Skripsi
pada tanggal 19 Desember 2016**

Dosen Pembimbing,



SW. Endah Cahyowati, S.H., M.S

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



FX. Endro Susilo, S.H., L.L.M.

ABSTRACT

The legal writing is The Implementation Of The Compensation Payment To The Holders Of Rights To Land In Providing Land For The Construction Of Manado-Bitung Toll Road In Order To Realize The Legal Protection In The North Minahasa Regency In North Sulawesi Province. The formulation of the issue are how the implementation of the compensation payment to the holders of rights to land in providing land for the construction of Manado-Bitung toll road in order to realize legal protection in the North Minahasa Regency in North Sulawesi Province and whether it is already realizing the legal protection? The purpose of this research is to determine the formulation of legal issues as written before. This research was an empirical law. Based on the results of this study concluded that the implementation of the compensation payment to the holders of rights to land in providing land for the construction of Manado-Bitung toll road in districts North Minahasa not fully implemented and in the form of money already provide legal protection to the former holders of rights to land because most of the people affected by providing land has been approved the form and amount of compensation set by the committee on land acquisition.

Keywords : Property Rights To Land, Providing Land, Compensation, Legal Protection

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa bagi manusia karena aktifitas manusia yang berhubungan 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. 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 16 ayat (1) UUPA ditentukan macam-macam 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.

Dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria maka hak milik atas tanah haruslah memperhatikan fungsi sosial atas tanah yang 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.¹ 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.

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

¹ G.Kartasapoetra, R.G.Kartasapoetra, dan A.G.Kartasapoetra, 1986, *Permasalahan Pertanahan Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, hlm.2.

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.² 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.

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.

Selanjutnya bentuk-bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu 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.

² Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.

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 rugikarena 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.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dirumuskan masalah yang pertama bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara? Dan yang kedua, 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?

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah 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 dan 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.

2. METODE

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.

Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan kuesioner yaitu 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) dan wawancara yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada nara sumber tentang objek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan.

Penelitian 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.

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 Tumuluntung ada 79 orang. Kemudian diambil sampel 15% sehingga didapatkan 12 responden yang diambil secara *ramdom sampling*.

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

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.³ 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.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah

1) Pengertian Hak Milik

Pengertian hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa :

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan 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.⁵

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.⁶

Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lain dalam penggunaan tanahnya.⁷

Dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria maka hak milik atas tanah haruslah memperhatikan fungsi sosial atas tanah yang bersangkutan, tidak mengutamakan kepentingan pemegang hak milik atas tanah saja tetapi harus juga memperhatikan kepentingan sosial.

2) Subjek Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 21 UUPA yang dapat menjadi subjek hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :

(a) Perseorangan

Hanya masyarakat Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkemasyarakatanegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.⁸

(b) Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu :

³ Soerjono Soekamto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 10.

⁴ Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 36.

⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Salemba Empat, Jakarta, hlm 92

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid*, hlm.93.

⁸ *Ibid*, hlm. 95.

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara);
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas undang-undang Nomor 79 Tahun 1985 (Lembaran Negara Nomor 139 Tahun 1958);
 - (3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengarkan Menteri Agama;
 - (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengarkan Menteri Kesejahteraan Sosial.
- 3) Hapusnya Hak Milik Atas Tanah
- Berdasarkan Pasal 27 UUPA hak milik atas tanah dapat hapus apabila :
- (a) Tanahnya jatuh kepada negara karena :
 - (1) Pencabutan hak menurut Pasal 18 UUPA untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dalam undang-undang.
 - (2) Penyerahan sukarela oleh pemiliknya dalam hal ini penyerahan dilakukan oleh pemiliknya secara sukarela kepada negara sehingga hak miliknya hilang. Penyerahan karena terpaksa atau dipaksa tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak seseorang, artinya kesukarelaan merupakan syarat mutlak.⁹
 - (b) Tanahnya musnah

Tanahnya musnah yang disebabkan oleh bencana alam, misalnya gempa bumi, tanah longsor, atau abrasi pantai. Dengan musnahnya tanah yang menjadi objek hak milik, maka pemilik tidak dapat lagi memanfaatkan tanahnya dan haknya menjadi hapus.¹⁰ Menurut Direktur Jendral Agraria, sampai saat ini apa yang menjadi kriteria tanah hak milik menjadi hapus karena tanahnya musnah belum ada ketentuan yang mengaturnya, untuk itu dikemukakan beberapa kejadian seperti ini :¹¹

⁹ Soerjana dan Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 22.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 26

¹¹ *Ibid.*

a) Tanah yang tertimbun lahar Gunung Galunggung, masih jelas ada persil tanahnya tetapi tidak dapat berfungsi ;

b) Tanah tertimbun sehingga bentuk tanah aslinya tidak tampak lagi, akan tetapi sisa-sisa pohon dan atap-atap rumah masih kelihatan;

c) Tanah tertimbun sehingga sama sekali tidak nampak tanda-tanda batas, pohon-pohon dan tidak dapat diperkirakan lagi letaknya;

d) Tanah yang lenyap karena longsor;

e) Tanah terkena sungai sehingga tertutup air.

b. Tinjauan tentang pengadaan tanah

1) Pengertian pengadaan tanah

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan 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.

2) Asas-asas pengadaan tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas yaitu, asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan, dan asas keselarasan.

3) Tujuan pengadaan tanah

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

4) Panitia Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum, panitia pengadaan tanah ini dibentuk untuk membantu pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah dalam Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa :

(a) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.

(b) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah menentukan bahwa :

(1) Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal

1 ayat (1), maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan

tanah, paling kurang:

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua;
- b. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
- c. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
- d. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah provinsi paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
- e. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
- f. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
- g. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; dan
- h. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

Adapun tugas-tugas pelaksana pengadaan tanah atau yang dikenal dengan istilah panitia pengadaan tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah sebagai berikut :

- (1) Inventarisasi dan identifikasi
 - Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi:
 - (a) data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatant tanah; dan
 - (b) data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penetapan nilai
 - Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa :
 - (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
 - (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
 - Berdasarkan pasal tersebut, Ketua Panitia Pengadaan Tanah menetapkan tim penilai yang akan melakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah yang kemudian akan digunakan untuk menetapkan besarnya nilai ganti kerugian .
- (3) Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
 - Berdasarkan Pasal 68 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 musyawarah dilakukan dengan pihak yang berhak paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima ketua panitia pengadaan tanah.
- (4) Pemberian ganti kerugian
 - Berdasarkan Pasal 76 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, tugas panitia

pengadaan tanah dalam pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang adalah melakukan validasi terhadap pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah.

Berdasarkan Pasal 78 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, pemberian ganti kerugian dalam bentuk pemukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah.

(5) Pelepasan hak objek pengadaan tanah

Pada pasal 97 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96, Pelaksana Pengadaan Tanah mempunyai tugas dalam pelaksanaan pelepasan hak objek pengadaan tanah, yaitu menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/ atau bangunan dan/ atau tanaman dan/ atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak, memberikan tanda terima pelepasan, dan membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertifikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

5) Penyelenggaraan pengadaan tanah

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah dilaksanakan melalui beberapa tahap, yaitu perencanaan, persiapan, konsultasi publik, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

6) Kepentingan umum

Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

c. Tinjauan tentang ganti kerugian

1) Pengertian ganti kerugian

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

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

Maksud pasal ini adalah ganti kerugian harus dengan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yaitu pihak yang dirugikan dalam proses pengadaan tanah untuk mewujudkan perlindungan hukum bagi para pihak.

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.¹²

2) Penilaian ganti kerugian

Pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

a) Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai

¹²Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b) Lembaga pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah.

Maksud pasal ini adalah lembaga pertanahan menetapkan tim penilai yang bertugas untuk melakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah.

Pasal 1 angka (11) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.

Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 22 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 menentukan bahwa :

- (1) Dalam melakukan tugasnya Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Berdasarkan pasal di atas, tim penilai menggunakan peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan sebagai bahan untuk

melakukan penilaian. Peta bidang tanah dan daftar normatif ini merupakan hasil inventarisasi dan identifikasi oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B.

- 3) Bentuk-bentuk ganti kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- 4) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

- (1) 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.

- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada

Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Maksud pasal ini adalah Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dilakukan paling lama 30 hari kerja sejak hasil

penilaian dari tim penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan. Kemudian hasil kesepakatan musyawarah inilah yang akan dijadikan dasar pemberian ganti kerugian.

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Maksud pasal tersebut adalah apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.

5) Pemberian ganti kerugian

Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

(1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).

(2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:

- a) melakukan pelepasan hak; dan
- b) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Maksud pasal tersebut adalah dasar pemberian ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang berhak merupakan ganti kerugian yang telah disepakati dalam musyawarah dan / atau putusan pengadilan negeri / Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Setelah pihak yang berhak menerima ganti kerugian, maka pihak yang berhak wajib untuk melakukan pelepasan hak dan menyerahkan buktipenguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pasal 42 ayat (1) dan ayat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Maksud pasal ini adalah apabila pemberian ganti kerugian masih bermasalah, baik masalah administrasi maupun masalah yuridis, maka uang ganti rugi dititipkan di Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Setelah pihak yang berhak menerima ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum

tetap maka pihak yang berhak tersebut wajib melepaskan tanahnya.

d. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian di Desa Tumulung diberikan dalam bentuk uang yang diberikan secara bertahap. Tahap pertama diberikan di Kantor Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI Manado Kementerian Pekerjaan Umum pada bulan Desember tahun 2015 kepada 16 responden pemegang hak milik atas tanah dan tahap kedua pada bulan April 2016 kepada 3 responden pemegang hak milik atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI Manado Kementerian Pekerjaan Umum.

Berdasarkan informasi dari responden, berikut jumlah responden yang sudah menerima ganti kerugian, belum menerima ganti kerugian, dan menolak ganti kerugian dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1
Pemberian ganti kerugian Responden

No	Pemberian ganti kerugian	Jumlah responden (orang)
1.	Sudah menerima ganti kerugian	6
2.	Belum menerima ganti kerugian	4
3.	Menolak ganti kerugian	2
Jumlah		12

Sumber : Data Primer 2016

Berdasarkan tabel 1, dapat dilihat bahwa dari 12 orang responden, yang sudah menerima ganti kerugian yaitu 6 orang responden menerima pemberian ganti kerugian pada tahap pertama dan belum menerima ganti kerugian yaitu 4 orang responden yang pemberian ganti kerugian akan dilakukan tahap berikutnya pada bulan November atau bulan Desember 2016 setelah penelitian ini dilaksanakan, sedangkan yang menolak pemberian ganti kerugian yaitu

2 orang responden dan akan mengajukan gugatan.

Syarat untuk dapat menerima ganti kerugian yaitu membawa surat tanda kepemilikan hak yaitu sebagai berikut :

- 1) Sertipikat bagi yang telah mendaftarkan tanahnya dan surat keterangan desa bagi yang tanahnya belum didaftarkan ataupun surat keterangan waris,
- 2) Surat keterangan bahwa tanah yang bersangkutan tidak ada sengketa,
- 3) Surat keterangan bahwa tanah yang bersangkutan terkena pengadaan tanah,
- 4) Fotocopy KTP suami dan istri,
- 5) Fotocopy Kartu Keluarga (KK),
- 6) Surat keterangan tanda batas/patok, dan
- 7) Surat pembayaran pajak terbaru.

Pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya masih bersengketa akan menerima ganti kerugian setelah sengketa terhadap tanahnya telah selesai. Pemberian ganti kerugian diberikan melalui bank, pada saat sosialisasi pertama dilakukan dihadiri juga oleh pihak bank dan para pihak yang tanahnya terkena pengadaan tanah dibuatkan rekening tabungan atas nama pihak yang bersangkutan. Rekening tersebut nantinya akan ditransfer uang sejumlah nilai ganti kerugian yang sudah ditetapkan sesuai nilai tanahnya. Berdasarkan informasi yang diberikan oleh 6 responden yang telah menerima ganti kerugian, pada saat penyerahan ganti kerugian, keenam responden diberikan buku tabungan yang sudah berisi uang sebesar nilai ganti kerugian sesuai dengan jumlah ganti kerugian dalam surat yang telah diberikan kepada masing-masing responden pada saat sosialisasi kedua. Pemberian ganti kerugian kemudian dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Tumulung, Kecamatan

Kaudit, Kabupaten Minahasa Utara, dapat disimpulkan bahwa :

- 1) Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado – Bitung belum sepenuhnya terlaksana. Ada beberapa pemegang hak milik atas tanah yang belum menerima dan menolak pemberian ganti kerugian dengan alasan yaitu, pertama karena pemegang hak milik atas tanah yang belum menerima ganti kerugian masih menunggu tahap pemberian ganti kerugian berikutnya. Kedua, pemegang hak milik atas tanah menolak ganti kerugian karena nilai ganti kerugian tidak sesuai dengan nilai tanahnya dan untuk tempat usahanya (warung) tidak dinilai.
- 2) Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado – Bitung dalam bentuk uang sudah memberikan perlindungan hukum terhadap bekas pemegang hak milik atas tanah karena sebagian besar pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah sudah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan panitia pengadaan tanah meskipun masih ada yang belum menerima ganti kerugian karena menunggu tahap pemberian ganti kerugian selanjutnya.

5. REFERENSI

Buku-buku:

- G.Kartasapoetra, R.G.Kartasapoetra, dan A.G.Kartasapoetra, 1986, *Permasalahan Pertanahan Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjana dan Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soerjono Soekamto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.

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

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

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.

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.

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

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

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

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

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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.