

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 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 UUPA.

Pasal 2 menentukan bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan 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 didalamnya 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 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 Dasar 1945 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 dapat 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 secara 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 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 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 manapun 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 katas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA 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 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 lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, tidak mudah hapus dan dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain.²

Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak katas 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 bersangkutan, tidak mengutamakan kepentingan pemegang hak milik atas tanah saja tetapi harus juga memperhatikan kepentingan sosial.

Kenyataannya pemilik modal atau pengusaha hamper selalu mengusahakan pelepasan hak milik atas tanah dari pemilik nya ke pengusaha atau pemerintah. Oleh karena itu, prinsip-prinsip, hakikat, esensi, kedudukan, dan peran hak milik atas tanah harus

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

² *Ibid.*

³ *Ibid*, hlm.92.

dilandasi dengan pijakan hukum. Yang dimaksud hukum disini adalah peraturan-peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah.⁴

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

Hak milik hapus apabila :

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- 6) Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.⁵

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.

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak nya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemebrian ganti kerugian yang layak.

⁴ Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, hlm. 11.

⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm. 100.

Serta menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Ada pun 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 yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 diatur dalam suatu pedoman umum yaitu Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 1 ayat (1) Intruksi 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 sebatas 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 diatas 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 terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda yang diperlukan itu. Oleh karena itu apabila dapat dicapai perseujuan 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 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.⁶ 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.

Perturan 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 pelaksanaan 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

⁶ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.

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

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 pelaksanaan 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 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.

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. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Maksud dari pasal ini adalah bentuk-bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lainnya yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

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

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

Jadi hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut yang akan menjadi dasar pemebrian 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. Kenyataan di Kabupaten/Kota Balikpapan, pembangunan Tol Balikpapan-Samarinda 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 pebangunan Tol Balikpapan-Samarinda ini seharusnya sudah selesai pada Tahun 2018 tetapi pada saat ini masih

berlangsung padahal pembangunan Tol Balikpapan-Samarinda sudah mulai dilakukan pada tanggal 12 Januari 2011.

B. Rumusan Masalah :

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Balikpapan-Samarinda?
2. Apakah pelaksanaan ganti kerugian telah memberikan kepastian hukum kepada bekas pemegang hak milik atas tanah tersebut?

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 Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan ganti kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur sudah mewujudkan perlindungan kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi Aparat Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengenai 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. Bagi masyarakat di Kalimantan Timur

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat Kalimantan Timur sebagai informasi bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda sudah sesuai dengan prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah.

c. Bagi penulis

Hasil penelitian ini sebagai syarat kelulusan mendapatkan gelar studi sarjana hukum.

E. Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian terkait masalah yang diteliti merupakan penelitian pertama kali di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta, tetapi apabila sebelumnya terdapat penelitian dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini merupakan pelengkap dari penelitian sebelumnya. Berikut terdapat tiga hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Ganti Kerugian dalam pengadaan tanah yang berbeda objek penelitiannya

1. Judul Skripsi :

PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN JALUR LINTAS SELATAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN GUNUNG KIDUL

2. Identitas penulis :

Nama : Agnes Suryaningtyas

NPM : 090510061

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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 Jalan Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Gunung Kidul sudah mewujudkan kepastian hukum?

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.

Hasil penelitian :

- 1) Upaya dalam melaksanakan pemberian ganti rugi sebelumnya harus melalui beberapa tahap, yakni dari tahap penetapan lokasi, sosialisasi, identifikasi dan inventarisasi, pengumuman hasil indentifikasi dan inventerisasi, 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 Paliyan, 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 nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan penilaian yang telah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah Kabupaten Gunung Kidul sehingga akhir tahun 2012 belum terjadi kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi untuk kegiatan pengadaan tanah tersebut.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur. Perbedaannya terdapat dalam objek dan tempat penelitian. Selain itu penelitian ini berfokus pada apakah pelaksanaan pemberi 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 penulis berfokus pada bagaimana proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk Jalan Tol Balikpapan-Samarinda sudah sesuai dan mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sebelumnya.

1. 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.

Identitas Penulis :

Nama penulis : Ralp Poluan

NPM : 110510719

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Tahun kelulusan : Tahun 2015

Rumusan Masalah :

Apakah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur Mass Rampit 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?

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.

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 sesuai dengan prosedur yang diatur pada peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam hal ini pemerintah telah memberikan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak dan serta bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada bekas pemegang hak milik atas tanah sesuai dengan kesepakatan Bersama melalui musyawarah yang dilakukan Bersama dengan bekas pemegang hak milik atas tanah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah untuk pembanguna jalur Mass Rapid Transit (MRT) di Lebak Bulus Jakarta Selatan sedangkan penelitian penulis mengenai pelaksanaan pemberi ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur. Perbedaan terdapat pada objek penelitian dan tempat penelitian.

2. Judul Skripsi :

Pelaksanaan Ganti Kerugian bagi pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa utara.

Identitas Peulis :

Nama : Jessica Suciawan

NPM : 130511281

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Tahun Kelulusan : 2016

Rumusan Masalah :

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

Tujuan Penelitian :

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

Hasil Penelitian :

- 1) Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung belum sepenuhnya terlaksana. Ada beberapa pemegang hak milik atas tanah yang belum menerima ganti kerugian dengan alasan yaitu, pertama karena pemegang hak atas tanah yang belum menerima ganti rugi masih menunggu tahap pemberian ganti kerugian berikutnya. Kedua, pemegang hak milik atas tanah menolak ganti kerugian karena nilai ganti rugi tidak sesuai dengan tanahnya dan untuk tempat usaha(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 sudah menyetujui besarnya ganti kerugian.

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 Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur. Perbedaannya terdapat di tempat penelitian.

F. Batasan Konsep

Mengingat luasnya permasalahan yang terkait dengan penelitian ini maka perlu adanya batasan konsep yaitu :

1. Pelaksanaan

Merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijakan yang telah dirumuskan dan ditetapkan juga dilengkapi dengan adanya kebutuhan dan alat-alat yang diperlukan berupa siapa, dimana, mulai dan bagaimana cara harus dilaksanakan. Suatu proses kegiatan tindak lanjut setelah kebijaksanaan di tetapkan yang terdiri dari pengambilan keputusan, langkah yang strategis, dan oprasional guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

2. Ganti kerugian

Pengertian ganti kerugian berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 diatur dalam Pasal 1 angka 7 :

Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pasal 12 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. Hak atas tanah;
- b. Bangunan;

- c. Tanaman;
- d. Benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

Bentuk ganti kerugian diatur dalam Pasal 13 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang berupa :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c; dan
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

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.

3. 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 berate menjamin bahwa hak dan kewajiban terhadap hak-hak atas tanah terlindungi oleh Undang-Undang sehingga menjadi yang terkuat dan terpenuh.⁷

4. Pengadaan Tanah

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Pengadaan Tanah diartikan sebagai berikut :

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 145.

G. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata “*mtodos*” dan “*logos*”, yang berarti “*jalan ke*”. penelitian ini memiliki definisi diantaranya adalah tiap usaha untuk mencari pengetahuan baru menurut prosedur yang sistematis dan terkontrol melalui data empiris, yang artinya dapat beberapakali diuji dengan hasil yang sama.⁸

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan sesuatu system dan konsistensi berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu krangka tertentu. Sedangkan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisanya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.⁹

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta social. 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 :

⁸ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta:Granit,2004),hlm 2

⁹ Soerjono Soekanto,1984,*Pengantar Penelitian Hukum* ,Cetakan 3, UI-Press,Jakarta,hlm 43

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)
- 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 71b 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 Penyelenggara 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 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 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 Balikpapan-Samarinda dalam rangka mewujudkan perlindungan dan kepastian hukum di Kalimantan Timur.

Untuk mengumpulkan data premier dilakukan dengan :

a. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap narasumber dengan mengajukan pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya secara sistematis mengenai permasalahan hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk membangun Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur. Wawancara menggunakan bentuk pertanyaan terbuka yaitu peneliti tidak menyiapkan jawabannya, tetapi jawaban sepenuhnya diserahkan kepada narasumber.

b. Kuesioner

Dengan mengajukan pertanyaan kepada reponden berdasarkan kuesioner yang telah disusun sebelumnya tentang objek yang diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan informasi (baik sifat terbuka maupun tertutup).

Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi ke perpustakaan.

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 berhubungan dengan masalah pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur.

3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kalimantan Timur, dan ada 3 kabupaten yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda. Lokasi penelitian diambil secara *purposive* yaitu menganbil 2 lokasi yaitu Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kabupaten Samarinda. Kabupaten Kutai Kartanegara terdapat 4 kelurahan/desa yaitu Tani Bakti, Sungai Merdeka, Karya Merdeka, dan Bukit Medeka yang terkena pengadaan tanah untuk Jalan Tol Balikpapan-Samarinda dan terdapat 3 kelurahan/desa yaitu Batuas, Simpang Bakti dan Handil di Kabupaten Samarinda. Penelitian dilakukan khusus di Seksi 2 Samboja-Palaran, Seksi 3 Samboja-Palaran II, dan Seksi 4 Palaran-Jembatan Mahkota ruas jalan Tol Balikpapan-Samarinda.

4. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek yang memiliki ciri yang sama (homogenitas). Populasi yang menjadi pengamatan bagi peneliti adalah para pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur.

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah berdasarkan ciri dan karakteristik tertentu yaitu para pemegang hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur yang sudah mendapat ganti kerugian.

5. Responden dan narasumber

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda diambil dengan jumlah 6 orang dari Desa Bukit Raya dan 6 orang dari Kelurahan/Desa Bukuan. Jadi diambil dengan jumlah 12 orang yaitu 15% dari 50 orang pemegang hak milik yang terkena pengadaan tanah di Desa Bukit Raya dan Kelurahan/Desa Bukuan, Kecamatan Samboja dan Kecamatan Palaran, Kalimantan Timur diambil secara random sampling

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota Balikpapan
3. Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten/kota Balikpapan
4. Ketua Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda

6. Metode analisis data

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

Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Batasan Konsep
- G. Metode Penelitian
 - 1. Jenis Penelitian
 - 2. Sumber Data
 - 3. Lokasi Penelitian
 - 4. Populasi dan Sampel
 - 5. Responden dan Narasumber
 - 6. Metode Analisis Data
- H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB II : PEMBAHASAN

- A. Tinjauan tentang Hak Milik
 - 1. Pengertian Hak Milik
 - 2. Subyek Hak Milik
 - 3. Terjadinya Hak Milik
 - 4. Peralihan Hak Milik
 - 5. Hapusnya Hak Milik
- B. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah
 - 1. Pengertian Pengadaan Tanah
 - 2. Asas-Asas Pengadaan Tanah
 - 3. Tujuan Pengadaan Tanah
- C. Panitia Pengadaan Tanah
 - 1. Pengertian Panitia Pengadaan Tanah
 - 2. Susunan Panitia Pengadaan Tanah

D. Tinjauan tentang Pelaksanaan Ganti Kerugian

1. Tinjauan tentang Pelaksanaan
2. Ganti kerugian

E. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Monografi Lokasi Penelitian
2. Data Responden
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda
 - a. Perencanaan
 - b. Persiapan
 - c. Pelaksanaan
4. Penilaian Ganti Kerugian
 - a. Musyawarah
 - b. Hambatan
 - c. Pemberian Ganti Kerugian
5. Kepastian Hukum Pemegang Bekas Milik Hak Atas Tanah

BAB III : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran