

**JURNAL HUKUM**

**Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk  
Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur**



**Diajukan oleh:**

**Theressa Pratiwi Wilandini**

NPM : 150511976

Program Studi : Ilmu Hukum

Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2019**

**JURNAL HUKUM**

**Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan  
Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur**



**Diajukan oleh:**

**Theressa Pratiwi Wilandini**

**NPM : 150511976**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing**

**Pada tanggal 27 November 2019**

**Dosen Pembimbing**

**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum**

**Mengetahui**

**Dekan,**



**Dr. Sri Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

**Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda di Kalimantan Timur**

**Theresa Pratiwi Wilandini**

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta,

email : wilandini97@gmail.com

**ABSTRACT**

*The legal writing is The Implementation of The Compensation Payment To The Holders Of Rights To Land In Providing Land For The Contruction Of Balikpapan-Samarinda Toll Road In Order To Realize The legal Protection in The East Borneo. The formulation of the issue are how the implementation of the compensation payment to the holders of rights to land inproviding for the construction of Balikpapan-Samarinda toll road in order to realize legal protection in the East Boerneo Province and what there it is already realizing the legal protection? The purpose thir researce is to determine the formulation of legal issue as written before. This research was an empirical law. Based on the result of this study concluded that the implementation of the compensation payment the holders of right to land in providing land for the construction of Balikpapan-Samarinda toll road in districts East Borneo not fully implemented and in the form 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.*

**Keyword : Property Rights To Land, Providing Land, Compensations, and Legal Protection**

**PENDAHULUAN**

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 atas 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lain dalam penggunaan tanahnya.<sup>3</sup>

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 hampir selalu mengusahakan pelepasan hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pengusaha atau pemerintah. Oleh karena itu, prinsip-prinsip, hakikat, esensi, kedudukan, dan peran hak milik atas tanah harus dilandasi dengan pijakan hukum. Yang dimaksud hukum disini adalah peraturan-peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

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.

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 :

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm.92.

<sup>2</sup> *Ibid*.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.92.

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

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm. 100.

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 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 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.<sup>6</sup> 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 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

---

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

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 :

a. 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.

b. 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

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.

## METODE

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)
- 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 rangkamewujudkan 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 responden 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.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Tinjauan Tentang hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh.<sup>7</sup> Hak milik

<sup>7</sup> Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm 68.



diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menentukan bahwa :

#### Pasal 20

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

#### Pasal 21

- (1) Hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang memili hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing makai ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

#### Pasal 22

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena :

a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

b. Ketentuan undang-undang.

#### Pasal 23

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menuut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran bermaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

#### Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### Pasal 26

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemeberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

#### B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah

Pengertian Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Misalnya<sup>8</sup>:

- a. Instansi yang membutuhkan tanah adalah instansi Pemerintah sementara tanah yang akan diperoleh adalah tanah milik atau tanah hak guna bangunan, padahal instansi Pemerintah hanya berwenang sebagai subyek hak pakai atau hak pengelolaan
- b. Instansi yang membutuhkan adalah badan hukum swasta (Perseroan Terbatas), sementara tanah yang akan diperolehnya adalah tanah hak milik, padahal hanya badan hukum tertentu (yang ditunjuk secara tegas) yang boleh sebagai subjek hak milik.

#### C. Panitia Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tidak mengatur secara jelas pengertian panitia pengadaan tanah. Pengertian panitia pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa:

Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, panitia pengadaan ini dibentuk untuk membantu pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah.

##### a) Susunan Panitia Pengadaan Tanah

---

<sup>8</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Sihombing, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm.17

Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa:

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

Berdasarkan pasal diatas, pelaksanaan pengadaan tanah

Diselenggarakan oleh Kepala BPN yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Terdapat perubahan susunan anggota panitia pengadaan tanah dalam peraturan lama yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 15 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 menentukan bahwa:

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat 1, paling banyak 9 orang dengan susunan sebagai berikut:

- 1) Sekretaris Daerah sebagai ketua merangkap anggota
- 2) Pejabat daerah provinsi yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota
- 3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota.
- 4) Kepala Dinas/Kantor/Badan di Provinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

Berdasarkan pasal diatas, panitia pengadaan tanah adalah panitia Sembilan yang

beranggotakan paling banyak 9 orang dengan ketua panitia adalah Sekretaris Daerah.

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

Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1, maka susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah, paling kurang:

- a. Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua.
- b. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eleson 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 Eleson III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eleson III yang ditunjuk sebagai anggota.
- e. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/Kota paling rendah Eleson III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eleson III yang ditunjuk sebagai anggota.
- f. Camat atau nama lain setempat lokasi pengadaan tanah sebagai anggota.
- g. Lurah/Kepala Desa nama lain setempat lokasi pengadaan tanah sebagai anggota.
- h. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat eleson VI yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap anggota.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kabupaten Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Balikpapan-Samarinda belum sepenuhnya terlaksana. Ada beberapa pemegang hak milik yang belum menerima ganti kerugian dan ada

pemegang hak milik yang menolak nilai ganti kerugian dikarenakan tidak sesuai dengan harga yang diinginkan oleh pemegang hak milik. Menurut hasil penelitian panitia pengadaan tanah tidak melakukan musyawarah dalam menentukan nilai ganti kerugian jadi panitia memutuskan nilainya sepihak. Seharusnya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.101/PMK.0/2014 mengatur bahwa penilaian oleh penilai harus dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia(SPI). prosedur penilaian dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam SPI 306. Berdasarkan SPI 306 dasar penilaian adalah nilai penggantian yang wajar. Nilai penggantian yang wajar adalah nilai yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kegiatan non fisik yang timbul dari pengambilan hak atas properti tersebut, sepihak Menurut para pemegang hak milik yang menolak nilai ganti kerugian tidak sesuai dengan harga tempat usahanya.

2. Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk jalan Tol Balikpapan-Samarinda dalam bentuk uang sudah memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk Jalan Tol Balikpapan-Samarinda dan para pemegang hak milik yang sudah mendapatkan ganti kerugian sudah menyetujui dan menandatangani pernyataan pelepasan hak miliknya. Responden yang sudah menerima ganti rugi dan menyetujui serta menandatangani kesepakatan berjumlah 6 orang dan sudah menerima Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Responden yang belum menerima ganti rugi berjumlah 4 orang dan responden yang menolak nilai ganti rugi sebanyak 2 orang dan tidak mengajukan ke pengadilan negeri setempat karena kurangnya pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

## REFERENSI

Abdul Syukur.1987.Kumpulan Makalah”Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan dan Relevansi Dalam Pembangunan”, Persadi,Ujung Pandang, hlm 40.

Abdul Syukur.1987.Kumpulan Makalah”Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan dan Relevansi Dalam Pembangunan”, Persadi,Ujung Pandang, hlm 40.

Abdul Syukur.1987.Kumpulan Makalah”Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan dan Relevansi Dalam Pembangunan”, Persadi,Ujung Pandang, hlm 50.

Soedharyo Soimin,2008,Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72  
Sudikno Mertokusumo,1999,Mengenal Hukum, Penerbit Liberty, Yogyakarta,hlm 64

Urip Santoso,2012, Hukum Agraria, Penerbit: PRENADAMEDIA GROUP,Jakarta,hlm 30

#### **Internet :**

Sudut Hukum,Pengertian Ganti Kerugian, hlm 1, diakses tanggal 20 Februari 2019.

#### **Undang-Undang :**

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya

Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973)

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005)

Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Atas Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006)

Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan dan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964