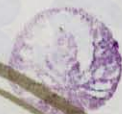


**STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN
PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

SKRIPSI



Area IPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
Syarat - syarat untuk menyelesaikan program
Studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

AIDA FITRIYAH

NIM : 000710101159

Asal :

Hadiah

Klass

Perolehan

346.043

Terima :

10 MAR 2005

7/11

No. induk :

Pengkatalog :

S

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2005**

**STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN
PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**



**STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN
PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

Oleh :

AIDA FITRIYAH
NIM : 000710101159

PEMBIMBING :

I. KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

PEMBANTU PEMBIMBING

JAYUS, S. H. M. Hum
NIP. 131 287 088

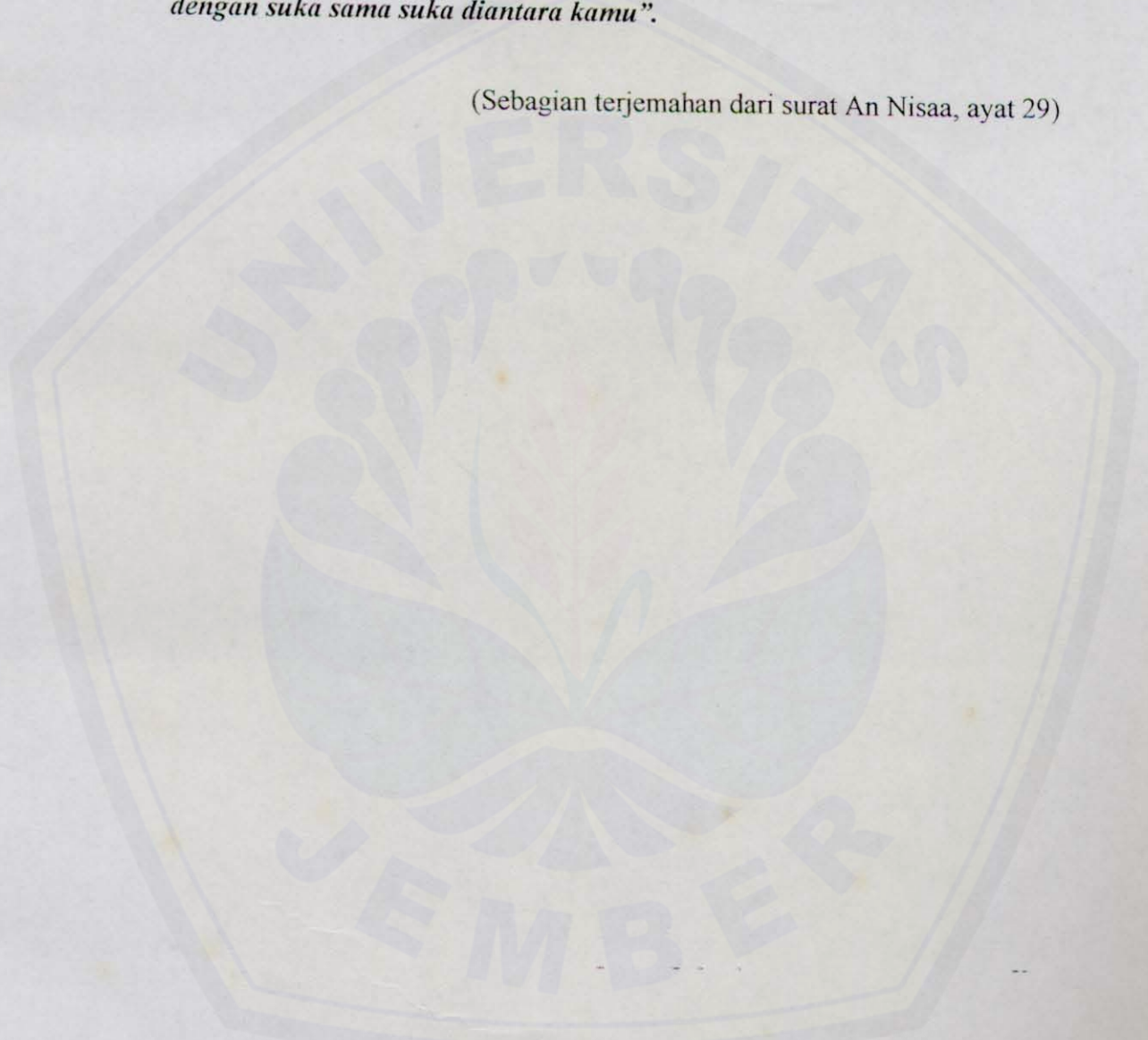
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2005

MOTTO :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan cara yang batil, kecuali perniagaan yang terjadi dengan suka sama suka diantara kamu”.

(Sebagian terjemahan dari surat An Nisaa, ayat 29)

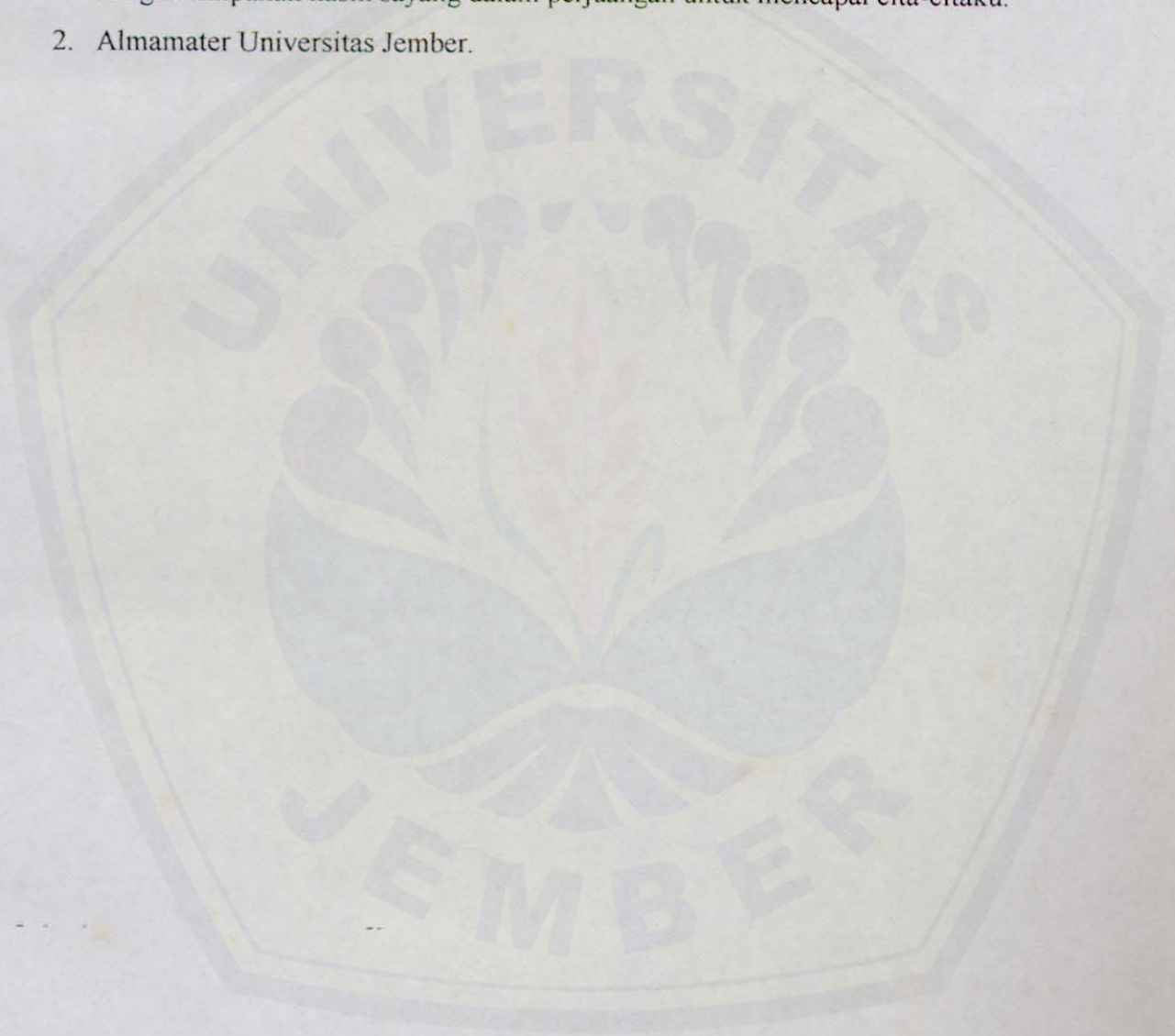


Al Qur'an dan Terjemahan Mujamma' Khadim Al Haramain Asy syarifain Al Malik Fahd Li Thiba'ad al Mush – Haf Asy – Syarif. (1971:76) Medinah Al Munawarah P.O. Box. 3561. Jakarta.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Saivullah dan Ibu Jumroti yang telah mengasuh, membimbing, memberikan semangat dan motivasi serta doanya selalu dengan limpahan kasih sayang dalam perjuangan untuk mencapai cita-citaku.
2. Almamater Universitas Jember.



PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin,

Tanggal : 31,

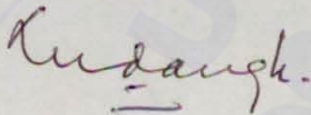
Bulan : Januari,

Tahun : 2005.

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

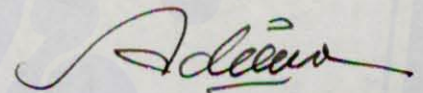
Panitia Penguji

Ketua,



Hj. Endang Kartika, S.H
NIP. 130 531 993

Sekretaris,

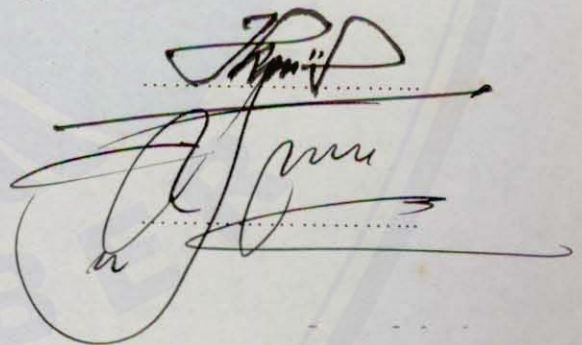


Warah Atikah, S.H. M.H
NIP. 132 296 910

Anggota Panitia Penguji

1. I. Ketut Suandra, S.H
NIP. 130 889 547

2. Jayus, S.H. M. Hum
NIP. 131 287 088



PENGESAHAN

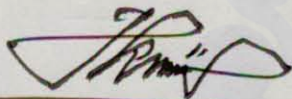
Skripsi dengan judul :

STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN
PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM

Oleh :

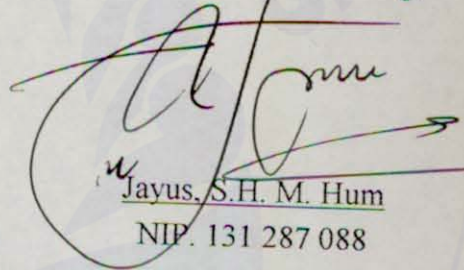
AIDA FITRIYAH
NIM : 000710101159

Pembimbing,



I. Ketut Suandra, S.H
NIP. 130 889 547


Pembantu Pembimbing,



Jayus. S.H. M. Hum
NIP. 131 287 088

Mengesahkan,
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,




Kopong Paron Pius, S. H. S. U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul :

“STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM”.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat dan tugas yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selama studi maupun penelitian penyusun banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan ketulusan hati, penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak I. Ketut Suandra, S. H. selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini dengan kesabarannya memberikan pengarahan serta bimbingan sehingga hasil skripsi ini dapat mendekati kebenaran ilmiah yang diharapkan.
2. Bapak Jayus, S.H. M. Hum selaku Dosen Pembantu Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini dengan kesabarannya memberikan pengarahan serta bimbingan sehingga hasil skripsi ini mendekati kebenaran ilmiah yang diharapkan.
3. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H, selaku ketua panitia penguji skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.
4. Ibu Warah Atikah, S.H. M.H, selaku sekretaris penguji skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H. S. U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Hardiman S.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak H. Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Bapak I.G.A.N. Dirgha S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember.
11. Bapak Nurul Ghufron, S.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan berbagai nasehat dan bimbingan semasa kuliah.
12. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
13. Seluruh staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu selama penulis menuntut ilmu.
14. Bapak Ir. Tjahyo Arianto, S.H, M. Hum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
15. Bapak Slamet Effendi, S.H., dan Bapak Chairul Ahmad S.Sit., selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang banyak memberikan saran, masukan dan bimbingan selama melakukan penelitian.
16. Kakakku tersayang Eva Purwandari yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi.
17. Adik-adikku tercinta Rini, Rif'ah, Iin, Fifi, Syarif, Ulfa, Ika, Vio dan Iqbal yang selalu memberikan semangat, kehangatan dan keharmonisan didalam keluarga.
18. Sahabat-sahabatku Lisa, S.H, Ririn, dan Sigit yang telah banyak memberikan semangat serta dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini.
19. Teman-temanku KKN Ayik, Didik, Deni, Hadi, Roni, Ita dan Kiki, terima kasih atas do'a dan dukungan kalian semuanya.
20. Teman-temanku semua angkatan 2000 semoga kita selalu kompak.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis dan berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. *Amin.*

Jember, Januari 2005

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL LUAR	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Metodologi Penelitian	4
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	5
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	6
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	11
2.3.1 Pengertian Pengadaan Tanah	11
2.3.2 Pengertian Pencabutan Hak Atas Tanah	12
2.3.3 Pengertian Kebijakan Publik	14

III. PEMBAHASAN	16
3.1 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Dengan Perundang-undangan Yang Berlaku	16
3.1.1 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	16
3.1.2 Ketentuan-ketentuan Pokok Pengadaan Tanah	18
3.1.3 Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	21
3.1.4 Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	24
3.2 Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah dan Ganti Kerugian Untuk Kepentingan Umum Sesuai Dengan Perundangan-undangan Yang Berlaku	26
3.2.1 Pencabutan Hak Atas Tanah	26
3.2.2 Acara Pencabutan Hak Atas Tanah	29
3.2.3 Panitia Ganti Rugi Pencabutan Hak Atas Tanah	32
3.3 Akibat Hukum Atas Pencabutan Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah Dan Lingkungan Sosial	35
3.4 Kendala / Hambatan-hambatan Mengenai Pengadaan Tanah dan Pencabutan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum	38
IV. PENUTUP	43
4.1 Kesimpulan	43
4.2 Saran	44
DAFTAR PUSTAKA	46

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Konsultasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan telah melakukan konsultasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran 3 : Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- Lampiran 4 : Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Lampiran 5 : Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan pemerintah dibidang pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten / kota.

RINGKASAN

Skripsi ini menganalisis mengenai pengadaan tanah terkait dengan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia karena tanah dinilai sebagai suatu harga yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan pada kehidupan masa mendatang sebagai tempat pemukiman, sumber penghidupan dan untuk pembangunan bermanfaat lainnya.

Pengadaan untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum selalu menyangkut dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Dimana pada salah satu pihak berdiri kepentingan pemerintah selaku pemohon hak atas tanah dan dilain pihak berdiri kepentingan pemilik atau yang menguasai hak atas tanah selaku termohon hak atas tanah dan demi untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama maka hak-hak atas tanah tersebut dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Fakta dalam skripsi yaitu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Jember merupakan tanah milik Haji Mochammad Ali. Dan sesuai dengan hasil musyawarah yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Universitas Negeri Jember telah mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tanah, tanaman dan bangunannya. Rumusan masalah dari skripsi ini adalah apa saja tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, apa prosedur pencabutan hak atas tanah dan ganti kerugian untuk kepentingan umum, apa akibat hukum bagi pemilik tanah, lingkungan sosial dan apa kendala atau hambatan-hambatan pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Tujuan penyusunan ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan yang dikemukakan serta untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum. Metodologi dalam penyusunan skripsi ini menggunakan

pendekatan masalah secara yuridis normatif dan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Prosedur pengumpulan bahan hukum skripsi ini melalui literatur dan penelitian. Analisa bahan hukum yang digunakan adalah metode diskriptif kualitatif.

Hasil pembahasan skripsi ini yaitu bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus memenuhi tata cara dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan Undang-undang yang berlaku. Akibat hukum atas pencabutan hak atas tanah bagi pemilik tanah dan lingkungan sosial serta kendala/hambatan-hambatan pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Saran yang dapat diberikan adalah pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah harus benar-benar memperhatikan masalah ganti rugi dan harus mencapai kata mufakat antara kedua belah pihak mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku, sehingga tidak mengalami kesulitan atau hambatan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

BAB I
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, oleh karena itu dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa dipisahkan dengan tanah (G. Kartasapoetra, A. Setiadi, 1991:1). Negara Indonesia sebagai negara agraris dengan mayoritas penduduknya sebagai petani, tanah adalah salah satu sarana yang terpenting sebagai sumber kehidupan. Selain itu keterdekatan sejarah terhadap tanah sebagai warisan nenek moyang, membawa dampak untuk tetap mempertahankan tanah tersebut. Persoalan tanah yang menjadi sumber sengketa dan pertengkaran sering kali kita jumpai bahkan nyawa bukan berarti apa-apa guna mempertahankan tanah yang dirasa menjadi haknya. Kalau kita cermati perkembangan negara kita dewasa ini dari ujung timur Indonesia sampai ujung barat Indonesia, persoalan tanah menjadi topik yang sangat ramai dibicarakan, karena penggusuran guna pembuatan waduk, pelebaran jalan, tempat pemukiman, tempat pendidikan, dan lain sebagainya.

Berdasarkan kenyataan tersebut, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan sementara orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan erat dengan masalah sosial, politik, psikologis, kultural, religius bahkan aspek HANKAMNAS (Abdurrahman, 1978:37-38). Sejalan dengan itu maka seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada didalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan kekayaan nasional yang harus dipelihara dan dilestarikan serta dimanfaatkan secara berdaya guna dan berhasil guna untuk mewujudkan cita-cita proklamasi 17 Agustus 1945 (Parlindungan, 1983:28).

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengamanatkan, "Bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Amanat pasal 33 ayat 3 UUD menentukan penggunaan bumi, khususnya dalam hal permukaan bumi yaitu tanah adalah sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat tidak terlepas dari cita-cita untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Jadi penggunaan tanah adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat tidak terlepas dari cita-cita untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penggunaan tanah bagi bangsa Indonesia bukan sekedar untuk kemakmuran rakyat, tetapi lebih dari itu kemakmuran haruslah berkeadilan (G. Kartasapoetra, 1991:2).

Pasal 18 UUPA menyebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama untuk rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Berpangkal dari pasal 18 tersebut, peruntukan tanah bagi kepentingan umum yang di atasnya terdapat hak atas tanah perseorangan maka hak yang melekat di atas tanah itu dapat dicabut asalkan dengan pertimbangan ganti rugi yang layak dan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang sehingga menghindari dari tindakan pemerintah yang sewenang-wenang.

Pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum selalu menyangkut dua dimensi kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Dimana pada satu pihak berdiri kepentingan pemerintah selaku pemohon hak atas tanah dan dilain pihak berdiri kepentingan pemilik atau yang menguasai hak atas tanah selaku termohon hak atas tanah. Dua pihak yang terlibat yaitu pemerintah dan pemilik atau yang menguasai hak atas tanah harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah.

Faktor-faktor yang penting dan yang perlu dipertimbangkan dalam penyediaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan menurut I Wayan Suandra (1991:2) antara lain :

1. Pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan harus memenuhi syarat tata ruang dan tata guna tanah.
2. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau pencemaran terhadap kelestarian alam dan lingkungan.

3. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian masyarakat dan kepentingan pembangunan.

Bilamana hal tersebut tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan seperti yang sering dibaca dalam publikasi berbagai media massa, pihak penguasa dengan keterpaksanya melakukan tindakan yang dinilai bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, sedangkan rakyat mau tidak mau melakukan apa saja untuk menempatkan apa yang diyakininya sebagai hak yang harus dipertahankannya (Abdurrahman, 1991:2).

Bagi pihak pemerintah segala peraturan yang berkenaan dengan masalah pengadaan tanah sudah dianggap diketahui dan wajib dilaksanakan walaupun mungkin masih banyak aparat pelaksananya yang kurang memahami secara tepat atau mempunyai penafsiran yang berbeda terhadap suatu ketentuan yang mengatur masalah tersebut. Juga tidak menutup kemungkinan bahwa ketentuan yang mengatur masalah pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah itu dirasakan cukup mengekang aparat-aparat pelaksana sehingga sulit mengambil kebijaksanaan yang sebaik-baiknya.

Pengadaan tanah yang ditujukan untuk memenuhi kepentingan umum tidak akan terlepas dengan kewenangan kantor pertanahan yang merupakan instansi terkait dalam menyelesaikan masalah pertanahan termasuk sebagai penyelenggara dalam rangka diberikannya hak atas tanah dengan dilakukannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum didalam lingkup hukumnya.

Uraian latar belakang di atas mendorong penyusun untuk menyusun skripsi dengan mengambil judul "STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM".

1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup disini digunakan untuk memberikan batasan-batasan guna menghindari salah pengertian dan juga meluasnya pembahasan. Selanjutnya penyusun membatasi ruang lingkupnya dalam hal bidang studi hukum Agraria yang

terkait pada masalah pertanahan, khususnya mengenai pengadaan tanah dengan pemberian ganti kerugian oleh pihak yang memerlukan tanah terhadap pemilik tanah. tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum, yaitu kepentingan yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat. Skripsi ini akan membahas tentang pengadaan tanah terkait dengan pencabutan hak atas tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum.

1.3 Rumusan Masalah

1. Apakah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Apakah prosedur pencabutan hak atas tanah dan ganti kerugian untuk kepentingan umum sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ?
3. Apa akibat hukum atas pencabutan hak atas tanah bagi pemilik tanah dan lingkungan sosial ?
4. Apa kendala/hambatan-hambatan pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum ?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji sistem pengadaan tanah menurut Keppres No. 55 Tahun 1993.
2. Untuk mengetahui syarat-syarat pencabutan hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum atas pencabutan hak atas tanah dan ganti kerugian untuk kepentingan umum.
4. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

1.5 Metodologi Penelitian

Sebuah karya tulis ilmiah selalu mempunyai metode-metode tertentu yang menuntut pada pemecahan masalah dengan menggunakan :

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan dengan menelaah buku-buku yang berisi konsep-konsep secara teoritis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988:14).

Upaya untuk membahas permasalahan dalam skripsi ini digunakan bahan-bahan kajian teoritis yang diambil dari buku-buku yang menyangkut tentang hukum Agraria dan peraturan perundangan-undangan tentang pertanahan yang berlaku sebagaimana disebutkan pada dasar hukum dalam penulisan skripsi.

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Pembahasan skripsi ini berdasarkan pada sumber bahan hukum primer dan sekunder yaitu :

1. Sumber bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang didapat langsung dari penelitian lapangan atau berupa hasil wawancara dengan lembaga atau instansi yang terkait dengan permasalahan yang hendak dikaji (Soemitro, 1988:34).

2. Sumber bahan hukum sekunder

Sumber bahan hukum sekunder merupakan sumber bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran literatur, peraturan perundangan, dan lain-lain (Soemitro, 1988:11)

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

a. Wawancara

Untuk memperoleh bahan baku primer dilakukan dengan metode wawancara, yaitu pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang diperoleh dari keterangan-keterangan atau penjelasan-penjelasan langsung dari sumber data (Soemitro, 1988:57) sumber data itu antara lain :

1. Bapak Ir. Tjahyo Arianto, S.H. M. Hum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

2. Bapak Slamet Efendi, S.H selaku Kepala Sub Seksi Hak-hak Atas Tanah.
 3. Bapak Chairul Ahmad S.Sit., selaku pelaksana bagian dalam sub seksi hak-hak atas tanah.
- b. Studi Kepustakaan
- Merupakan cara pengumpulan data berdasarkan produk perundang-undangan, buku literatur dan buku penunjang karya ilmiah, serta tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji (Soemitro, 1988:52)
- c. Studi Dokumen
- Untuk memperoleh data sekunder diantaranya dilakukan dengan studi dokumen, yaitu cara pengumpulan data dari dokumen-dokumen yang diperoleh dari instansi yang terkait dengan permasalahan (Soemitro, 1988:22)

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang terkumpul disusun secara teratur dan sistematis, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi berdasarkan atas analisa-analisa yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat yang akan dibahas (Soemitro, 1990:116).



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pengadaan tanah seluas 13.058 m² bagi pelaksanaan pembangunan kampus Politeknik Universitas Negeri Jember adalah untuk kepentingan umum yang dilakukan melalui proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Bahwa hasil musyawarah yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Universitas Negeri Jember dengan bantuan panitia pengadaan untuk kepentingan umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember telah mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman tersebut dipandang perlu untuk ditetapkan suatu keputusan. Dan keputusan tersebut tentang keputusan panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember Nomor 3/Kpts/PPT.1/1995.

Surat pernyataan tanggal 28-6-1995, tentang persetujuan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditandatangani oleh Haji Mochammad Ali, umur 58 tahun, pekerjaan wiraswasta. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Supatmi bin Haji Anwar, selaku pemilik tanah dimaksud dalam sertifikat Hak Milik Nomor 3736 / Sumbersari, seluas 13.058 m² terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember berdasarkan surat kuasa tanggal 14-6-1995.

Dengan ini menyatakan bahwa kami setuju dan menerima besarnya ganti rugi tanah untuk pembangunan kampus Universitas Negeri Jember, sesuai hasil musyawarah antara pimpinan proyek peningkatan perguruan tinggi Universitas Negeri Jember dengan kami pada tanggal 28-6-1995 sampai dengan 30-6-1995 yang disaksikan panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember (dibentuk berdasarkan surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 105 Tahun 1994), dengan rincian sebagai berikut :

1. Dasar Panitia adalah adanya permohonan pembebasan tanah dari proyek P2T. Universitas Negeri Jember tanggal 17-05-1995 No. 1072 A/P.T. 32/P3. T/No. 20 Tahun 1995 atas sebidang tanah :

Sertifikat hak milik No. 3736 / Sumbersari atas nama Supatmi bin Haji Anwar, seluas 13.058 m², terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari.

2. Panitia telah melaksanakan kegiatan koordinasi tanggal 6-6-1995 untuk membuat program kerja.
3. Berita Acara No. 03/BA/PPT. I/1995 (Pasal 8 Keppres No. 55 Tahun 1993) berupa hasil penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atas tanahnya dilepaskan di Kelurahan Sumbersari atau intinya sebagai berikut :
 - Tanaman : Padi berumur 100 hari, tanpa ganti rugi;
 - Bangunan : Nihil;
 - Tanah : Luas 13.058 m² (sesuai hasil) pengukuran BPN, gambar situasi tanggal 13-6-1994 No. 3351 / 1994)
4. Memenuhi ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Bagian Pertanahan Nasional No. 1/1994, telah diumumkan hasil inventarisasi tersebut di Kantor Kelurahan Sumbersari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tanggal 13 Juni 1995.
5. Panitia memperhatikan permintaan pemilik tanah agar segera dibayarkan, sehingga memandang perlu untuk melaksanakan musyawarah dengan alasan pertimbangan antara lain :

Tanah yang dibebaskan hanya 1 (satu) persil, status haknya Sertifikat Hak Milik, tidak ada masalah dan sepanjang terjadi kesesuaian harga (musyawarah)
6. Penaksiran harga oleh panitia pengadaan tanah telah dilaksanakan pada tanggal 28-6-1995 dengan dasar pertimbangan :
 - a. NJOP (Surat Kepada Kantor PBB Jember tanggal 26-6-1995 dengan harga : sawah Rp. 41.000,- s/d Rp. 55.000,- atau nilai jual bumi Rp. 48.000,-).
 - b. Harga umum sesuai surat Lurah Sumbersari tanggal 26-6-1995 per m² ditaksir Rp. 40.000,- s/d Rp. 50.000,-
7. Musyawarah antara pemilik tanah dengan Pinpro dipimpin oleh panitia pengadaan tanah tanggal 30-6-1995 dengan hasil bahwa terjadi musyawarah mufakat kedua pihak, bentuk dan besar ganti kerugian tanah yaitu berupa uang tunai sebesar Rp. 42.000,- per – m².

8. Atas dasar penaksiran dan musyawarah yang ada, maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan surat keputusan tanggal 7-7-1995 No. 3/KPTS/PPT. 55/1995 tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah seluas 13.058 m² bagi pelaksanaan pembangunan kampus Universitas Negeri Jember di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember, sebagai berikut :
 - a. Tanah, seluas 13.058 m² sebesar Rp. 42.000,- / m²
 - b. Ganti kerugian bangunan : Nihil
 - c. Ganti kerugian tanaman : Nihil
9. Surat pernyataan Haji Mochammad Ali tanggal 28 Juni 1995 atas nama Supatmi bin Haji Anwar yang intinya menyatakan bahwa pemilik setuju menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah (surat kuasa, identitas pemilik telah kami periksa dengan seksama dan telah benar adanya).
10. Bahwa atas pelaksanaan pembayaran ganti kerugian akan dilaksanakan oleh nedaharawan P2.T (Panitia Pengadaan Tanah) Universitas Negeri Jember berpedoman pada ketentuan perpajakan sesuai peraturan yang berlaku.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan sebagai landasan yuridis dalam penyusunan skripsi ini sebagai berikut :

- A. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 1. Pasal 6 menerangkan :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
 2. Pasal 18 menerangkan :

“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”.
 3. Pasal 20 ayat 1 menerangkan :

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dipenuhi orang atas tanah”.

- B. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
1. Pasal 1 ayat 1 menerangkan
“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”
 2. Pasal 1 ayat 3 menerangkan
“Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat”
 3. Pasal 1 ayat 4 menerangkan
“Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”.
 4. Pasal 1 ayat 5 menerangkan
“Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.
 5. Pasal 1 ayat 7 menerangkan
“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”
 6. Pasal 10 ayat 1 menerangkan
“Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah”.
- C. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tanggal 14 Juni 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.
- D. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan.
- E. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten/Kota.

- F. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.
- G. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
- H. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas tanah.
- I. Keputusan Menteri Agraria Nomor : SK XI/1/ka/1962 tentang Panitia Penaksir Ganti Kerugian

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Dalam pembangunan Nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan sebaik-baiknya.

Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah (Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993).

Maka untuk kepentingan pemerintah oleh keputusan presiden RI pada tanggal 17 Juni 1993 dikeluarkan suatu peraturan, yaitu keputusan presiden RI Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut pasal 1 angka 1 keputusan Presiden RI nomor 35 tahun 1993 bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah : “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Sedangkan dalam surat keputusan Gubernur KDH Jakarta No, Da/11/3/1972 menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah “suatu kegiatan mendapatkan tanah dengan cara pembelian, pelepasan hak, pemberian ganti rugi dan atau dengan nama apapun atas tanah beserta benda yang di atasnya dengan maksud dipergunakan serta dimohon suatu hak-hak (Abdurrahman, S.H, 1977).

Pengadaan tanah adalah suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah (John Salindeho, 1993:27).

Pengadaan tanah pada dasarnya dilakukan secara langsung oleh yang memerlukan tanah dengan para pemilik yang berhak atas tanah, termasuk pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain di atas tanah (Soni Harsono, 1994:17).

Pengadaan tanah adalah suatu cara untuk mendapatkan tanah dengan melepaskan hubungan hukum semata yang terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan (Abdurrahman, 1977:9).

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum landasannya dalam UUPA kiranya ditemukan dalam dasar-dasar dari UUPA antara lain yang memberikan kepada negara hak menguasai tanah (pasal 2 UUPA) dalam pengertian bahwa negara antara lain berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (3) UUPA.

Tanah yang diperoleh instansi pemerintah harus digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang menyangkut kepentingan umum. Pembatasan kegiatan yang menyangkut kepentingan umum ditentukan supaya kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan bertujuan untuk kepentingan umum.

2.3.2 Pengetian Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah dalam pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 diatur sebagai berikut :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama bagi rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-undang” (Budi Harsono, 1973:13).

Berpedoman dari pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 di atas maka untuk dapat melakukan pencabutan hak atas tanah apabila tanah yang dicabut haknya itu diperlukan antara lain :

- a. Untuk kepentingan umum
- b. Untuk kepentingan bangsa
- c. Untuk kepentingan negara
- d. Untuk kepentingan bersama rakyat.

Pencabutan hak atas tanah dapat ditempuh sebagai jalan terakhir untuk mendapatkan tanah setelah cara-cara lain dengan musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang menginginkan tanah tidak menghasilkan kesepakatan, sedangkan tanah yang digunakan untuk keperluan yang mendesak. Pemberian ganti kerugian harus merupakan ganti rugi yang seimbang disesuaikan pada kepentingan masyarakat, tanah sebagai penghormatan dan penghargaan atas kepentingan-kepentingan serta hak-hak atas tanahnya. Ganti rugi yang diberikan haruslah ganti rugi yang layak atau penunjukan tanah negara sebagai gantinya yang sepadan, ditinjau dari nilai, manfaat dan kemampuan tanahnya (Kartasapoetra, 1992:2).

Menurut Abdurrahman (1996:25), yang dimaksud dengan pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus atau tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam suatu pelanggaran atau lalai dalam kewajiban hukum.

Pencabutan hak atas tanah adalah dasar hukum yang dipakai dalam ketentuan-ketentuan hukum mengenai pencabutan hak, hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum, setelah mendapat ganti rugi (Soetomo, 1984:53).

Pencabutan hak atas tanah adalah "Pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum" (Tony Kartono, Majalah Hukum dan Pembangunan No. 1 Tahun ke IX Januari 1979:53).

Pencabutan hak atas tanah adalah mengambil tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus secara paksa, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum (Tony Kartono, 1979:35).

Pencabutan hak atas tanah adalah merupakan sarana terakhir apabila si pemilik atau pemegang hak bersikeras tidak mau menyerahkan tanahnya atau berkeberatan terhadap ganti rugi yang telah ditetapkan (Tony Kartono, 1973:36).

Pencabutan hak atas tanah adalah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana diharapkan, sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali (Abdurrahman, 1977:42).

2.3.3 Pengertian Kebijakan Publik

Suatu kebijakan publik tidak dapat dikatakan sebagai kebijakan publik jika tidak berorientasi terhadap kepentingan publik. Karena kebijakan merupakan suatu program kegiatan yang dipilih oleh seorang atau sekelompok orang dan dapat mencapai suatu tujuan tertentu. Tetapi perlu diingat bahwa kebijakan itu harus mempunyai pengaruh (kekuatan yang bersifat memaksa) terhadap banyak orang dan bertujuan dasar dengan kebijakan itu kepentingan orang banyak terpenuhi (Tjokroamidjojo, : Majalah Administrator, No. 526, th. IV, 1976).

Menurut Darwin (1984:64), kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang dipilih dan dialokasikan secara syah oleh pemerintah/negara kepada seluruh anggota masyarakat yang mempunyai tujuan tertentu demi kepentingan publik.

Menurut Mac Rae dan Wilde (1979:27), mengartikan kebijakan publik sebagai serangkaian tindakan yang dipilih oleh pemerintah yang mempunyai pengaruh penting terhadap sejumlah besar orang. Pengertian ini mengandung maksud bahwa kebijakan itu terdiri dari berbagai kegiatan yang terangkai, yang merupakan pilihan pemerintah dan kebijakan tersebut mempunyai pengaruh dan dampak terhadap sejumlah besar orang.

Menurut Dye (1978:34), memberikan definisi kebijakan publik sebagai “Apapun yang dipilih oleh pemerintah untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu”. Bila pemerintah mengambil keputusan (berarti memilih sesuatu) untuk melakukan sesuatu, maka harus ada tujuannya dan kebijakan negara itu harus meliputi semua tindakan pemerintah, jadi bukan semata-mata merupakan pernyataan keinginan pemerintah atau pejabat pemerintah saja.

Menurut Dye (1978:38), lembaga-lembaga pemerintahan itu memberikan kebijakan publik tiga ciri utama, yaitu :

1. Lembaga pemerintahan itu memberikan pengesahan (legitimasi) terhadap kebijakan-kebijakan publik. Ini mempunyai arti bahwa kebijakan-kebijakan publik tersebut dipandang sebagai kewajiban-kewajiban hukum yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh semua warganegara.
2. Kebijakan publik itu bersifat universal dalam arti bahwa kebijakan-kebijakan publiklah yang dapat disebarluaskan pada seluruh warga negara, sedangkan kebijakan-kebijakan yang lain (bukan dibuat oleh negara) hanya dapat mencapai bagian kecil dari anggota masyarakat.
3. Hanya pemerintahan yang memegang hak monopoli untuk memaksakan secara sah kebijakan-kebijakannya kepada anggota masyarakat, sehingga ia dapat memberikan sanksi kepada mereka yang tidak mentaatinya.

Ketiga butir diatas menggambarkan betapa lembaga pemerintahan mempunyai peranan yang penting dalam perumusan dan pengesahan kebijakan publik sekaligus disertai dengan kekuasaan pengenaan sanksi terhadap warganegara / anggota masyarakat yang lain yang tidak mentaati atau melaksanakan kebijakan publik tersebut.

Kebijakan publik dapat diartikan sebagai “Pengalokasian nilai-nilai secara paksa kepada seluruh anggota masyarakat”. Pernyataan tersebut mempunyai makna bahwa hanya pemerintahlah yang secara sah dapat memaksakan sesuatu (nilai-nilai kebijaksanaan) kepada masyarakatnya secara keseluruhan (Easton, 1982:19).



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Dengan Perundang-undangan Yang Berlaku

3.1.1 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Disebutkan dalam pasal 6 UUPA adalah “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pengertian fungsi sosial menurut Leon Duguit sebagaimana dikutip oleh A.P. Parlindungan adalah tidak ada hak subyektif (*subyectif recht*), yang ada hanya fungsi sosial. Dalam pemakaian sesuatu hak atas tanah, harus memperhatikan kepentingan suatu masyarakat. Leon Duguit dalam ajarannya mengenai “Fungsi Sosial” bertitik tolak pada penyangkalan terhadap adanya hak subyektif, yang ada hanyalah fungsi sosial (Parlindungan 1987:20).

Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam memori penjelasan UUPA dikatakan, bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk kepentingan pribadi, pemakaian atau tidak dipakainya tanah itu mengakibatkan meruginya masyarakat. Berkenaan dengan fungsi sosial hak atas tanah tersebut, dalam penggunaan tanah harus terdapat keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat dan negara. Di samping itu pemegang hak atas tanah wajib melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kalau dikehendaki untuk kepentingan umum dengan diberikan ganti kerugian yang layak.

Di dalam penjelasan umum UUPA angka II / 4 dijabarkan 4 (empat) hal sehubungan dengan pengertian fungsi sosial hak atas tanah, yaitu :

- a. Tidak dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apabila hal ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
- b. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, memberikan kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai dan bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

- c. Adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan masyarakat dalam penggunaan tanah.
- d. Dalam penggunaan tanah itu harus dijaga kesuburan dan dicegah kerusakannya.

Negara mengakui dan menjamin hak-hak perseorangan, termasuk hak milik atas tanah. Namun hak-hak tersebut dibatasi oleh :

- a. Adanya fungsi sosial yang dianggap melekat pada hak milik.
- b. Corak masyarakat Indonesia yang sejak dahulu membebankan manusia perseorangan Indonesia dengan berbagai kewajiban terhadap keluarganya, masyarakat dan sesamanya.

Dalam penggunaan tanah itu harus mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan individu. Walaupun demikian, bukan berarti kepentingan individu diabaikan. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu hingga kepentingan individu menderita kerugian, maka kepadanya diberikan ganti kerugian.

Sebagai konsekwensi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka penggunaan tanah tersebut bukan hanya kepentingan individu yang diperhatikan, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Oleh karena itu individu merupakan bagian dari masyarakat, maka individu tersebut tidak dibenarkan hanya memperhatikan kepentingan sendiri. Individu termasuk juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara.

Meskipun berdasarkan fungsi sosial hak atas tanah, pemegang hak atas tanah wajib melepaskan hak atas tanahnya kalau hal itu dikehendaki untuk kepentingan umum. Namun demikian, penentuan kepentingan umum ini sendiri menjadi sangat penting dan perlu dipersoalkan. Bukan mustahil, apa yang disebut kepentingan umum dalam pengadaan tanah tersebut hanyalah tabir bagi kepentingan swasta yang bersembunyi dibelakangnya.

Dengan demikian sifat individualistis dari hak barat sudah ditinggalkan, tanah tidak hanya harus bermanfaat untuk pemiliknya tetapi juga bagi masyarakat sekitarnya, harus dapat menikmati kalau pemerintah dapat campur tangan, agar tanah

tidak diterlantarkan. Dalam policy yang sama harus dilihat juga ketentuan-ketentuan tanah absentee (Guntai) yang terdapat dalam ketentuan landreform. Adapun yang dimaksud dengan tanah absentee adalah orang tidak boleh mempunyai tanah pertanian di luar daerah kecamatannya (PP 224 tahun 1961). Dengan demikian pengertian fungsi sosial daripada tanahnya adalah jalan kompromis antara hak mutlak daripada tanah, dengan sifat kepentingan umum (Parlindungan, 1987:22).

Bahwa keperluan tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi sebagai dwitunggal.

Notonegoro, menyatakan bahwa :

“Hak milik mempunyai fungsi sosial, itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualistis, ditempatkan kepadanya itu sifat yang sosial, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis, tetapi corak dwi tunggal itu”.

Pasal 6 UUPA menyebut semua hak atas tanah, sedangkan dalam pasal 26 UUPA 1960 menyebutkan, hak milik itu mempunyai fungsi sosial. Jelaslah bahwa pasal 6 UUPA lebih luas daripada pasal 26 UUDS, karena bukan hanya mencakup “hak milik” tetapi semua hak atas tanah, apakah hak milik atau hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai semuanya, mempunyai fungsi sosial.

3.1.2 Ketentuan-ketentuan Pokok Pengadaan Tanah

Bila dikaitkan dengan Undang-undang Pokok Agraria, maka pengadaan tanah menurut Keppres nomor 55 tahun 1993 merupakan penjabaran pasal 27 UUPA yang mengatur mengenai hak milik atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Dikatakan dengan demikian, karena pengadaan tanah tersebut dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Menurut Keppres nomor 55 tahun 1993, istilah yang digunakan adalah pengadaan tanah yang dilaksanakan dengan pelepasan hak atas tanah, sedangkan

sebelum berlakunya Keppres nomor 55 tahun 1993 ini, menggunakan istilah pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan Pemerintah dan kepentingan swasta. Pemerintah atau instansi Pemerintah yang memerlukan tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai rakyat untuk proyek pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum ditempuh melalui cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Prinsip pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah musyawarah antara pemegang hak atas tanah yang dipandu oleh panitia pengadaan tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian, pasal 9 Keppres nomor 55 tahun 1993 dinyatakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah, pengertian musyawarah menurut pasal 9 Keppres nomor 55 tahun 1993 adalah pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Prinsip musyawarah dalam pengadaan tanah ini mengandung arti bahwa kedudukan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah adalah sejajar dalam menentukan kehendak dan pendapatnya. Tidaklah dibenarkan pihak yang memerlukan tanah melalui panitia pengadaan tanah menakut-nakuti, mengintimidasi dan memaksa kepada pemegang hak atas tanah agar mau melepaskan dan menyerahkan hak atas tanahnya. Prinsip musyawarah di sini merupakan pengejawantahan sila keempat Pancasila untuk itu pihak yang terkait dalam pengadaan tanah ini tidak dibenarkan memaksakan kehendaknya sendiri tanpa memperhatikan kepentingan yang lain.

Karena pengadaan tanah ini untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah. Demikian pula instansi Pemerintah yang memerlukan tanah juga harus memperhatikan hak-hak rakyat atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak, sehingga dalam penggunaan tanah itu ada keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Adapun ketentuan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 Keppres nomor 55 tahun 1993 yaitu :

- a. Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- c. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Nilai lebih dari Keppres nomor 55 tahun 1993 kita bandingkan dengan peraturan perundang-undangan tentang pembebasan hak atas tanah sebelumnya, diantaranya adalah pengadaan tanah dan pemenuhan kebutuhan pembangunan yang merupakan sifat kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Berdasarkan ketentuan di atas, seharusnya pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah atau instansi Pemerintah tidak dapat dilakukan kalau tidak sesuai dengan RUTR Daerah atau perencanaan ruang wilayah atau kota dan pemegang hak atas tanahpun seharusnya berhak untuk menolak rencana tanah tersebut. Di sini perlu adanya keterbukaan pemerintah daerah terhadap rencana peruntukan tanah suatu kawasan tertentu sehingga tidak terjadi kesewenang-wenangan.

Jadi pengadaan tanah menurut Keppres nomor 55 tahun 1993 masih menimbulkan masalah diantaranya adalah masalah pemegang hak atas tanah melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya dengan perkiraan ganti kerugian kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Untuk memberikan kejelasan tentang pengertian pengadaan tanah, maka berdasarkan unsur-unsur tersebut di atas, pengadaan tanah dirumuskan sebagai kegiatan yang dilakukan oleh pemohon pengadaan tanah (Pemerintah atau instansi Pemerintah) untuk mendapatkan tanah yang dimiliki dan dikuasai seseorang yang disesuaikan dengan RUTR Daerah atau perencanaan ruang wilayah atau kota melalui panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan musyawarah dengan pemberian ganti kerugian yang diikuti dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

3.1.3 Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam pasal 4 Keppres nomor 55 tahun 1993 yaitu :

- a. Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada rencana umum tata ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- b. Bagi daerah yang belum menetapkan rencana umum tata ruang pengadaan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Menurut pasal 1 angka 4 Keppres nomor 55 tahun 1993 disebutkan panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Susunan panitia pengadaan tanah menurut pasal 7 Keppres nomor 55 tahun 1993 terdiri atas :

1. Bupati / Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota;

2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan bertanggung jawab, sebagai anggota;
7. Lurah / Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
8. Asisten sekretaris wilayah daerah bidang pemerintahan atau kepala bagian pemerintahan pada kantor Bupati / Walikota sebagai sekretaris Individu bukan anggota;
9. Kepala seksi pada kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagai sekretaris II bukan anggota.

Berdasarkan pasal 8 Keppres nomor 55 tahun 1993 panitia pengadaan tanah berfungsi :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;

5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan melalui musyawarah. Musyawarah ini dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Tanah.

Jika kondisi pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan melakukan musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilaksanakan panitia pengadaan tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak kuasa mereka. Musyawarah yang dilakukan para pihak dalam pengadaan tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Apabila dalam musyawarah tersebut telah mencapai kata mufakat diantara para pihak pengadaan tanah, maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Dalam pasal 19 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan apabila musyawarah telah dilakukan berulang kali dan tidak mencapai kata mufakat diantara para pihak, maka panitia pengadaan tanah setelah mendengar kehendak, keinginan dan saran selama berlangsung musyawarah mengeluarkan keputusan mengenai Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah. Gubernur mengeluarkan yang dapat mengukuhkan dan mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 1961.

Dari ketentuan tersebut di atas, diharapkan kepada panitia pengadaan tanah dalam menjalankan tugasnya bertindak objektif dan menempatkan para pemegang hak atas tanah sebagai subjek dalam pengadaan tanah. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan panitia pengadaan tanah dalam menjalankan tugasnya bertindak tidak objektif, misalnya menakut-nakuti, memaksa, menggunakan dalih untuk kepentingan umum, padahal untuk kepentingan swasta kepada pemegang hak atas tanah.

Selain itu pemegang hak atas tanah, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah maupun panitia pengadaan tanah hendaknya saling memperhatikan dan menghargai pendapat dan keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pelaksanaan musyawarah dalam pengadaan tanah ini merupakan wujud pengamalan sila keempat Pancasila.

3.1.4 Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

Penetapan harga ganti rugi yang sebelumnya ditetapkan berdasarkan keputusan dari Walikota / Bupati Kepala Daerah berdasarkan PMDN nomor 1 tahun 1975 setiap enam bulan sekali, maka dalam pasal 15 Keppres nomor 55 tahun 1993 ditetapkan berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sebagaimana yang ditetapkan dalam PBB, sedangkan bangunannya berdasarkan taksiran dari instansi Pemerintah Daerah, dengan demikian nilai jual tanaman akan ditaksir oleh pemerintah daerah dan instansi di bidang pertanian (Parlindungan, 1994:54).

Dalam pasal 1 angka 7 Keppres nomor 55 tahun 1993 dinyatakan ganti kerugian adalah penggantian atas tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Berdasarkan pasal 12 Keppres nomor 55 tahun 1993 dinyatakan ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian menurut pasal 15 Keppres nomor 55 tahun 1993 ditetapkan atas dasar :

- a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenar-benarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Biasanya dalam praktek pengadaan tanah persoalan ganti kerugian terhadap bangunan, tanaman dan benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah tidak banyak menimbulkan hambatan, namun demikian persoalan yang sering timbul adalah mengenai besarnya ganti kerugian terhadap hak atas tanah. Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan tanah, bangunan dan tanaman ditetapkan dalam musyawarah.

Dalam pasal 16 Keppres nomor 55 tahun 1993 ditetapkan bahwa cara perhitungan harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual objek pajak dan bangunan yang terakhir. Dengan kata lain memperhatikan, di sini menunjukkan bahwa dalam menentukan besarnya ganti kerugian atas tanah tidak mengikat didasarkan pada nilai jual objek pajak dan bangunan, oleh karena azas dalam pengadaan tanah adalah musyawarah para pihak yang bersangkutan.

Penetapan besarnya ganti kerugian atas dasar pada perkataan dengan memperhatikan bangunan dan merupakan pedoman yang tidak mengikat bagi para pihak yang bersangkutan. Putusan akhir mengenai besarnya ganti kerugian ditentukan dengan musyawarah para pihak yang hasilnya dapat lebih tinggi atau lebih rendah dinilai jual objek pajak dan bang

Dalam menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah dan bangunan, tanaman hendaknya mempertimbangkan faktor-faktor materiil tanah. Fungsi strategis tanah dan fungsi prospektif atas tanah dalam kaitannya dengan pengembangan wilayah, pendek kata dalam menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman jangan sampai menimbulkan penurunan tingkat sosial ekonomi masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk suatu proyek pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum.

3.2 Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah

3.2.1 Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan “cara yang terakhir” untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai caralain melalui jalan musyawarah dengan pemegang hak tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedangkan keperluan penggunaan tanah sangat mendesak sekali (Abdurrahman, 1996:75).

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, berkenaan dengan pencabutan hal ini maka, untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus dipenuhi adanya beberapa persyaratan yaitu :

1. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya.
2. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang tata cara yang ditentukan dalam ketentuan perundangan yang berlaku.
3. Pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak.

Bilamana pencabutan hak tersebut dilakukan tanpa mengindahkan persyaratan persyaratan dimaksud, maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah dapat dinilai sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum atau sebagai penyalahgunaan wewenang.

Syarat pertama yang harus diindahkan dalam melaksanakan pencabutan hak harus dilakukan benar-benar untuk kepentingan umum. Pasal 18 UUPA yang

merupakan dasar mengadakan tindakan ini menyebutkan adanya kepentingan umum sebagai dasar mengadakan pencabutan hak dan memasukkan kedalamnya kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, kemudian oleh Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 ditambahkan pula dengan memasukkan kedalamnya adanya kepentingan pembangunan. Oleh karena itu menurut ketentuan tersebut di atas maka pengertian kepentingan umum meliputi :

- Kepentingan bangsa;
- Kepentingan negara;
- Kepentingan bersama rakyat;
- Kepentingan pembangunan.

Akan tetapi sangat disayangkan dalam Undang-undang tersebut tidak dirumuskan secara jelas mengenai apa sebenarnya yang dimaksud dengan kepentingan umum tersebut. Penjelasan UU nomor 20 tahun 1961 hanya menyebutkan contoh-contoh dari kepentingan umum ini misalnya untuk pembuatan jalan raya, pelabuhan, bangunan-bangunan untuk industri dan pertambangan, perumahan dan kesehatan rakyat.

Pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dari laporan instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 pasal 1 ayat 1 diberikan perincian tentang akan yang dimaksud dengan kepentingan umum sebagai berikut :

1. Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut :
 - a. Kepentingan bangsa dan negara;
 - b. Kepentingan masyarakat luas;
 - c. Kepentingan rakyat banyak;
 - d. Kepentingan pembangunan.
2. Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana dimaksud meliputi dalam Instruksi Presiden nomor 9 tahun 1973 pasal 1 ayat 2 meliputi bidang-bidang :

- a. Pertanahan;
 - b. Pekerjaan umum;
 - c. Perlengkapan umum;
 - d. Jalan umum;
 - e. Keagamaan;
 - f. Ilmu pengetahuan dan seni budaya;
 - g. Kesehatan;
 - h. Olahraga;
 - i. Kesehatan umum terhadap bencana alam;
 - j. Kesejahteraan sosial;
 - k. Makam / kuburan;
 - l. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kepentingan umum.
3. Presiden dapat menentukan bentuk kegiatan pembangunan lainnya kecuali sebagai dimaksud dalam instruksi Presiden ayat 1 pasal ini, yang menurut pertimbangan perlu bagi kepentingan umum.

Dari rumusan tersebut di atas maka pengertian tentang kepentingan umum sudah cukup terperinci sekalipun belum tegas. Akan tetapi dengan adanya ketentuan ayat 3 yang memberikan kewenangan kepada Presiden untuk menentukan bentuk kegiatan pembangunan sebagai suatu kepentingan umum, maka pengertian kepentingan umum menjadi kabur kembali.

Pasal 18 UUPA telah memberikan arahan agar dibentuk tentang Undang-undang Pencabutan hak atas tanah dengan beberapa petunjuk yaitu :

- a. Kepentingan umum (termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat).
- b. Hak atas tanah dapat dicabut.
- c. Dengan memberikan ganti kerugian
- d. Yang layak
- e. Diatur dengan suatu Undang-undang.

Kewenangan Pemerintah untuk mencabut hak ini juga berdasarkan pasal 6 UUPA yang menyebutkan tentang fungsi sosial atas tanah dalam artian setiap hak (privaat) seseorang terkandung hak dari masyarakat sehingga jika kepentingan umum menghendaki maka kepentingan perseorangan harus mengalah. Dan sesuai dengan arahan dari pasal 18 UUPA untuk mengatur masalah pencabutan hak-hak atas tanah diperlukan adanya Undang-undang. Untuk itu, pada tanggal 26 September 1961 ditetapkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, sehingga dengan demikian pelaksanaan pencabutan hak atas tanah sudah mendapat pengaturan secara cukup terperinci dan ditinjau dari sudut peraturan sebenarnya cukup operasional, lebih-lebih lagi telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksana seperti peraturan pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, dan instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Namun demikian dalam kenyataannya selama Undang-undang ini dibentuk hingga saat sekarang hanya pernah dilaksanakan satu kali yaitu sebagaimana yang tertuang dalam keputusan Presiden tanggal 16 Januari 1970 tentang pencabutan hak-hak atas tanah di kompleks Yen Pin Jakarta (Majalah Hukum Universitas Trisakti, 1995:7).

Akhirnya yang perlu dicatat di sini bahwa Keppres Nomor 55 tahun 1993 telah menciptakan sebuah "Channel" antara pengadaan tanah dengan musyawarah dengan pencabutan hak. Hal yang demikian belum dikenai dalam peraturan-peraturan terdahulu. Dan dengan dibukanya saluran tersebut terlihat kecenderungan atau menghidupkan kembali lembaga hukum "Pencabutan Hak Atas Tanah" sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 dan peraturan pelaksanaanya yang selama ini dirasakan belum pernah dilaksanakan secara konkrit.

3.2.2 Acara pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 dapat dilakukan dalam 2 (dua) cara

pencabutan hak menurut acara biasa dan pencabutan dalam keadaan yang mendesak yaitu :

Pertama, pencabutan hak menurut acara biasa yaitu menurut prosedur ini pihak yang meminta agar diadakan pencabutan hak mengajukan permohonannya kepada Presiden Republik Indonesia dengan peraturan Menteri Dalam Negeri / Dirjen Agraria melalui Gubernur KDA / Kepala Direktorat Agraria setempat dengan disertai :

- a. Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
- b. Keterangan tentang nama yang berhak, serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
- c. Rencana penampungan orang-orang yang haknya rumah yang bersangkutan (Abadurrahman, 1996:84).

Setelah menerima permohonan untuk pencabutan hak dimaksud maka Kepala Direktorat Agraria segera meminta kepada Bupati yang bersangkutan untuk memberikan pertimbangan mengenai permintaan pencabutan hak tersebut khususnya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak tersebut.

Kedua, pencabutan hak dalam keadaan yang mendesak yaitu dalam keadaan yang mendesak memerlukan penguasaan tanah dan / atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan atau benda itu dapat diselenggarakan dengan suatu acara khusus yang lebih cepat. Keadaan yang mendesak itu misalnya jika terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan dengan segera. Dalam hal ini permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Gubernur KDH atas permohonan dari yang berkepentingan kepada Menteri Dalam Negeri, tanpa disertai ganti rugi dari panitia penaksir dan kalau perlu juga dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan dari Bupati / Walikota/Kabupaten KDH yang bersangkutan. Menteri Dalam Negeri dapat memberikan perkenan pada yang bersangkutan untuk menguasai tanah dan benda-benda yang bersangkutan. Keputusan penguasaan tersebut akan diikuti dengan

Keputusan Presiden mengenai dikabulkannya atau ditolaknya permintaan untuk melakukan pencabutan hak.

Apa yang dikemukakan diatur secara tegas didalam pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961. Menurut penjelasan umum Undang-undang tersebut dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan keadaan yang sangat mendesak itu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera. Dalam hubungan ini tanpa menunggu adanya keputusan pencabutan hak oleh Presiden. Menteri Negara Agraria dapat memberi ijin kepada yang berkepentingan (dalam hal ini instansi pemerintah / badan-badan pemerintah yang berkepentingan terhadap keselamatan warga/penduduk yang terkena wabah penyakit atau bencana alam) untuk segera menguasai tanah tersebut meskipun ganti kerugian belum dibayar.

Dikatakan bahwa pencabutan hak tersebut diatas selain dimaksudkan untuk mencari daerah tempat penampungan korban bencana sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum tersebut dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah beserta dengan benda-benda yang ada diatasnya di daerah bekas bencana yang masih merupakan daerah bahaya, karena dikhawatirkan penduduk yang semula bertempat tinggal di daerah tersebut akan kembali apabila keadaan dianggap aman.

Dikatakan pula bahwa walaupun pencabutan hak atas tanah beserta bangunan dia atasnya di daerah rawan bencana bertujuan menyelamatkan penduduk yang bertempat tinggal di daerah tersebut, dalam pelaksanaannya menggunakan acara khusus tetapi ketentuan pasal 2 Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 tetap harus meliputi :

1. Rencana peruntukan dan alasan-alasannya pencabutan hak atas tanah di daerah tersebut.
2. Keterangan tentang nama yang berhak serta letak luas dan macam hak atas tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
3. Rencana tempat penampungan bagi orang-orang yang hak atas tanahnya dicabut dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Rencana peruntukan dan alasan dilakukannya pencabutan hak atas tanah di daerah bekas bencana harus dicantumkan dalam permohonan pencabutan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya supaya jelas terlihat bahwa benar dihuni lagi Peruntukan tanah bekas bencana dapat dipergunakan untuk hutan lindung atau daerah yang dilindungi sehingga tidak semua orang dapat masuk ke daerah tersebut, atau peruntukan lain yang dianggap oleh Pemerintah bermanfaat.

3.2.3 Panitia Ganti Rugi Pencabutan Hak Atas Tanah

Panitia ganti rugi adalah panitia khusus yang bertugas untuk meneliti tentang keadaan tanah-tanah yang akan dicabut haknya, kemudian memberikan taksiran tentang ganti rugi yang layak terhadap tanah tersebut. Panitia penaksir dalam melaksanakan pencabutan hak atas tanah, kepada pemilik tanah dan atau benda yang haknya dicabut diberikan ganti kerugian yang layak berdasarkan atas nilai yang nyata atau sebenarnya dari harga tanah atau benda yang bersangkutan. Harga yang didasarkan atas nilai yang nyata atau sebenarnya ini tidak mesti sama dengan harga umum, akan tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula harga murah. Oleh karena itu untuk menentukan harga yang layak tersebut maka dibentuklah panitia penaksir. Panitia ini menurut Keputusan Menteri Agraria Nomor : SK XI/1/ka/1962 tentang panitia penaksir ganti kerugian, susunan keanggotaannya adalah sebagai berikut :

- a. Kepala Inspeksi pendaftaran tanah sebagai ketua merangkap anggota.
- b. Kepala kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah sebagai wakil ketua merangkap anggota.
- c. Seorang pejabat pamong praja yang ditunjuk oleh Gubernur sebagai anggota.
- d. Seorang anggota dari unsur DPR daerah Tingkat I.
- e. Seorang pejabat dari inspeksi keuangan sebagai anggota.
- f. Seorang anggota dari instansi lainnya yang terkait sehubungan dengan adanya pencabutan hak atas tanah, misalnya dari Departemen Rekerjaan Umum apabila tanah yang haknya dicabut adalah tanah bangunan atau dari Departemen Pertanian apabila tanah haknya dicabut itu adalah merupakan tanah pertanian (I. Wayan Suandra, 1991:18).

Panitia penaksir bertugas melakukan penaksiran tentang ganti kerugian mengenai tanah dan atau benda-benda yang haknya akan dicabut. Panitia penaksir dalam menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman yang berada di atasnya harus menaksir secara objektif dengan tidak merugikan kedua belah pihak dan dengan menggunakan norma-norma serta memperhatikan harga penjualan tanah, bangunan, tanaman di sekitarnya yang terjadi dalam tahun yang sedang berjalan. Dan dalam menggunakan norma-norma tersebut panitia penaksir harus tetap memperhatikan pedoman-pedoman yang ada dan lazim dalam mengadakan penaksiran harga / ganti rugi atas tanah / bangunan yang berlaku di daerah yang bersangkutan.

Panitia penaksir di dalam menaksir ganti kerugian agar memakai sebagai dasar nyata / sebenarnya dari tanah dan atau benda yang haknya akan dicabut, dalam arti bahwa nilai tersebut kepada pemegang hak atas tanah, dengan ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA).

Panitia penaksir di dalam menaksir ganti kerugian harus memperhatikan :

- Bahwa yang berhak atas ganti kerugian itu ialah mereka yang berhak atas tanah dan / atau benda yang bersangkutan, sedangkan kalau ada kepada para penghuni bangunan dan / atau penggarap tanahnya harus diusahakan penampungan seperlunya atas fasilitas-fasilitas lainnya.
- Bahwa ganti kerugian dapat diberikan berupa uang, pengganti tanah / bangunan atau fasilitas-fasilitas lainnya.

Panitia penaksir di dalam memutuskan harga taksirannya dilakukan dengan jalan musyawarah antara para anggota dan keputusan diambil melalui kata sepakat. Apabila tidak mungkin dicapai kata sepakat maka keputusan diambil dengan membagi jumlah dari pada taksiran masing-masing anggota dengan banyaknya anggota yang hadir, dan kalau menurut pendapat ketua sidang perbedaan taksiran anggota-anggota yang satu dengan anggota yang lainnya terlalu besar, maka keputusan tersebut disertai pula keterangan tentang taksiran para anggota masing-masing. Keputusan panitia penaksir ini kemudian disampaikan kepada Menteri

Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) dengan perantara Kepala Inspeksi Agraria (Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional).

Adapun orang yang dicabut haknya dapat mengajukan keberatan terhadap pemberian ganti rugi yang telah ditetapkan. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 8 UU nomor 20 tahun 1961 yaitu :

1. Jika yang berhak atas tanah dan / atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan dalam surat keputusan presiden tersebut pada pasal 5 dan 6 dianggap jumlahnya kurang layak, karena ia dapat meminta banding kepada pengadilan tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat tanah dan / atau benda-benda yang bersangkutan agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutuskan persoalan tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.
2. Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan peraturan pemerintah.
3. Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan / atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
4. Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti kerugian, yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (3).

Di samping mengenai sengketa-sengketa ganti kerugian yang kurang layak sebagaimana menurut ketentuan ayat (3) jika dapat diadakan terhadap sengketa-sengketa lainnya. Yang dimaksud dengan "sengketa-sengketa lainnya" itu misalnya sengketa mengenai siapa yang berhak atas tanah dan / atau benda penguasaan tanah dan / atau benda yang bersangkutan tidak perlu ditangguhkan sampai ada keputusan dari pengadilan asal sudah ada keputusan mengenai pencabutan hak dari presiden dan uang ganti rugi untuk itu telah tersedia. Dalam hal ini perlu dicegah jangan sampai sengketa-sengketa yang diajukan ke pengadilan itu menimbulkan ketegangan yang menyebabkan terlantarnya orang-orang yang bersangkutan (Abdurrahman, 1996: 100).

3.3 Akibat Hukum Atas Pencabutan Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah dan Bagi Lingkungan Sosial

1. Dengan dilakukannya pencabutan hak atas tanah maka pemilik tanah akan kehilangan hak atas tanahnya terutama hak milik. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, terdapat pula hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak lainnya yang ditetapkan dengan Undang-undang sebagaimana telah disebutkan dalam Undang-undang Pokok Agraria didalam pasal 20 (Imam Sudiat, 1981:9).

Tentang sifat dari tanah milik memang dibedakan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Dan pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat (seperti hak *ergo* menurut pengertian pada masa-masa lampau), sifat demikian terang sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh hanyalah bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.

Tentang pengertian diatas perlu diperhatikan, karena apabila pemerintah sangat memerlukan tanah milik rakyat itu, karena pembangunan suatu proyek bagi kepentingan sebagian besar rakyat Indonesia (termasuk pula kepentingan para pemilik tanah tersebut), mereka bertahan dalam pengertian yang salah bahwa hak mereka tidak boleh diganggu gugat. Pengertian yang salah ini ternyata tidak hanya dimiliki oleh rakyat yang awam hukum (mereka ini dapat dimaklumi karena memang perlu diberikan penjelasan-penjelasan). Melainkan juga dilakukan oleh mereka yang tahu akan hukum (mereka ini mempunyai tujuan tertentu, biasanya dikaitkan dengan tuntutan ganti kerugian yang tinggi. Dalam keadaan mereka melakukan pembangkangan pemerintah dapat saja melakukan paksaan secara hukum, baik berdasarkan pengertian-pengertian tentang hak kepemilikan tanah dalam UUPA sendiri maupun berdasarkan Undang-undang/Peraturan Pemerintah yang berlaku

seperti PMDN Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya, peraturan pemerintah nomor 39 tahun 1973 tentang tata cara pemberian ganti rugi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah, Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan lain-lain.

Yang perlu mendapat perhatian dalam pencabutan hak atas tanah yaitu persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ganti rugi ini adalah menyangkut masalah hak-hak dari si pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur yang mutlak. Sedangkan semua hak atas tanah berfungsi sosial pada hakekatnya tidak dibenarkan apabila tanah hanya dipergunakan untuk pribadinya secara mutlak, lebih-lebih kalau penggunaan itu sifatnya dapat mengganggu ketentraman dan ketenangan orang lain. Penggunaan tanah pada prinsipnya harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang sesuai dengan keadaan, sifat serta kedudukan haknya (Imam Sudiat, 1981:22).

Peniadaan atau hapuslah hak milik menurut ketentuan Undang-undang sebagaimana disebutkan di dalam pasal 27 UUPA dapat terjadi karena :

- a. Tanah jatuh pada negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena diterlantarkan;
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2;
- b. Tanahnya musnah.

2. Bahwa setelah pencabutan hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan maka akan berdampak pada lingkungan sosial. Terutama dalam peningkatan jumlah penduduk yang tinggi, penyebaran penduduk yang tidak merata akan menimbulkan pertentangan kepentingan dalam penggunaan tanah. Hal ini juga mengakibatkan penggunaan yang tidak terarah dan kadang-kadang melampaui batas kemampuan

daya dukung tanah, yang akibatnya dapat merupakan ancaman bagi kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup.

Selain itu mengenai masalah ganti kerugian dalam pencabutan hak atas tanah memang banyak hal yang harus dicatat, berkaitan dengan persoalan ekonomi yang mempunyai dampak serta akibat terhadap kehidupan ekonomi baik perorangan maupun masyarakat pada umumnya. Persoalan atau akibat yang akan dihadapi masyarakat adalah persoalan sesudah pembayaran ganti kerugian. Setelah menerima ganti kerugian terkadang muncul sifat konsumenisme dari masyarakat yang memanfaatkan uang dengan melupakan masa depan. Kalau kondisinya memang memungkinkan tidak apa-apa, misalnya yang bersangkutan masih memiliki banyak tanah. Tetapi ada pula kemungkinan dengan bermodal uang ganti kerugian, yang kemudian dipotong pajak pph sehingga jumlahnya menjadi berkurang dan pengeluaran-pengeluaran lain seperti pindah rumah dan lain-lain sebagian dipergunakannya untuk keperluan yang sifatnya konsumenisme sehingga dengan uang yang tersedia ia tidak dapat membeli tanah dan rumah sebagai ganti dari tanah dan rumah yang diserahkan, sehingga dengan pergantian ini hidupnya bukannya lebih baik tetapi semakin jelek. Dengan demikian maka pemberian ganti kerugian ini harus betul-betul mampu mengantisipasi kemiskinan dalam lingkungan masyarakat bukan penyebab timbulnya kemiskinan baru.

Karena itu sudah cukup tepat bahwa ganti kerugian bukan hanya berupa uang tetapi dapat pula berupa tanah pengganti dan pemukiman kembali atau gabungan dari kemungkinan-kemungkinan tersebut misalnya diberikan pemukiman kembali di suatu lokasi tertentu yang cukup layak dari perkembangan sosial, ekonomi dan budaya ditambah dengan uang penggantian, yang kalau diperhitungkan jumlah nilai antara pemukiman barunya ditambah dengan penggantian uang tidak jauh berbeda dari nilai jual tanah dan rumah yang diserahkan atau dilepaskannya tersebut.

Ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini penting berkaitan dengan kesempatan kerja dan sumber penghasilan pada masa yang akan datang. Sehingga pembangunan suatu proyek tidak

akan menyengsarakan rakyat bahkan sebaiknya akan dapat lebih membantu kemakmuran seperti misalnya keikutsertaan bekerja dalam proyek baik pada tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi atau dimasukkan sebagai pemegang saham yang dapat memperoleh imbalan yang diterimanya pada masa yang akan datang. Karena itu penggantian ini tidak hanya sekedar layak tetapi juga edukatif dan mengarah pada kepentingan masa depan warga masyarakat.

3.4 Kendala/hambatan-hambatan Mengenai Pengadaan Tanah dan Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum

Bahwa dalam pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah yang menjadi hambatan/kendala yaitu mengenai masalah ganti rugi. Karena sering kali dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi terdapat ketidaksesuaian dalam pembayaran ganti rugi dan ketidaksepakatan serta kata mufakat dalam musyawarah antara pemilik/pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah untuk pelaksanaan pembangunan tersebut.

Untuk memberikan kejelasan tentang kendala/hambatan-hambatan mengenai masalah ganti rugi dalam pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah akan diuraikan sendiri-sendiri sebagai berikut :

a. Kendala/hambatan-hambatan mengenai ganti rugi dalam pengadaan tanah.

Dalam pasal 1 angka 7 Keppres No 55 Tahun 1993 diberikan pengertian bahwa ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan atau tanaman dan/atau benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam Keppres ini pengaturan masalah ganti kerugian diatur secara khusus pada BAB III bagian ketiga pasal 15-22. Akan tetapi yang khusus mengatur ganti kerugian dalam bab ini adalah pada pasal 15-17 selain ini juga adalah pasal 12-14 yang diatur dalam bagian terdahulu.

Sedangkan dalam pasal 16 disebutkan bahwa bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud dalam pasal 15 ditetapkan dalam musyawarah. Penentuan besarnya ganti kerugian sebagaimana tersebut diatas jauh lebih maju bila dibandingkan dengan penentuan yang berlaku dalam peraturan

pembebasan tanah tentang ganti kerugian yang layak. Berdasarkan atas harga dasar tanah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Namun dengan dikembangkan cara ini penilaian menjadi fungsi dan beberapa hal mungkin memberatkan bagi anggaran pengadaan tanah yang sudah ditentukan dalam proyek pembangunan yang memerlukan pengadaan tanah yang dimaksud. Pada saat sekarang penentuan mengenai klasifikasi dan besarnya nilai jual dimaksud telah diatur dalam keputusan menteri keuangan tanggal 23 Februari 1993 No. 174 / KMK. 04/1993 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual obyek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.

Mengenai sifat ganti kerugian ada beberapa arahan yang perlu dicatat disini walaupun hal yang demikian tidak disebutkan dalam Keppres No. 55 Tahun 1993. Dalam penjelasan ini Undang-undang No. 20 Tahun 1961 menyebutkan adanya apa yang dinamakan ganti kerugian yang layak disebutkan bahwa ganti kerugian yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum dan tanah atau benda yang bersangkutan. Uang yang didasarkan atas nilai yang sebenarnya bukan uang umum karena umum bisa merupakan harga catut. Tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah sedangkan PMDN No. 15 Tahun 1975 ganti kerugian adalah atas dasar yang ditetapkan. Secara berkala suatu panitia sebagian dinamakan dalam PMDN No. 1 Tahun 1975 untuk suatu daerah menurut jenis penggunaannya.

Seorang yang mendapat ganti kerugian pada dasarnya akan merasa rugi karena pada tanah yang mereka kuasai tertanam nilai lebih yang kadang-kadang tidak diperhitungkan sehingga karenanya ada satu nilai diharapkan dan karenanya masyarakat meminta harga yang tinggi dan dirasakan keterlaluhan oleh karena pihak panitia atau penilai termasuk apa yang digariskan dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 adalah bertumpu pada harga riil. Bilamana dihadapkan dengan nilai jual memang sering tidak cocok karena masyarakat pada dasarnya "tidak mau menjual" dengan harga pasaran.

Dalam pasal 17 ayat (1) ditentukan bahwa ganti kerugian diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah dan penyerahan langsung ini penting untuk ditegaskan mengingat kejadian ganti kerugian diberikan tetapi tidak sampai kepada yang berhak, selanjutnya pasal 17 ayat 2 ditentukan bahwa dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama oleh beberapa orang, sedang satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak diketemukan tersebut dikonsinyasikan di pengadilan negeri setempat oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Disini konsinyasi dikenal akan tetapi hanya untuk keperluan penyampaian ganti kerugian yang telah disepakati akan tetapi orang yang bersangkutan tidak dapat diketemukan bukan sebagaimana yang lazim terjadi dalam praktek sekarang dimana konsinyasi dilakukan justru sebelum ada kesepakatan mengenai besar dan jumlah ganti kerugian yang dibayarkan dalam hal ini tidak terdapat kesepakatan antara panitia/pihak yang memerlukan tanah dengan pemilik/pemegang hak yang telah menitipkan sejumlah uang yang dihitung menurut taksiran mereka di kepaniteraan pengadilan negeri yang nantinya akan dibayarkan kepada pemilik/pemegang hak setelah mereka mau menerima pembayaran tersebut. Sehingga dapat menimbulkan kesan adanya semacam pemaksaan dan pemilik/pemegang hak hanya bisa menyetujui saja. Hal ini memang dapat dimaklumi sehubungan dengan masalah tahun anggaran dari proyek yang direncanakan karena misalnya pengadaan tanah harus dibayarkan paling lambat pada tanggal tertentu sedangkan musyawarah masih cukup alot, maka untuk mengamankan keuangan dikonsinyasikan pada pengadilan. Disini memang terkesan akan adanya unsur pemaksaan oleh karena "pembayaran" sudah dilakukan sedangkan kesepakatan belum didapat.

- b. Kendala/hambatan-hambatan mengenai ganti kerugian dalam pencabutan hak atas tanah.

Dalam pencabutan hak atas tanah sering adanya kekurangwajaran dalam pembayaran ganti rugi. Tanpa adanya ganti rugi yang demikian adalah suatu pemerkosaan terhadap hak-hak asasi manusia. Penetapan ganti rugi mempunyai arti yang sangat penting sekali dalam proses pencabutan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Masalah ganti rugi dalam *onteigeningsordonnantie* diatur dalam suatu Bab tersendiri (Bab IV titel ke-1, *over de betaling van de beteling van de schadeloosstelling* pasal 60, 68). Jumlah ganti kerugian yang harus dibayar adalah diterapkan oleh Hakim setelah gugatan untuk pencabutan hak itu diterima. Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tidak kita jumpai adanya suatu pasal khusus yang mengatur masalah ganti rugi ini selain daripada pasal 8 yang berkenaan dengan masalah prosedur penolakan terhadap penetapan ganti rugi yang dipandang kurang layak.

Penetapan ganti rugi yang diberikan adalah bergantung pada status hak atas tanah yang bersangkutan, apakah ia berupa hak milik/hak guna usaha atau hak guna bangunan. Ganti rugi terhadap hak guna usaha misalnya sudah barang tentu adalah jauh lebih kecil daripada ganti rugi terhadap hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Ganti rugi tidak hanya semata-mata ditujukan terhadap tanahnya saja akan tetapi juga terhadap segala bangunan dan tanaman yang berharga yang ada di atasnya. Begitu pula yang berhak atas ganti rugi bukan hanya mereka yang dicabut haknya saja akan tetapi juga terhadap orang-orang yang secara sah menempati atau menggarap tanah yang bersangkutan. Ganti rugi tidak hanya semata-mata berbentuk uang, akan tetapi yang dapat berbentuk tanah atau fasilitas lainnya. Jumlah ganti rugi yang diberikan haruslah dalam keadaan layak (menurut penjelasan Undang-undang No. 20 Tahun 1961). Yang didasarkan atas nilai nyata / sebenarnya dari tanah atau benda-benda yang bersangkutan. Seperti dalam pelaksanaan pembangunan kampus

Universitas Jember. Dalam menentukan besarnya musyawarah antara pemilik tanah dengan pinpro yang dipimpin oleh Panitia Pengadaan Tanah tanggal 30 – 06 – 1995, bahwa terjadi musyawarah mufakat kedua pihak.

Pasal 8 Undang-undang No. 20 Tahun 1961 menyatakan :

1. Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagai yang ditetapkan dalam surat keputusan Presiden tersebut pada pasal 5 dan 6 dianggap jumlahnya kurang layak, karena ia dapat meminta banding kepada pengadilan tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan, agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugian.
2. Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh pengadilan tinggi sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan peraturan pemerintah.
3. Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
4. Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti kerugian, yang dimaksudkan dalam pasal 6 ayat (3).

Pasal ini memberi kemungkinan bagi pemilik tanah atau pemegang hak lainnya atas tanah untuk meminta kepada pengadilan tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugian karena penetapan ganti rugi yang termaksud didalam surat keputusan Presiden yang menetapkan pencabutan hak dipandang tidak selayaknya. Untuk itu diadakan suatu ketentuan hukum secara khusus yang termuat dalam peraturan pemerintah No. 39 tahun 1973 tanggal 17 November 1973 (Termuat dalam lembaran Negara 1973 No. 49) tentang acara penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya agar penetapan ganti kerugian oleh pengadilan tinggi tersebut dapat diperoleh dalam waktu yang singkat.



BAB IV P E N U T U P

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian pembahasan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kampus Universitas Jember untuk kepentingan umum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sebagaimana hal ini diatur dalam pasal 4 Keppres nomor 55 tahun 1993 yaitu :
 - a. Pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
 - b. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
2. Prosedur pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 dalam penjelasan umum angka 4 (c) dapat dilaksanakan melalui dua cara yaitu pencabutan hak menurut acara biasa dan pencabutan hak dalam keadaan mendesak.
 - a. Pencabutan hak menurut acara biasa yaitu dimana yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Presiden Republik Indonesia dengan perantaraan Menteri Dalam Negeri / Dirjen Agraria melalui Gubernur KDH / Kepala Direktorat Agraria.
 - b. Pencabutan hak dalam keadaan mendesak yaitu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan dengan segera. Dalam hal ini permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Gubernur KDH atas permohonan dari yang berkepentingan kepada Menteri Dalam Negeri.

3. Dengan dilakukannya pencabutan hak atas tanah maka akan berakibat bagi pemilik tanah dan lingkungan sosial karena pemilik tanah akan kehilangan hak atas tanahnya terutama hak milik atas tanah tersebut dilepaskan dengan maksud agar supaya tanah yang kini dikuasai langsung oleh negara (tanah negara) diberikan oleh pemerintah kepada Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dengan hak yang sesuai guna pembangunan perluasan kampus Universitas Jember, kemudian untuk keperluan pemberian haknya, maka bersamaan dengan ditandatanganinya surat pernyataan melepaskan hak telah menyerahkan semua asli surat-surat yang bersangkutan dengan tanah yang dilepaskan tersebut kepada : DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA cq. Pemimpin Proyek Universitas Jember. Selain itu tidak tercipta suatu keseimbangan antara jumlah penduduk yang tinggi dengan lahan yang akan ditempati, penyebaran penduduk yang tidak merata akan menimbulkan pertentangan kepentingan dalam penggunaan tanah.
4. Dalam pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah untuk pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Negeri Jember untuk kepentingan umum seringkali menemui hambatan dikarenakan tidak mungkin dapat dicapai sebagai kehendak yang sebenarnya. Lebih wajar bila dikatakan "persetujuan" yang dimaksudkan itu hanyalah merupakan musyawarah yang lebih menjurus kepada pemberitahuan tentang penetapan jumlah maksimal harga ganti kerugian yang mungkin bisa dibayar oleh pemerintah. Pihak pemegang hak atas tanah menuntut ganti kerugian yang tinggi dan hal ini dinilai wajar olehnya, sedangkan instansi pemerintah yang memerlukan tanah sangat terbatas dananya.

4.2 Saran

1. Karena pengadaan tanah ini untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah. Demikian pula instansi pemerintah yang memerlukan tanah juga harus memperhatikan hak-hak rakyat atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak yang didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda-benda yang bersangkutan. Seperti dalam pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Jember panitia

telah mengambil keputusan bahwa ganti kerugian yang pantas dan tertinggi yang harus dibayar oleh negara c.q Universitas Negeri Jember kepada pihak pemilik / yang menguasai tanah serta semua biaya yang berhubungan dengan pengadaan tanah/bangunan/tanaman sehingga pembayaran ganti kerugian tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dan harus dibayar oleh pihak yang menerima pelepasan / penyerahan hak atas tanah/bangunan/tanaman, yang dalam hal ini oleh Universitas Negeri Jember, sehingga dalam penggunaan tanah itu ada keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat dan negara.

2. Mengingat pentingnya masalah pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, terutama seringkali dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembangunan nasional dan usaha-usaha penegakan hukum di persada nusantara ini kiranya masih dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan dalam peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum dari tindakan tersebut, dalam hal ini Undang-undang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, yaitu UU No. 20/1961 – L.N No. 288/1961 beserta peraturan pelaksanaannya seperti peraturan pemerintah No. 39/1973 dan Instruksi Presiden No. 9/1973 : dilakukan dengan hati-hati dan dengan cara yang adil dan bijaksana guna memajukan kehidupan masyarakat secara tertib, sejahtera, adil dan makmur.
3. Masalah ganti rugi supaya betul-betul mendapat perhatian yang khusus tanpa ada pengertian-pengertian lain dan harus langsung sampai pada tangan si penerima ganti rugi serta penyelenggaraan penampungan orang-orang yang haknya dicabut sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1996. Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia. Bandung : Citra Aditya Bakti.
-, 1991. Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia. Bandung : Citra Aditya Bakti..
- Kartasapoetra G, Setiadi, 1991. Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Bandung : PT. Rineka Cipta.
- Suandra. I Wayan. 1991. Hukum Pertanahan Indonesia. Bandung : PT. Rineka Cipta.
- Salindeho, John. 1993. Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta : Sinar Grafika.
- Parlindungan A.P. 1994. Hukum Agraria Serta Landreform. Bandung : Mandar Maju.
- Sudiyat, Imam. 1981. Gejala Konflik Pertanahan di Indonesia. Jakarta : Budhi Darma.
- Soetomo. 1994. Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah. Surabaya : Usaha Nasional.
- Harsono, Budi. 1973. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta : Djambatan.
- Islamy, Irfan. 1984. Materi Pokok Kebijakan Publik. Jakarta : Karunika.
- Hadjon, Philipus, M. 1997. Pengkajian Ilmu Hukum. Surabaya : Pusat Pengembangan Hukum Lembag Penelitian UNAIR.
- Soemitro, Roni Hanitijo. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Juru Metri. Jakarta : Ghalia Indonesia.
-, 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember.
- Khadim Al Haramain Asy syarifain Al Malik Fahd Li Thiba`ad al Mush – Haf Asy – Syarif. 1971. Al Munawarah P.O. Box. 3561. Jakarta : Al Qur`an Dan Terjemahan.

PERUNDANGAN-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda diatasnya.

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

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
 UNIVERSITAS JEMBER
 FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
 ☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 4343 /J25.1.1/PP.9/ 2004
 Lampiran :
 Perihal : KONSULTASI

Jember, 2 September 2004

Yth. Kepala Badan Pertanahan
 Kabupaten Jember
 di - J E M B E R .-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
 menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : AIDA FITRIYAH
 NIM : 000710101159
 Program : S1 Ilmu Hukum
 Alamat : Jl. Melati V/165 Jember
 Keperluan : Konsultasi tentang Masalah
 "STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN
 PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
 Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
 penyusunan Skripsi.-

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KOPONG FARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Pembusan Kepada :
 Yth. Ketua Bagian H. T. N.....
 Yang bersangkutan
 Arsip



Badan Pertanahan Nasional
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jember, tgl

Nomor : 200.353.4 - 2363
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada :
Yth. Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jl. Kalimantan No. 37 Jember
di
JEMBER

Memenuhi surat Saudara tanggal 2 September 2004, Nomor 4343/J25.1.1/PP.9/2004, Perihal tersebut pada pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : AIDA FITRIYAH
NIM : 000710101159
Alamat : Jl. Melati V/165 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi untuk keperluan Skripsi tentang "STUDI TENTANG PENGADAAN TANAH TERKAIT DENGAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM", mulai tanggal 6 September 2004 sampai dengan 20 September 2004, selanjutnya guna evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diminta agar Saudara dapat menyerahkan Skripsi tersebut sebanyak 1 (satu) eksemplar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA


CARSO AHDIAT, SH
MP. 750 003 643

Tembusan : disampaikan Kepada
Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 55 TAHUN 1993
TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN
JANTUK KEPENTINGAN UMUM
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya;
- b. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- c. bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan pemakai Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan-Lembaran Negara Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada

- tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
 4. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
 5. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
 6. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 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.

POKOK-POKOK KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH

B A B II

Pasal 2

- (1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (3) Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang

- Diatasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
 6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
 7. Peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);

M E M U T U S K A N

Menetapkan : **KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

B A B I

Pasal 1

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas

disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk :

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah sakit umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
 - d. Pelabuhan atau Bandar udara atau terminal;
 - e. Peribadatan;

f. Pendidikan atau sekolah;

g. Pasar umum atau pasar INPRES;

h. Fasilitas pemakaman umum;

i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;

j. Pos dan Telekomunikasi;

k. Sarana olah raga;

l. Stasion penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;

m. Kantor Pemerintah;

n. fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

B A B III

PANITIA MUSYAWARAH, DAN GANTIKERUGIAN

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur kepala Daerah Tingkat I.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah dibentuk setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (3) Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan

keanggotaannya sejauh mungkin mewakili Instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Pasal 7

Susunan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) terdiri dari :

1. Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pembangunan, sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
7. Lurah/kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan, akan berlangsung sebagai anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/madya sebagai Sekretaris I bukan anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kaputapan/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Pasal 8

Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada

kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;

2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. membuat berita acara pelapasan atau penyerahan hak atas tanah.

**Bagian Kedua
Musyawarah**

Pasal 9

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah.

Pasal 10

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan

- instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Pasal 11

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 12

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

Bentuk ganti kerugian dapat 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.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Bagian Ketiga
Ganti Kerugian

Pasal 15

Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar :

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyektif Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Pasal 16

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud dalam Pasal 15 ditetapkan dalam musyawarah.

Pasal 17

(1) Ganti kerugian diserahkan langsung kepada :

- a. pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah;
- b. nadzir, bagi tanah wakaf.

(2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat diketemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 18

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang

memerlukan tanah. Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Pasal 19

Apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran dan pertimbangan yang berlandung dalam musyawarah.

Pasal 20

- (1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- (2) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak.
- (3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Pasal 21

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan

usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri kehakiman.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah, dan Menteri Kehakiman.

Pasal 22

Terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang bernak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

BAB IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 23

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah,

dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah kecamatan.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Keputusan Presiden ini, dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri.

Pasal 26

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 17 Juni 1993

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttt

SOEHARTO

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT KABINET RI

Kepala Biro Hukum dan
Perundang-undangan

ttt

BAMBANG KESOWO, SH,LL.M.

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 1994**

TENTANG

**KETENTUAN PELAKSANAAN
KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 55 TAHUN 1993
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL,**

Memimbang :

bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 25 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1954 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 (Lembaran Negara Tahun 1957 Nomor 163);
2. Undang-undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah

- Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1517);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kritisannya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
6. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 228, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
8. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
9. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

- a. Instansi Pemerintah adalah Lembaga Tertinggi Negara, Lembaga Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah.
- b. Gubernur adalah Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- c. Bupati/Walikota adalah Bupati/Walikota dan Kepala Daerah Tingkat II termasuk Walikota di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Walikota di Propinsi Riau.
- d. Pemegang hak atas tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
- e. Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.
- f. Tanah Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur pemilikan perorangan.
- g. Tanah hak milik belum bersertipikat adalah tanah bekas hak Indonesia yang sudah ada pada saat berlakunya UUPA (24 September 1960) dan berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria dikonversi menjadi Hak Milik, namun belum didaftar dalam buku tanah.

BAB II

PEMBENTUKAN PANITIA PENGADAAN TANAH

Pasal 2

- (1) Di setiap Kabupaten/Kotamadya oleh Gubernur dibentuk Panitia Pengadaan Tanah selanjutnya disebut Panitia, yang

Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Tahun 1973 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3014);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
14. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor '96/M Tahun 1993 mengenai Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Memperhatikan :

Pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri, tersebut dalam surat Nomor 590/805/PUOD tanggal 10 Maret 1994.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 55 TAHUN 1993 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMERANGKUAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

- g. Kepala Biro Tata Pemerintahan, sebagai Sekretaris I bukan Anggota;
- h. Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai Sekretaris II, bukan Anggota.

(3) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi bertugas :

- a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas Panitia apabila lokasi pembangunan terletak di 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih;
- b. membantu Gubernur dalam mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam hal ada keberatan terhadap keputusan Panitia.

(4) Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Propinsi berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 5

Pembentukan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur, yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan.

BAB III

TATA CARA PENGADAAN TANAH

Bagian Pertama

Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 6

(1) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota/madya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

susunan keanggotaan dan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan 8 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.

(2) Sekretariat Panitia berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 3

(1) Anggota Panitia yang berhalangan dapat menunjuk pejabat di lingkup bidang tugasnya untuk mewakili dalam melaksanakan tugas sebagai anggota Panitia.

(2) Wakil yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kewenangan untuk bertindak atas nama anggota yang bersangkutan dengan tanggung jawab tetap pada anggota yang mewakilkan.

Pasal 4

(1) Ditingkat Propinsi, Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.

(2) Susunan keanggotaan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Gubernur atau pejabat yang ditunjuk, sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- c. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, sebagai Anggota;
- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai Anggota;
- e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai Anggota;
- f. Kepala Instansi Pemerintah lainnya di Daerah Tingkat I yang dianggap perlu, sebagai Anggota;

(3) Apabila rencana penggunaan tanahnya sudah sesuai dengan dan berdasar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Bupati/walikota/maiyada atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dipersiapkan oleh kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

**Bagian Kedua
Tata Kerja Panitia**

Pasal 8

Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut.

Pasal 9

Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk persiapan pelaksanaan pengadaan tanah.

Pasal 10

- (1) Panitia bersama-sama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan.
- (2) Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan oleh Panitia dan dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua serta dihadiri oleh para anggota Panitia dan Pimpinan instansi Pemerintah yang terkait.

(2) Apabila tanah yang diperlukan terletak di 2 (dua) Wilayah Kabupaten/Kotamadya, atau di wilayah DKI Jakarta, maka permohonan dimaksud ayat (1) diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

(3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) dilengkapi dengan keterangan mengenai:

- a. lokasi tanah yang diperlukan;
- b. luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan;
- c. penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan;
- d. uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lamanya pelaksanaan pembangunan.

Pasal 7

(1) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Bupati/Walikota/maiyada memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan ketua Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketaprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

(2) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat I atau Dinas Tata Kota, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketaprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

(5) Untuk mengetahui pemilik, jenis, ukuran dan kondisi benda-benda lain yang terkait dengan tanah dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertanggung jawab mengenai benda-benda yang akan di data itu.

(6) Petugas inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), (3), (4) dan (5) merupakan satu tim yang melaksanakan tugasnya secara bersama berdasarkan surat tugas dari Panitia.

(7) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), (3), (4) dan (5) ditandatangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi, diketahui oleh atasannya dan Pimpinan instansi yang bersangkutan untuk selanjutnya disampaikan kepada Panitia.

Pasal 13

(1) Panitia mengumumkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat selama 1 (satu) bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan.

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat dalam bentuk daftar dan peta, ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris dan Para Anggota Panitia.

(3) Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang oleh Panitia dianggap beralasan, Panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta sebagaimana dimaksud ayat (2).

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Musyawarah

Dan Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian

Pasal 14

(1) Setelah penyuluhan dan penetapan batas lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan 11

(3) Dalam hal pembangunan yang bersangkutan mempunyai dampak yang penting dan mendasar pada kehidupan masyarakat, penyuluhan dilakukan dengan melibatkan peran serta para tokoh masyarakat dan pimpinan informal setempat.

(4) Penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali sesuai keperluan sampai tujuan penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tercapai.

Pasal 11

Setelah dilaksanakan penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Panitia bersama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya Panitia melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Pasal 12

(1) Untuk melaksanakan kegiatan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Panitia dapat menggunakan petugas dari instansi yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan.

(2) Untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat, penguasaan dan penggunaan tanah oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

(3) Untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan, dilakukan pengukuran dan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertanggung jawab di bidang bangunan.

(4) Untuk mengetahui pemilik, jenis, umur dan kondisi tanaman dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertanggung jawab di bidang pertanian atau perkebunan.

ayat (1) dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa setempat.

Pasal 16

- (1) Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama mengenai ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOB) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
 - b. faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah:
 - 1) lokasi tanah;
 - 2) jenis hak atas tanah;
 - 3) status penguasaan tanah;
 - 4) peruntukan tanah;
 - 5) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah;
 - 6) prasarana yang tersedia;
 - 7) fasilitas dan utilitas;
 - 8) lingkungan;
 - 9) lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.
 - c. nilai taksiran bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- (2) Pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atau wakil yang ditunjuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- (3) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas tanah

dilaksanakan, Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang ditentukan oleh Panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

- (2) Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia, dengan ketentuan apabila Ketua berhalangan dipimpin oleh Wakil Ketua.
- (3) Musyawarah dilaksanakan secara langsung antara instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Pasal 15

- (1) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.
- (2) Panitia menentukan pelaksanaan musyawarah secara bergilir atau dengan perwakilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah, luas tanah yang diperlukan, jenis kepentingan yang terkait dan hal-hal lain yang dapat memperlarutkan pelaksanaan musyawarah dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan, penunjukan wakil sebagaimana dimaksud dalam

b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan belas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;

(4) Hak Pakai :

- a. yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100% (seratus persen).
- b. Hak Pakai dengan jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen);
- c. Hak Pakai yang sudah berakhir dinilai 50% (lima puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;

(5) Tanah Wakaf dinilai 100% (seratus persen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

Pasal 18

(1) Apabila pemegang hak atas tanah dan peralihan bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui kesediaan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) Panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

(2) Bagi pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang belum menyetujui kesediaan instansi Pemerintah, diadakan

sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan mengacu kepada unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);

(4) Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Pasal 17

Taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Huruf b angka 2) dan 3) adalah sebagai berikut:

(1) Hak Milik :

- a. yang sudah bersertipikat dinilai 100 % (seratus persen);
- b. yang belum bersertipikat dinilai 90% (sembilan puluh persen);

(2) Hak Guna Usaha :

- a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);
- b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh, persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);

c. Hak Guna Usaha yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik (kebun kriteria Kelas IV dan V);

d. ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman;

(3) Hak Guna Bangunan :

- a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen);

Pasal 21

- (1) Bagi yang memakai tanah selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, diselesaikan menurut ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960.
- (2) Dalam menyelesaikan pemakaian tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Panitia dapat menetapkan pemberian uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur kepada Bupati/Walikota atau Gubernur yang memerintahkan yang memakai tanah mengosongkan tanah yang bersangkutan.

**Bagian Keempat
Keberatan Terhadap Keputusan Panitia**

Pasal 22

- (1) Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah dan/bersangkutan dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur terhadap keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) disertai dengan alasan keberatannya.
- (2) Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali tentang keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dianggap keberatan terhadap keputusan tersebut.
- (3) Panitia segera melaporkan kepada Gubernur mengenai pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang dianggap keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

musyawarah lagi hingga tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

- (3) Apabila dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak tercapai kesepakatan, Panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pasal 19

Keputusan Panitia mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dan (3) disampaikan kepada kedua belah pihak.

Pasal 20.

- (1) Kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak tersebut di bawah ini diberikan uang santunan :
 - a. mereka yang memakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 dimaksud Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960;
 - b. mereka yang memakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979;
 - c. bekas pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 2 huruf b;
 - d. bekas pemegang Hak Pakai yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 4 huruf c.
- (2) Besarnya uang santunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Panitia menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota.

Pasal 23

- (1) Setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) atau laporan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3), Gubernur meminta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi meminta penjelasan kepada Panitia mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah terutama mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- (3) Apabila dianggap perlu Panitia Pengadaan Tanah Propinsi dapat melakukan penelitian ke lapangan.
- (4) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi menyampaikan usul kepada Gubernur mengenai penyelesaian terhadap keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (5) Gubernur mengupayakan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diusulkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
- (6) Apabila masih terdapat pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang tidak menyetujui penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), Gubernur mengeluarkan keputusan bagi mereka dengan mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3).
- (7) Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) disampaikan kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia.
- (8) Para pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) menyampaikan pendapatnya secara tertulis kepada Gubernur, mengenai adanya keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6).

- (9) Apabila pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) menyetujui keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6), Gubernur memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Pasal 24

Apabila masih terdapat pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang keberatan terhadap keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (6), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut dan meminta petunjuk mengenai kelanjutan rencana pembangunan kepada Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen yang membawahnya.

Pasal 25

Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi, segera memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut serta mengirimkannya kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan tembusan kepada Gubernur yang bersangkutan.

Pasal 26

- (1) Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, Gubernur mengeluarkan keputusan mengenai revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesediaan atau persetujuan tersebut.
- (2) Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disampaikan kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia.

- (1) Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan Ketua atau Wakil Ketua Panitia serta sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia.

(2) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk Tanah Wakaf dilakukan melalui Nadzir yang bersangkutan.

- (3) Pemberian ganti kerugian untuk tanah ulayat dilakukan dalam bentuk prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat setempat.

**Bagian Keenam
Pelepasan, Penyerahan Dan Permohonan
Hak Atas Tanah**

Pasal 30

- (1) Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia.

(2) Apabila yang dilepaskan atau diserahkan adalah tanah Hak Milik yang belum bersertipikat, penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.

Pasal 31

Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertipikat dan/atau asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada Panitia.

Pasal 32

- (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan

- (3) Bersamaan dengan penyampaian keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), Gubernur memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Pasal 27

Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 tidak menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukannya atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.

Bagian Kelima

Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 28

- (1) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar nominatif pemberian ganti kerugian, berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 atau keputusan Gubernur dimaksud dalam Pasal 23 atau 26.

(2) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia.

- (3) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan tanda penerimaan.

BAB IV
TATA CARA USUL PENCABUTAN HAK

Pasal 38

Dalam rangka penyelesaian melalui pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Gubernur mengusulkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dibentuk Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Pasal 39

(1) Setelah Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 menetapkan besarnya ganti kerugian terhadap tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut, Gubernur menyampaikan usul kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri untuk dilakukan pencabutan hak tersebut dengan melampirkan taksiran ganti kerugiandimaksud.

(2) Usul Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

(3) Tembusan usul pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disampaikan kepada Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi yang membawahkan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.

(4) Tata cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Pasal 40

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dengan segera, Gubernur dapat

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 pada buku tanah dan sertifikatnya.

(2) Apabila tanah yang dilepaskan haknya atau diserahkan belum bersertifikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya.

Pasal 33

Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan hak atau penyerahan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 selesai dilaksanakan atau pada akhir tahun anggaran.

Pasal 34

(1) Panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah.

(2) Asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 35

Arsip berkas pengadaan tanah disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal 36

Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas penguasaan dar. pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh/dibayar ganti kerugiannya.

Pasal 37

Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah sampai memperoleh sertipikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.

menyampaikan usul kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

BAB V

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 41

Apabila tanah yang diperlukan luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, setelah menerima persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dapat melaksanakan pengadaan tanah tersebut secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atas dasar kesepakatan.

Pasal 42

(1) Bentuk dan besarnya ganti kerugian ditetapkan oleh kedua belah pihak.

(2) Besarnya ganti kerugian ditetapkan berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dari tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1).

Pasal 45

(1) Apabila tidak dicapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, lokasi pembangunan dipindahkan.

(2) Apabila lokasi pembangunan tidak mungkin dipindahkan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota untuk dilakukan cara pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Bab III dan Bab IV.

Pasal 44

Apabila dikehendaki sejak semula instansi Pemerintah yang memerlukan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar dapat mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota untuk dilakukan cara pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Bab III dan Bab IV.

BAB VI

BIAYA

Pasal 45

(1) Biaya Panitia terdiri atas :

- a. honorarium Panitia sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian;
- b. biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian;
- c. biaya operasional sebesar 2% (dua persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian.

(2) Biaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dibebankan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yang dibayarkan kepada Panitia dengan bukti penerimaan.

(3) Bukti penerimaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dipergunakan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sebagai bukti pengeluaran untuk lampiran Surat Pertanggungjawaban Pembangunan (SPJP).

(4) Penggunaan biaya Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

BAB VII

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 46

(1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya membuat laporan bulanan mengenai pelaksanaan

pengadaan tanah di wilayahnya dan menyampaikannya setiap minggu pertama bulan berikutnya kepada Gubernur Up. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat dengan tembusan kepada Bupati/Walikomadya.

(2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi membuat laporan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya setiap triwulan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri dan Gubernur.

Pasal 47

(1) Pengadaan tanah oleh Instansi Pemerintah yang bukan untuk kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, dilaksanakan secara langsung oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah atas dasar musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

(2) Pengawasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan oleh Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan Tanah di setiap Kabupaten/Kotamadya sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 48

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, peraturan ini dimuat dalam: Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

DITETAPKAN DI: JAKARTA
PADA TANGGAL: 14 JUNI 1994.
MENTERI NEGARA AGRARIA/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttid.

IR. SONI HARSONO

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR : 2 Tahun 2003

TENTANG

NORMA DAN STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN
KEWENANGAN PEMERINTAH DI BIDANG PERTANAHAN YANG
DILAKSANAKAN OLEH PEMERINTAH KABUPATEN / KOTA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam secara utuh dan terpadu sebagaimana diamanatkan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/ MPR/2001, perlu adanya pengelolaan pertanahan yang didasarkan pada konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan secara nasional;

b. bahwa sebagai tindak lanjut dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/ MPR/2001 tersebut telah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;

c. bahwa sesuai Pasal 2 dan 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003, telah ditetapkan sembilan kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota;

d. bahwa untuk melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud huruf c, diperlukan norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan yang penyusunannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat : 1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan;

3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2003;

4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Lembaga Pemerintah Non Departemen, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 2002;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 309/ M Tahun 2001 tentang Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;

MEMUTUSKAN

Menetapkan
PERTAMA
: Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten / Kota sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Keputusan ini.

KEDUA
: Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan sebagaimana dimaksud Dikirim PERTAMA merupakan tindak lanjut dari Pasal 2 dan 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 dimaksud;

KETIGA
: Norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota sebagaimana dimaksud dalam Dikirim PERTAMA terdiri atas :
a. pemberian ijin lokasi;
b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk kegiatan pembangunan;
e. penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentece;
f. penetapan dan penyelesaian tanah ulayat;
g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
h. pemberian ijin membuka tanah;
i. perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/ kota.

/ KEEMPAT ...

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 2 Tahun 2003
Tanggal : 28-08-2003

PEMBERIAN IJIN LOKASI

NORMA 2	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN 3	KUALITAS PRODUK 4	KUALIFIKASI SDM 5
<p>Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Perolehan Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perumahan Dalam Rangka Penanaman Modal</p>	<p>I. PERSIAPAN; 1. Menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan 2. Mengkompilasikan bahan koordinasi yang berisi antara lain: - Rencana pembangunan daerah seperti Propeda, rencana tata ruang - Peta-peta penatagunaan tanah dari Kantor Pertanahan setempat</p> <p>II. PELAKSANAAN: 1. Melaksanakan rapat koordinasi dipimpin oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan melibatkan instansi terkait dan peran serta masyarakat dengan memperhatikan: - Kemampuan pemohon berkaitan dengan luas tanah yang dimohon yang ditinjau dari permodalan, tenaga ahli, manajemen dan lain-lain. - Batas luas maksimum tanah yang akan dimohonkan ijin lokasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999). Kebijakan mengenai tanah ulayat yang tidak diperlukan izin lokasi sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan</p>		<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.</p>

<p>Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.</p> <p>Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.</p> <p>Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi</p>	<p>Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pencegahan konversi sawah irigasi teknis. - Kawasan-kawasan yang dilindungi seperti hutan lindung, situs budaya dan lain-lain. - Ketersediaan tanah dan kepentingan masyarakat setempat dan sekitarnya <ol style="list-style-type: none"> 2. Melaksanakan peninjauan lokasi untuk identifikasi lapang 3. Menyiapkan Berita Acara Koordinasi yang berisi Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah dan pertimbangan teknis instansi terkait. 4. Membuat peta sebagai lampiran Surat Keputusan Izin Lokasi 5. Menerbitkan Surat Keputusan Izin Lokasi. <p>Dalam hal permohonan izin lokasi dikabulkan, maka Surat Keputusan Izin Lokasi tersebut harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masa berlaku Izin Lokasi. - Izin Lokasi tidak menghapuskan hak keperdataan masyarakat. - Izin Lokasi tidak boleh dialihkan dan diperjualbelikan sehingga merubah sifat dan tujuan pemberian Izin Lokasi. - Dilarang membebaskan tanah di luar areal Izin Lokasi - Mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah diperoleh. - Izin Lokasi bukan merupakan alas hak atas tanah - Izin Lokasi bukan merupakan izin membuka tanah <ol style="list-style-type: none"> 6. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Izin Lokasi dengan mengefektifkan Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan/Pembebasan Tanah (Tim WASDAL). 	<p>Surat Keputusan Bupati/ Walikota yang mencantumkan hak, kewajiban dan sanksi kepada pemegang Izin Lokasi serta dilampiri dengan peta letak kegiatan yang direncanakan dengan mencantumkan koordinat pasti.</p> <p>Laporan tertulis,</p>
<p>III. PELAPORAN</p>	<p>Bupati/ Walikota melaporkan pelaksanaan penerbitan Izin</p>	<p>Laporan tertulis,</p>

form dan Perda 21-07-2003

	<p>Lokasi dan realisasinya kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.</p>	<p>ditandatangani oleh Bupati/ Walikota.</p>
--	---	--

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN

NO.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1.	<p>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).</p> <p>Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Lurangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.</p> <p>Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.</p> <p>Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.</p>	<p>I. PERSIAPAN</p> <p>1. Menetapkan lokasi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kota. - Bagi daerah yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. <p>2. Membentuk Panitia Pengadaan Tanah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah. - Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dibentuk dan diketuai oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk di lingkungan Pemerintah Kabupaten Kota. - Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Provinsi yang dibentuk dan diketuai oleh Gubernur atau pejabat yang ditunjuk di lingkungan Pemerintah Provinsi dan keanggotaannya terdiri dari unsur Pemerintah Kabupaten/Kota, unsur Kantor Pertanahan, Camat, Lurah/Kepala Desa, dan instansi terkait; - Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dapat ditambah dari unsur lainnya sesuai kebutuhan, sebanyak-banyaknya 3 (tiga) orang. - Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah berada di Pemerintah Kabupaten/Kota. <p>II. PELAKSANAAN</p> <p>1. Melaksanakan penyuluhan :</p> <p>Panitia bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melakukan penyuluhan dengan cara pemberian informasi secara dua arah dengan masyarakat yang terkena lokasi</p>	<p>SK Penetapan lokasi ditandatangani oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur.</p> <p>SK Panitia Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Bupati/ Walikota.</p> <p>SK Panitia Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Gubernur.</p> <p>Berita Acara Penyuluhan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia yang memuat</p>	<p>Sesuai bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.</p>
		<p>pembangunan, dengan cara :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua dengan dihadiri anggota Panitia dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. - tatap muka secara langsung. - dapat dilengkapi dengan menggunakan media cetak dan elektronik. - Frekwensi penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan keperluan sampai dengan tujuan penyuluhan tercapai. - tempat penyuluhan ditentukan oleh Panitia. - melibatkan tenaga ahli tokoh masyarakat. <p>2. Melaksanakan inventarisasi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Panitia bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait melaksanakan inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan. - Inventarisasi meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Meneliti riwayat tanah dan penguasaan serta penggunaan tanah untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanahnya termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. <p>3. Mengumumkan Hasil Inventarisasi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mengumumkan hasil inventarisasi untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi. - Pengumuman dilampiri daftar dan peta yang menguraikan nama, luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nomor SPPT bidang tanah serta keterangan-keterangan lainnya dan ditandatangani oleh Panitia serta diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan. - Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu 	<p>materi penyuluhan dan saran-saran dari masyarakat serta dilampirkan daftar hadir.</p> <p>- Peta bidang tanah yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.</p> <p>- Daftar inventarisasi ditandatangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi dan diketahui pimpinan instansi yang bersangkutan atau yang ditunjuk.</p> <p>- Pengumuman hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris, dan para anggota Panitia.</p> <p>- Penetapan perubahan atau penolakan</p>	<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan dan ahli di bidang pengukuran (surveyor berlisensi).</p>

	<p>yang ditentukan tersebut, dan oleh Panitia dianggap beralasan, Panitia mengadakan perubahan sebagaimana mestinya.</p> <p>4. Melaksanakan musyawarah. Melaksanakan musyawarah yang mengandung prosés saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat serta keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah dilaksanakan secara langsung atau melalui perwakilan yang sah dan dipandu oleh Ketua Panitia.</p> <p>5. Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan.</p> <p>a. Ganti Kerugian :</p> <p>Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikat bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terhadap tanah wakaf/peribadatan lainnya ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan. - Bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. - Kesepakatan para pihak dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah. - Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia memutuskan bentuk dan besarnya ganti kerugian didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya sesuai hasil musyawarah dengan 	<p>perubahan hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua Panitia sebagai hasil pembahasan seluruh anggota panitia.</p> <p>Berita Acara Musyawarah yang ditandatangani oleh pihak masyarakat yang terkena pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah</p> <p>Bentuk dan besarnya ganti kerugian dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia, dan bila tidak dicapai kesepakatan Panitia menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan melampirkan Berita Acara Penaksiran dan Notulen Rapat Musyawarah.</p>
--	---	--

	<p>memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.</p> <p>b. Santunan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uang santunan diberikan kepada yang memakai tanah tanpa sebarang hak, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> 1) pemakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 81 Prp. Tahun 1960; 2) pemakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan 5 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979. 3) Bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya melebihi 1 (satu) tahun. - Panitia menetapkan uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota <p>6. Menaksir Nilai Tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taksiran nilai tanah ditentukan menurut jenis hak dan status penguasaan. - Taksiran nilai bangunan, tanaman dan benda-benda lainnya ditentukan oleh Instansi Pemerintah yang bertanggungjawab di bidang terkait. <p>7. Pengajuan keberatan terhadap keputusan Panitia :</p> <p>a. Ganti Kerugian</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang ada di atasnya yang tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali, dianggap keberatan atau menolak terhadap keputusan tersebut. - Bupati/Walikota (atau Gubernur untuk pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih) dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. - Apabila masih terdapat keberatan dari pemegang hak atas putusan Bupati/Walikota terhadap penyelesaian yang ditempuh maka Instansi Pemerintah yang memerlukan 	<p>SK Pedoman besarnya uang santunan ditandatangani oleh Bupati/Walikota.</p> <p>Berita Acara Penaksiran oleh seluruh anggota Panitia disertai dengan alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan dalam rumusan perhitungan besarnya ganti kerugian dengan memperhatikan angka-angka/nilai dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.</p> <p>Surat Pengantar dari Panitia tentang</p>
--	---	--



C. PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN

NO.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1	2	3	4	5
1.	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).	I. PERSIAPAN Menerima laporan pengaduan sengketa tanah garapan.		Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.
2.	Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemukiman Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.	II. PELAKSANAAN 1. Melakukan penelitian terhadap subyek dan obyek sengketa. 2. Mencegah meluasnya dampak sengketa tanah garapan baik subyek maupun obyeknya.	Data Akurat	
3.	Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.	3. Melakukan koordinasi dengan instansi yang terkait untuk menetapkan langkah-langkah penanganannya; 4. Memfasilitasi musyawarah antara para pihak yang bersengketa untuk mendapat kesepakatan para pihak.	Berita Acara hasil musyawarah	
4.	Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan	5. Jika tidak terjadi kesepakatan dalam musyawarah, Pemerintah atau pemegang hak dapat menempuh jalur hukum. III. PELAPORAN Bupati/Walikota melaporkan hasil penyelesaian sengketa tanah garapan kepada Pemerintah Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.	Laporan tertulis, di tandatangani oleh Bupati/Walikota.	

D. PENYELESAIAN MASALAH GANTI KERUGIAN DAN SANTUNAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN.

NO.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1.	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).	I. PERSIAPAN Membentuk Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan/Pembebasan Tanah (Tim WASDAL); Bupati/Walikota membentuk Tim WASDAL pada setiap Kabupaten/Kota, dengan tugas :	SK. Tim Wasdal ditanda-tangani oleh Bupati/Walikota.	Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.
2.	Undang-Undang Nomor 51 P.p. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.	<ul style="list-style-type: none"> - Membantu pelaksanaan pelaksanaan pengadaan/pembebasan tanah dengan memperhatikan kepentingan para pihak. - Membantu Bupati/Walikota dalam pengawasan dan pengendalian pengadaan tanah untuk kepentingan instansi Pemerintah selain untuk kepentingan umum dan pembebasan tanah dalam skala luas untuk kepentingan swasta. - Menjadi mediator yang menjembatani para pihak dalam musyawarah jika timbul masalah yang berkaitan dengan penentuan besarnya ganti kerugian. 	Berita Acara Musyawarah.	
3.	Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.	Susunan Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan/Pembebasan Tanah terdiri dari :		
4.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.	<ul style="list-style-type: none"> - Bupati/Walikota atau Pejabat yang ditunjuk, sebagai Ketua; - Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sebagai Wakil Ketua merangkap anggota; - Kepala Bagian Pemerintahan pada Setwilda Kabupaten/Kota, sebagai Sekretaris merangkap anggota; - Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Kepala Dinas Tata Kota dan/atau Kepala Dinas Tanaman Pangan/Perkebunan Kabupaten/Kota, sebagai anggota; - Kepala Kecamatan (Camat) setempat, sebagai anggota. 		
5.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.	II. PELAKSANAAN Penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan secara musyawarah. III. PELAPORAN Bupati/Walikota melaporkan pelaksanaan kegiatan Tim WASDAL kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.	Laporan tertulis, ditandatangani oleh Bupati/Walikota.	

E. PENETAPAN SUBYEK DAN OBYEK REDISTRIBUSI TANAH, SERTA GANTI KERUGIAN TANAH KELEBIHAN MAKSIMUM DAN TANAH ABSENTEE

NO.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1	2	3	4	5
1	Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Perubahan Ayat dan Penyelolaan Sumber Daya Alam. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 beserta penjelasannya.	PERSIAPAN Membentuk Panitia Pertimbangan Landreform (PPL) dengan susunan keanggotaan : a. Bupati/Walikota, sebagai Ketua merangkap Anggota b. Kepala Kantor Pertanahan, sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota c. Seorang Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota, sebagai Anggota d. Seorang Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Kepolisian Resort Kabupaten/Kota, sebagai Anggota e. Seorang Pejabat yang bertanggungjawab di bidang Pertanian Kabupaten/Kota, sebagai Anggota f. Seorang Pejabat yang bertanggungjawab di bidang Koperasi Kabupaten/Kota, sebagai Anggota g. Seorang wakil Cabang BKTI Kabupaten Kota, sebagai Anggota h. Pejabat-pejabat lain yang ditunjuk dari instansi/dinas yang terkait dengan urusan pertanahan, sebagai anggota (d disesuaikan dengan kebutuhan serta situasi dan kondisi Kabupaten/Kota masing-masing). i. Camat, Kepala Desa/Lurah yang dalam wilayahnya terdapat tanah-tanah yang akan ditetapkan sebagai obyek landreform.	SK Pembentukan PPL	Sesuai bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan

	3	4	5
Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilihan Tanah Absentee Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1980, tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Penyelenggaraan Landreform Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor SK 978/Ka/1960 tanggal 31 Desember 1960 tentang Penegasan Luas Maksimum Tanah Pertanian Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor SK 509/Ka/1961 tentang Perayataan Penguasaan Pemerintah Atas Bagian-Bagian Tanah yang Merupakan Kelebihan Dari Luas Maksimum	Tugas: - Memberikan saran dan pertimbangan kepada Bupati/Walikota mengenai segala hal yang berhubungan dengan penyelenggaraan landreform di wilayahnya. - Membentuk Sekretariat PPL dan mengangkat Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kota sebagai Sekretaris. PELAKSANAAN 1. Menyiapkan bahan sidang yang merupakan hasil inventarisasi tanah-tanah yang terkena ketentuan kelebihan maksimum dan absentee serta hal-hal lain yang berkaitan, oleh Sekretariat PPL. 2. Melaksanakan sidang yang dipimpin oleh Ketua atau Wakil Ketua - Sidang memutuskan: a. Tanah-tanah yang terkena ketentuan kelebihan maksimum dan absentee b. bekas pemilik tanah c. besarnya ganti kerugian d. calon penerima pembagian tanah - Keputusan diambil atas dasar musyawarah dan mufakat. - Hasil sidang dituangkan dalam Berita Acara Sidang, berisi saran dan pertimbangan - Sidang diadakan minimal 3 kali dalam setahun.	Berita Sidang	Acara

2	3	4	5
<p>Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 1984 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Harga Tanah Kelebihan Maksimum dan Absentee Obyek Redistribusi Landreform.</p> <p>Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan Absentee</p> <p>Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1967 tentang Pembayaran dan Kesesuaian Ganti Rugi Atas Tanah-Tanah Obyek Landreform</p>	<p>3. Menerima penyerahan tanah. PPL menerima penyerahan tanah kelebihan batas maksimum dan tanah absentee dari pemilik tanah, selanjutnya tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, dan memberikan Surat Tanda Penyerahan Penerimaan Hak dan Pemberian Ganti Kerugian (STP3). STP3 berisi antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kode tanda STP3 - Nama bekas pemilik - Umur - Pekerjaan - Tempat tinggal bekas pemilik - Daftar susunan anggota keluarga - Luas dan letak tanah yang terkena ketentuan kelebihan maksimum dan absentee - Nama-nama penggarap calon penerima redistribusi - Nama yang menyerahkan - Nama yang menerima <p>4. Menetapkan subjek dan objek redistribusi.</p> <p>a. Penyiapan konsep SK Penetapan, dengan kelengkapan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berita Acara Sidang PPL - STP3 - Riwayat Tanah - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah - Surat Keterangan Tanah - Daftar nama penggarap - Hasil perhitungan besarnya ganti kerugian <p>b. Menetapkan tanah kelebihan maksimum dan absentee sebagai tanah obyek landreform yang memuat antara lain:</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> - Nama-nama bekas pemilik tanah - Tanah obyek landreform - Bentuk ganti kerugian kepada bekas pemilik dalam bentuk uang (dapat dari pemerintah atau secara langsung dari penerima redistribusi). - Nama-nama calon penerima pembagian tanah <p>5. Menyampaikan Berita Acara PPL dan SK. Penetapan TOL kepada BPN untuk diproses penerbitan SK. Hak Atas Tanah (HAT) Redistribusi.</p> <p>6. Menyampaikan usulan kepada Pemerintah cq. BPN mengenai besarnya ganti kerugian terhadap bekas pemilik tanah kelebihan maksimum dan absentee, apabila ganti kerugian dalam bentuk uang dimaksud dari Pemerintah, dengan persyaratan:</p> <p>a. Usul penetapan ganti kerugian, yang dilampiri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Daftar nama bekas pemilik yang diusulkan ganti kerugi nya 2) SK Hak Atas Tanah Redistribusi 3) Perhitungan besarnya ganti kerugian 4) STP3 5) Surat Keputusan Penetapan Hasil Bersih Rata-rata per Ha. 6) Harga Umum Tanah Setempat berdasarkan NJOP 7) Harga gabah per kwintal 8) Surat Keterangan tempat tinggal bekas pemilik/ahli waris/kuasanya 9) Foto copy KTP <p>b. Besarnya ganti kerugian per Ha dihitung atas dasar hasil bersi rata-rata per Ha., maksimum Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per hektar.</p>	<p>SK Hak Atas Tanah Redistribusi dan Sertipikat HAT Surat Usulan</p>
--	--	---

2	3	4	5
	<p>III. PELAPORAN Bupati/ Walikota melaporkan pelaksanaan penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.</p>	<p>Laporan tertulis, ditandatangani oleh Bupati Walikota.</p>	



/ G. PEMANFAATAN.....

G. PEMANFAATAN DAN PENYELESAIAN MASALAH TANAH KOSONG

NO.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1.	2.	3.	4.	5.
<p>1. 2.</p>	<p>Keputusan Presiden R.I. Nomo. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998.</p>	<p>I. PERSIAPAN 1. Pemerintah Kabupaten/Kota memberitahukan kepada badan hukum, melalui pengumuman bahwa akan dilaksanakan inventarisasi tanah kosong untuk dimanfaatkan dengan tanaman pangan/semusim dalam rangka ketahanan pangan nasional. 2. Inventarisasi tanah-tanah kosong yang luasnya lebih dari 5.000 m², yang dikuasai dan/atau dipunyai oleh badan hukum baik yang sudah ada maupun belum ada hak atas tanahnya.</p> <p>II. PELAKSANAAN 1. Melaksanakan identifikasi, meliputi : a. Obyek dan subyek. b. Status tanah c. Kemampuan tanah 2. Menetapkan bidang-bidang tanah sebagai tanah kosong yang dapat digunakan untuk tanaman pangan/semusim bekerjasama dengan pihak lain dengan perjanjian. 3. Menetapkan pihak-pihak yang memerlukan tanah untuk usaha tanaman pangan/semusim, dengan mengutamakan masyarakat setempat. 4. Memfasilitasi pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pemegang hak dengan pihak yang akan memanfaatkan tanah dihadapan/diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat dengan perjanjian untuk dua musim tanam. 5. Menangani permasalahan yang timbul dalam pemanfaatan tanah kosong, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban dalam perjanjinya.</p>	<p>Surat Edaran Bupati/Walikota Data subyek dan obyek tanah kosong Data akurat. Daftar Tanah Kosong untuk Tanaman Pangan/Semusim yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota. Surat perjanjian pemanfaatan tanah kosong.</p>	<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.</p>

	<p>6. Melaksanakan monitoring terhadap pelaksanaan pemanfaatan tanah kosong.</p> <p>III. PELAPORAN Bupati/ walikota melaporkan pelaksanaan pemanfaatan tanah kosong dan penyelesaian masalahnya kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional dan Departemen Pertanian melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.</p>	<p>Laporan tertulis, ditandatangani oleh Bupati/ Walikota.</p>	
--	---	--	--

/ H. PEMBERIAN.....

PEMBERIAN IJIN MEMBUKA TANAH

0.	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1.	2	3	4	5
1.	Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).	<p>I. PERSIAPAN</p> <p>Menerima dan memeriksa permohonan yang memenuhi syarat, antara lain :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warga Negara Indonesia (WNI) 2. Dewasa 3. Warga setempat 4. Penggunaan tanahnya untuk pertanian 5. Belum pernah mendapat / menerima ijin membuka tanah 		<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.</p>
2.	Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya Yang Sah.	<p>II. PELAKSANAAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan pemeriksaan lapang dengan memperhatikan keserasian kemampuan tanah, status tanah, dan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). 2. Menerbitkan ijin membuka tanah yang memuat, antara lain : <ol style="list-style-type: none"> a. luas maksimal 2 Ha b. jangka waktu 3 tahun c. larangan pengalihan d. memelihara dan menambah kesuburan tanah e. menggunakan dan mengambil manfaat f. sanksi administratif g. permohonan hak atas tanah (sertipikat) setelah 3 tahun. 3. Melakukan pengawasan dan pengendalian penggunaan ijin membuka tanah. 	<p>Surat Keputusan Ijin Membuka Tanah</p>	
3.	Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Transmigrasi			
4.	Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.			
5.	Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup			
6.	Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.	<p>III. PELAPORAN</p> <p>Bupati/ Walikota melaporkan pelaksanaan penerbitan ijin membuka tanah kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setempat.</p>	<p>Laporan tertulis, ditandatangani oleh Bupati/ Walikota.</p>	

RENCANAAN PENGGUNAAN TANAH WILAYAH KABUPATEN /KOTA

NORMA 2	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN 3	KUALITAS PRODUK 4	KUALIFIKASI SDM 5
<p>Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)</p> <p>Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang</p> <p>Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman</p> <p>Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup</p> <p>Ur.dang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Nasional</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1998 tentang Koordinasi</p>	<p>I. PERSIAPAN</p> <ol style="list-style-type: none"> Membentuk Tim Koordinasi Mengkompilasi data dan informasi yang terdiri dari: <ul style="list-style-type: none"> Peta Pola Penatagunaan Tanah atau Peta Wilayah Tanah Usaha atau Peta Persediaan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat Rencana Tata Ruang Wilayah Pencana pembangunan yang akan menggunakan tanah baik rencana pemerintah, pemerintah kabupaten/kota, maupun investasi pihak swasta. <p>II. PELAKSANAAN</p> <ol style="list-style-type: none"> Melaksanakan analisis kelayakan letak lokasi sesuai dengan ketentuan dan kriteria teknis dari instansi terkait Menyiapkan Draft Rencana Penggunaan Tanah berupa Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah berikut petanya. Melaksanakan rapat koordinasi terhadap draft Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah dengan instansi terkait Melakukan Konsultasi Publik untuk memperoleh masukan terhadap draft Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah Menyusun Draft Final Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah Menetapkan Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah dalam bentuk peta dan penjelasannya dengan Keputusan Bupati/Walikota. Melakukan sosialisasi tentang Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah kepada Instansi terkait. 	<p>Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah Wilayah Kabupaten/Kota yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati/</p>	<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan.</p>

Revisi dan standar 25-07-2003

NORMA 2	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN 3	KUALITAS PRODUK 4	KUALIFIKASI SDM 5
<p>Lintas Vertikal</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Tanah Terantar</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Kawasan Lindung</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 117 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Kepres No 97/1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Keadaan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen.</p> <p>Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan</p>	<ol style="list-style-type: none"> Hasil Penetapan Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah digunakan sebagai bahan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah dalam rangka penyelesaian administrasi pertanahan. Melakukan evaluasi dan penyesuaian Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah berdasarkan perubahan RTRW dan perkembangan realisasi pembangunan <p>III. PELAPORAN</p> <p>Bupati/ Walikota melaporkan pelaksanaan dan hasil penetapan Rencana Letak Kegiatan Penggunaan Tanah Wilayah Kabupaten/Kota kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional dan Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat dan Tim Koordinasi Tata Ruang Daerah Provinsi.</p>	<p>Walikota dalam bentuk peta dan penjelasannya.</p> <p>Format dan skala peta disesuaikan dengan standar Badan Pertanahan Nasional.</p> <p>Laporan tertulis, ditandatangani oleh Bupati/ Walikota.</p>	

NO	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
1	2	3	4	5
17.	Nasional di Bidang Pertanahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal			
18.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Pedesaan, Pemetaan Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah dan Penggunaan Simbol/Warna untuk Penyajian dalam Peta.			
19.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong untuk Tanaman Pangan.			
20.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi			
21.	Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1998 tentang Monitoring dan Pelaporan Izin Lokasi			

2. Ambarwati dan Hidayat 21-07-2003

NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALIFIKASI SDM
2	3	4	5
Konsolidasi dan Redistribusi Tanah. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 460- 1594 tentang Pencegahan Konversi Sawah Irigasi Teknis Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 3- 6-1998 Nomor 462-2083 tentang Perlindungan Hak Keperdatan dan Kepentingan Hak Pemilik Tanah Dalam Areal Izin Lokasi.			

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL



Prof. Ir. Lutfi Nasoetion, MSc., Ph.D.
NIP. 130367083