

**TINJAUAN YURIDIS PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI
RUGI DALAM PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Kasus Putusan MA RI No. 674K/Pdt/1989)

S K R I P S I



UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh Asst. Pembelian
Terima : Tgl. 06 MAR 2003
Dy

Klass

32604
BAR
6

Hendra Barlean F.S

NIM : 960710101178

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2003

TINJAUAN YURIDIS PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG
GANTI RUGI DALAM PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(Studi Kasus MA. RI No.674 K/Pdt/1989)



TINJAUAN YURIDIS PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI
RUGI DALAM PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Kasus Putusan MA RI No.674 K/Pdt/1989)

SKRIPSI

Oleh :

HENDRA BARLEAN F.S
NIM. 960710101178

Pembimbing

H. SOENARJATI, SH
NIP. 130 350 760

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, SH.MH
NIP. 131 832 299

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2003

MOTTO

Wahrheiten wollen erkannt und festgestellt, eben bewahrheitet sein; die Wahrheit selbst bedarf dessen nicht, sondern sie ist es, die allein bewahrt, was orgend als wahr erkannt sein und gelten soll.

adalah

Segala kebenaran maunya diketahui dan dinyatakan, dan juga dibenarkan; kebenaran itu sendiri tidak perlu akan itu, karena ialah yang menunjukkan, apa yang diakui benar dan harus berlaku.

Paul Natorp, 1986, Alam Pikiran Yunani UI Press – Tintamas, Jakarta.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- ❖ Ayahku (alm) dan Ibuku (Dra. Suhartutie) tercinta sebagai sembah bakti dan rasa hormat atas segala kasih sayang dan doa yang tiada pernah henti;
- ❖ Almamater tercinta, Universitas Jember sebagai tempat menimba ilmu dan pengetahuan;
- ❖ Bapak dan Ibu guruku yang telah mendidik dan memberi ilmu pengetahuan serta teladan;
- ❖ Kakakku Bagus beserta isteri yang selalu membantu dalam penyelesaian skripsi ini;
- ❖ Yang memberiku tempat *Aibo Rental Computer* serta mas Suroso yang selalu membantu dan memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : Kamis

Tanggal : 27

Bulan : Februari

Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,



SUGIYONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Sekretaris,



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661

Anggota Panitia Penguji :

1. Hj. SOENARJATI, S.H. : _____
NIP. 130 350 760

2. MARDI HANDONO, S.H.MH : _____
NIP. 131 832 299



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI
DALAM PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM

(Studi Kasus Putusan MA RI No. 674 K/Pdt/1989)

Oleh :

HENDRA BARLEAN F.S

NIM. 960710101178

Pembimbing,



Hj. SOENARJATI, S.H.
NIP. 130 350 760

Pembantu Pembimbing



MARDI HANDONO, S.H.M.H
NIP. 131 832 299

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H.S.U

NIP. 130 808 985

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : Kamis

Tanggal : 27

Bulan : Februari

Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,



SUGIYONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Sekretaris,

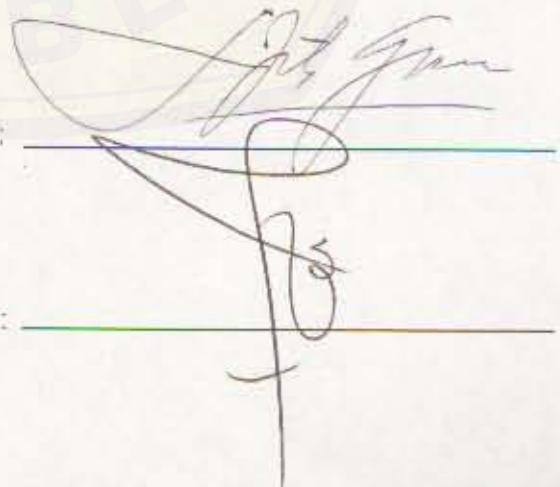


Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661

Anggota Panitia Penguji :

1. Hj. SOENARJATI, S.H. :
NIP. 130 350 760

2. MARDI HANDONO, S.H.MH :
NIP. 131 832 299



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penyusun haturkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa. karena dengan kasih-Nya akhirnya penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI DALAM PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

(Studi Kasus Putusan MA RI No. 674 K/Pdt/1989)

adapun yang menjadi maksud dan tujuan penyusun ini, untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat serta tugas-tugas untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selanjutnya, pada kesempatan ini, tidak lupa penyusun ucapkan terima kasih atas segala bantuannya baik spiritual maupun material kepada yang terhormat :

1. Ibu Hj. SOENARJATI, S.H., sebagai Dosen Pembimbing Skripsi.
2. Bapak MARDI HANDONO, S.H.M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing skripsi.
3. Bapak SUGIYONO, S.H., selaku Ketua Penguji
4. Ibu LILIEK ISTIQOMAH, S.H., selaku Sekretaris Penguji
5. Bapak KOPONG PARON PIUS, S.H.S.U, selaku Dekan Fakultas Hukum
6. Bapak HARDIMAN S.H, selaku Pembantu Dekan I
7. Bapak MULTAZAM MUNTAHAA, S.H selaku Pembantu Dekan II
8. Bapak TOTOK SUDARYANTO, S.H. M.S. selaku Pembantu Dekan III
9. Bapak I WAYAN YASA, S.H, selaku Ketua Jurusan / Bagian Hukum Perdata
10. Bapak ECHWAN IRIANTO, S.H, selaku Dosen Wali
11. Para Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu Pengetahuan, juga para karyawan-karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember.

12. Sahabat-sahabatku, Yuris dan Gunadi yang selalu memberikan dorongan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
13. Teman-temanku di Jalan Kalimantan II (Suroso, Kawit, Cak Dur, Mas Nardi) atas kekompakannya selama ini.
14. Berbagai pihak yang tidak sempat penyusun kemukakan, baik langsung maupun tidak langsung turut membantunya terselesaikannya skripsi ini.

Selanjutnya kepada beliau yang tersebut di atas semoga mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan amal jerih payahnya.

Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya pada diri penyusun, dan umumnya kepada mereka yang memerlukan.

Jember, Februari 2003

Penyusun
HENDRA BARLEAN F.S

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan dan Ruang Lingkup Judul.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	4
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.1. Metodologi.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.5.4 Analisa Data.....	6

BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	11
2.3 Landasan Teori.....	13
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	13
2.3.2 Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	14
2.3.3 Terjadinya Hak Atas Tanah.....	19
2.3.4 Hapusnya Hak Atas Tanah.....	19
2.3.5 Pengertian Pengadaan Tanah.....	21
2.3.6 Tujuan Pembebasan Tanah.....	23

BAB III : PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Ganti Rugi Menurut Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993.....	25
3.2 Yang Berhak Menerima Ganti Rugi Atas Pembebasan Tanah Yang Belum Di Balik Nama.....	27
3.3 Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara Kasus No.674K/Pdt/1989.....	28
3.4 Kajian Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.674K/Pdt/1989.....	33

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan.....	35
4.2 Saran.....	36

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Putusan PN Kupang No.73/PDT/G/1983/PN Kpg tanggal 15 Maret 1988
- Lampiran 2 : Putusan PT Kupang No.92/PDT//1988/PTN Kpg tanggal 14 Oktober 1988
- Lampiran 3 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.674 K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1989
- Lampiran 4 : Keputusan Presiden Republik Indonesia No.55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

RINGKASAN

Dalam era pembangunan seperti sekarang ini pembangunan sedang giat-giatnya digalakkan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat karena hampir setiap proyek pembangunan memerlukan tanah sebagai lokasinya. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sehingga tidak jarang terjadi bahwa seseorang akan mempertaruhkan nyawanya demi mempertahankan tanahnya bila ada orang yang ingin merampasnya.

Untuk dapat melaksanakan proyek-proyek ini baik itu mendirikan bangunan maupun pembuatan ataupun pelebaran jalan-jalan raya demi terpenuhinya fasilitas masyarakat dalam menjalankan tugasnya sehari-hari ini tentu memerlukan tanah, dimana didalam pelaksanaannya sering didapati tanah milik rakyat yang harus dibebaskan guna terlaksananya pembangunan itu.

Adapun pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah seringkali membutuhkan tanah sebagai lokasinya sehingga kadangkala mengakibatkan terjadinya penggusuran terhadap tempat tinggal penduduk, baik secara sah maupun tidak sah.

Persoalan tentang tanah di negara kita merupakan suatu persoalan yang cukup rawan dan mungkin akan dapat mengundang timbulnya ekses yang tidak diinginkan bilamana tidak ditanggulangi dengan cara sebaik-baiknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak sampai menimbulkan sengketa.

Bertolak dari uraian diatas maka permasalahan yang timbul adalah sebagai berikut bagaimana pelaksanaan ganti rugi menurut Keputusan Presiden RI Nomor 55 tahun 1993, siapakah yang berhak menerima uang ganti rugi atas pembebasan tanah yang belum di balik nama, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara kasus No.674 K/Pdt/1989.

Tujuan penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan membahas mengenai masalah yang telah dirumuskan dalam suatu perumusan masalah.

Metode penyusunan dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif sedangkan prosedur pengumpulan data dan pengolahan data yang penyusun gunakan adalah studi literatur dan studi dokumentasi. Dalam melakukan analisa terhadap data dan permasalahan yang akan dibahas, penyusun menggunakan analisa deskriptif kualitatif yang kemudian menarik kesimpulan dengan metode deduktif.

Uraian fakta, dasar hukum dan landasan teori juga telah dituangkan dalam tulisan ini sebagai bahan untuk membahas permasalahan, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, sudah tepat sekali dilaksanakan guna memeriksa dan mengadili sengketa tanah tersebut dengan juga mengacu kepada Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Adapun saran-saran yang dapat penyusun ajukan disini adalah untuk kepastian hukum hendaknya dalam melaksanakan pembebasan tanah tugas panitia pengadaan tanah benar-benar memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak hanya tergantung pada nama atas sertifikat tanah tersebut, melainkan meneliti terlebih dahulu apakah tanah telah diperjual belikan atau dalam sengketa.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era pembangunan seperti sekarang ini pembangunan sedang giat-giatnya digalakkan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat karena hampir setiap proyek pembangunan memerlukan tanah sebagai lokasinya. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sehingga tidak jarang terjadi bahwa seseorang akan mempertaruhkan nyawanya demi mempertahankan tanahnya bila ada orang yang ingin merampasnya.

Untuk dapat melaksanakan proyek-proyek ini baik itu mendirikan bangunan maupun pembuatan ataupun pelebaran jalan-jalan raya demi terpenuhinya fasilitas masyarakat dalam menjalankan tugasnya sehari-hari ini tentu memerlukan tanah, dimana didalam pelaksanaannya sering didapati tanah milik rakyat yang harus dibebaskan guna terlaksananya pembangunan itu.

Manusia selalu memerlukan tanah untuk tempat tinggal dimanapun ia berada, dimana tanah juga merupakan salah satu modal untuk mendirikan suatu usaha, perkantoran, perumahan, bertani, berladang atau berkebun guna menghidupi diri sendiri maupun keluarganya. Bagi beberapa orang yang telah mulai berhasil dalam hidupnya selalu berusaha untuk mendapatkan tanah guna dijadikan salah satu simpanan kekayaannya, karena mereka beranggapan bahwa tanah merupakan salah satu harta yang mempunyai sifat kekal dan dapat dicadangkan untuk kehidupan bagi dirinya dihari tua maupun untuk anak cucunya di masa mendatang.

Adapun pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah seringkali membutuhkan tanah sebagai lokasinya sehingga kadangkala mengakibatkan terjadinya penggusuran terhadap tempat tinggal penduduk, baik secara sah maupun tidak sah.



Persoalan tentang tanah di negara kita merupakan suatu persoalan yang cukup rawan dan mungkin akan dapat mengundang timbulnya ekkses yang tidak diinginkan bilamana tidak ditanggulangi dengan cara sebaik-baiknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Oleh karena itu apabila suatu bidang tanah yang dimiliki seseorang terkena program pembangunan pemerintah, maka pemerintah dalam pembebasan hak atas tanah itu haruslah memberikan ganti kerugian kepada pihak pemilik tanah tersebut dengan pantas serta sesuai. Sebab seringkali pembebasan hak atas tanah tidaklah sesuai atau tidak pantas baik disebabkan oleh kelalaian petugas atau karena perilaku yang sewenang-wenang dalam menetapkan ganti rugi tersebut (Kepres RI No. 55 Tahun 1993).

Di dalam hukum acara perdata, seseorang yang merasa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan di muka pengadilan untuk mempertahankan hak-haknya. Tuntutan dalam hal ini tidak lain adalah suatu tindakan yang bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrechting* atau tindakan menghakimi sendiri. Hal ini sesuai dengan pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa : peradilan dilakukan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Apabila ada seseorang yang mengajukan suatu gugatan di pengadilan, maka hakim harus menerima perkara tersebut, dan menyidangkan perkara tersebut untuk kemudian membuat keputusan. Karena pada prinsipnya hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang telah diajukan. Hal ini sesuai dengan pasal 14 Undang-undang No.14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Pada pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain. Secara eksplisit memberikan penguatan tentang perbuatan melawan hukum sebagai tindakan atau perbuatan yang dapat membawa atau menimbulkan kerugian pada orang lain, dan mewajibkan orang yang karena salahnya tersebut untuk mengganti kerugian tersebut (Setiawan, 1992:250).

Mengingat masalah pembebasan hak atas tanah di masa pembangunan negara kita ini sangat penting dan tidak dapat dipandang remeh serta sejauh mana pelaksanaan ganti rugi dapat benar-benar sesuai dengan undang-undang yang berlaku sehubungan dengan pembebasan hak atas tanah milik Steve Foeh di Kecamatan Kupang Tengah yang terkena proyek jalan umum oleh pemerintah, maka penulis tertarik untuk mengangkat Skripsi yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Pihak Yang Berhak Atas Uang Ganti Rugi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 674 K/Pdt/1989)**

1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam skripsi ini adalah seputar Gugatan Perdata atas kasus ganti rugi dalam pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Untuk memperjuangkan haknya maka pihak yang dirugikan (Steve Foeh) mengajukan Gugatan Perdata kepada Pengadilan Negeri setempat. Kasus tersebut diputus ditingkat Pengadilan Negeri, namun pihak penggugat merasa tidak puas dan mengajukan banding. Dalam tingkat bandingpun penggugat merasa tidak puas, dan akhirnya mengajukan Permohonan Kasasi.

1.3 Rumusan Masalah

Setelah mengetahui penjelasan yang ada pada latar belakang dan ruang lingkup yang ada, maka permasalahan yang hendak dibahas dan dikaji dalam skripsi ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian ganti rugi menurut Keputusan Presiden RI No.55 tahun 1993 ?
2. Siapakah yang berhak menerima uang ganti rugi atas pembebasan tanah yang belum dibalik nama ?
3. Bagaimanakah pertimbangan hukum, hakim dalam memutus perkara kasus No.674 K/Pdt/1989 ?

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dalam skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan Umum dalam skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi salah satu prasyarat dalam mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Jember ;
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum, akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum ;
3. Menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh pada waktu belajar di bangku kuliah untuk membantu mewujudkan masyarakat yang tentram serta berkeadilan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus dalam skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan ganti rugi menurut Keputusan Presiden RI No. 55 tahun 1993
2. Untuk mengetahui siapa yang berhak menerima uang ganti rugi atas pembebasan tanah yang belum dibalik nama.
3. Ingin mengetahui bagaimana pertimbangan hukum, hakim dalam memutus perkara kasus No. 674 K/Pdt/1989.

1.5 Metodologi Penulisan

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah secara yuridis normatif, yaitu :

Pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro, 1985:24).

1.5.2 Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun memakai sumber data yang dititikberatkan pada data yang diperoleh dengan cara :

1. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh melalui pengumpulan data dari hakim Pengadilan Negeri Kupang.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang penyusun dapatkan dari beberapa literatur yang ada kaitannya dengan masalah yang penyusun sajikan dalam skripsi ini

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan dan pengolahan data yang penyusun gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Studi Dokumentasi

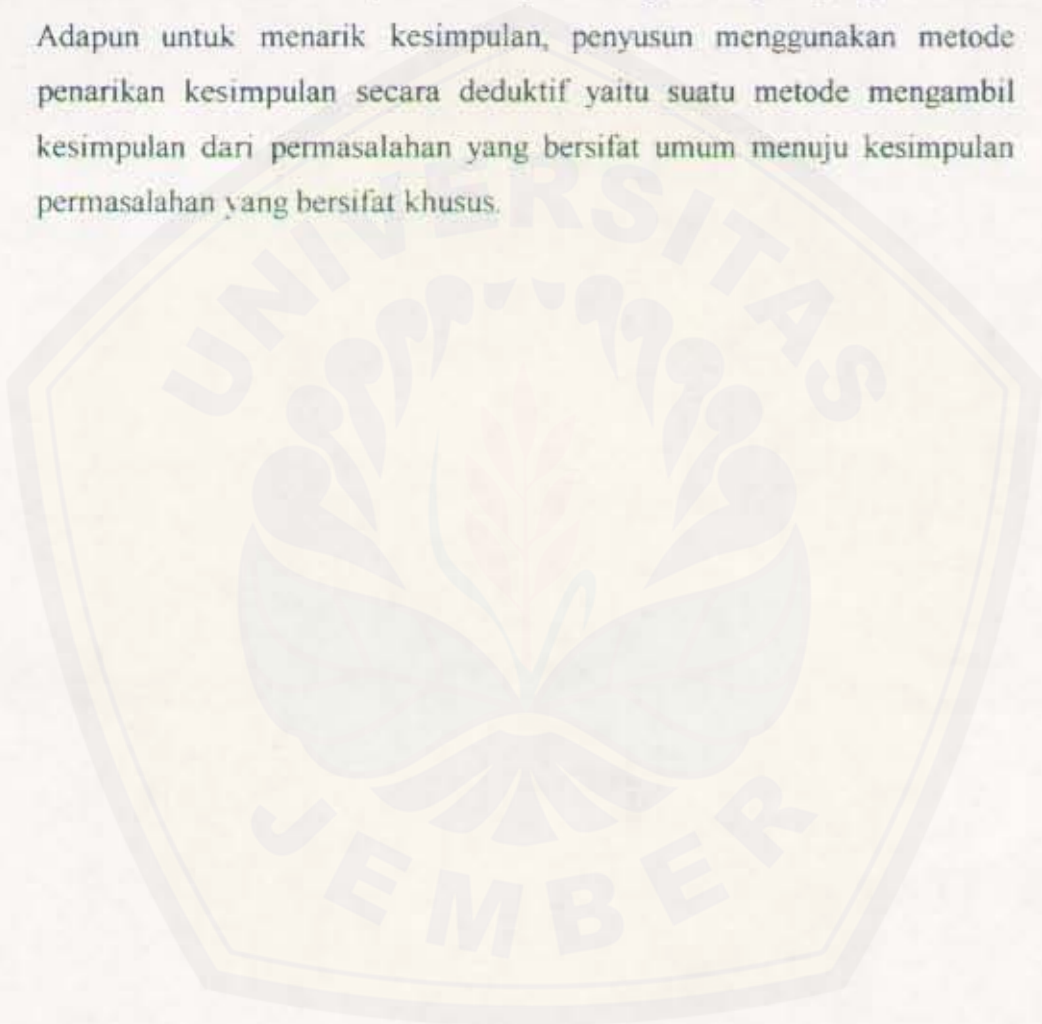
Studi dokumentasi, maksudnya penyusun mempelajari dokumentasi putusan hakim tentang pihak yang berhak atas uang ganti rugi dalam pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

2. Studi Literatur

Studi literatur, maksudnya penyusun mengumpulkan data dengan cara membaca buku-buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

1.5.4 Analisa Data

Penyusun dalam melakukan analisa terhadap data dan permasalahan yang akan dibahas memakai analisa deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka bilangan statis melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun untuk menarik kesimpulan, penyusun menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif yaitu suatu metode mengambil kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum menuju kesimpulan permasalahan yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pembahasan skripsi berdasarkan suatu fakta, bahwa perjanjian jual beli tanah antara Arnolus Ndolu sebagai pihak penjual dengan Steve foeh sebagai pihak pembeli. Obyek jual beli tersebut berupa dua bidang tanah yang terletak di kecamatan Kupang Tengah masing-masing GS. No. 40 dan GS No. 41/1981 yang kemudian dikukuhkan dalam sertifikat hak milik tanah No. 354 dengan total luas : 6.915 M².

Pada tanggal 18 Juli 1983 tanah bersertifikat No. 354 oleh pemiliknya (Arnolus Ndolu) di jual bebas kepada Steve Foeh yang dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pada suatu saat Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang merencanakan untuk membuat jalan umum yang lokasinya akan meliputi pula tanah bersertifikat No. 354 tersebut.

Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang lalu membentuk “ Panitia Pembebasan Tanah “ yang akan menyelesaikan pembebasan tanah untuk kepentingan proyek jalan umum yang direncanakan tersebut serta melaksanakan pemberian uang ganti rugi kepada para pemilik tanah yang tanahnya akan dibebaskan. Para pemilik tanah yang terkena proyek jalan umum itu dipanggil untuk diajak bermusyawarah oleh Panitia Pembebasan Tanah guna menentukan besarnya uang ganti rugi.

Akan tetapi karena tanah bersertifikat No. 354 ini masih tercantum nama pemilik lama (Arnolus Ndolu) maka hanya dia yang hadir dalam musyawarah ini serta menerima uang ganti rugi pembebasan tanahnya dari pemilik pembebasan tanah Pemerintah Daerah Tingkat II Kupang. Ketika Steve foeh mendengar bahwa tanah yang bersertifikat No. 354 yang pada bulan Juli 1983 telah dibelinya dari Arnolus Ndolu, sudah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah dan uang ganti ruginya diberikan kepada Arnolus Ndolu, maka Steve Foeh meminta kepada “ Panitia Pembebasan Tanah “ agar uang ganti rugi tersebut diberikan kepadanya, namun ternyata Pemerintah Daerah “ Panitia Pembebasan Tanah “ menolak permintaan



Steve Foch tersebut dengan alasan uang telah diterima oleh Arnolus Ndolu. Setelah diteliti ternyata dalam buku tanah daerah, tanah bersertifikat No. 354 itu masih tertulis nama pemegang hak lama yaitu Arnolus Ndolu.

Para Pejabat Pembuat Akta tanah, Camat dan Kepala Desa, tidak melaporkan pergantian pemilik tanah dari pemilik lama (Arnolus Ndolu) kepada pemilik baru (Steve Foch) di kantor Agraria. Akibatnya tanah tersebut masih tertulis atas nama pemilik lama (Arnolus Ndolu) didalam buku tanah agraria. Karena tidak ada penyelesaian tentang masalah ini akhirnya Steve Foch yang merasa dirinya dirugikan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kupang, terhadap :

Tergugat I : Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang

Tergugat II : Arnolus Ndolu

Dengan tuntutan yang intinya sebagai berikut :

1. Menyatakan sah, jual beli antara penggugat (Steve Foch) dengan tergugat II (Arnolus Ndolu) atas tanah bersertifikat No. 354 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada bulan Juli 1983
2. Membatalkan pembebasan tanah sengketa serta pembayaran ganti rugi yang dilakukan tergugat I terhadap tergugat II.
3. Perbuatan tergugat I yang telah membebaskan tanah milik penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menyatakan perbuatan tergugat II yang menerima uang ganti rugi dari tergugat I adalah perbuatan hukum yang tidak sah atau mohon putusan lain, *ex aego et bono*.

Untuk melengkapi dalam menganalisa putusan MA.RI No. 674 K/Pdt 1989 penulis mengikutsertakan putusan Pengadilan Negeri Kupang dan putusan Pengadilan Tinggi Kupang sebagai berikut :

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI (No. 73/PDT/G/1983 KUPANG)

Hakim pertama yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Tergugat I Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang menolak dan menyangkal semua dalih gugatan penggugat (Steve Foeh).
- Tergugat II Arnolus Ndolu mengakui bahwa bulan Juli 1983 ia telah menjual tanah sengketa kepada penggugat (Steve Foeh) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat dan juga mengakui bahwa tanah tersebut telah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kupang untuk proyek jalan umum sesuai dengan rencana kota Kupang.
- Telah terbukti bahwa tergugat II Arnolus Ndolu telah menerima uang ganti rugi atas pembebasan tanah sengketa dari tergugat I Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang.
- Perbuatan tergugat I yang membebaskan tanah sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan penggugat terhadap tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Tergugat II Arnolus Ndolu terbukti beritikad buruk, ia telah menjual tanah sengketa kepada penggugat dan telah menerima uang penjual tanahnya, namun ia telah menerima pula uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa tanpa memberitahukan kepada Pemerintah Daerah, tentang adanya pengalihan hak tanah sengketa.
- Oleh karena penggugat dalam gugatannya pada bagian posisinya, tidak menuntut agar tergugat II dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan tergugat II, maka hakim pertama berpendapat bahwa gugatan terhadap tergugat II harus dinyatakan : tidak dapat diterima.
- Dengan dasar pertimbangan yang pokok-pokoknya dikutip tersebut di atas, maka hakim pertama memberikan putusan yang isinya :

Mengadili :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara.

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI (No. 92/PDT/1988/PTN KUPANG)

- Terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri tersebut diatas, maka pihak penggugat mengajukan pemeriksaan banding kepada Pengadilan Tinggi.
- Hakim banding setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa pertimbangan hakim pertama adalah sudah tepat dan benar berdasarkan hukum sehingga dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini serta perlu ditambah dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - bahwa hanya tergugat II yang beritikad tidak baik, yang harus bertanggung jawab.
 - Oleh karena obyek gugatan ini adalah tanah yang sudah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kupang untuk kepentingan umum, maka balik nama tanah dari tergugat II kepada penggugat berdasarkan haknya untuk kepentingan pribadi, tidak mungkin lagi dapat dikabulkan.
- Tindakan tergugat I yang membebaskan tanah sengketa adalah untuk kepentingan umum, sehingga tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

Dengan alasan tersebut diatas, maka hakim banding memberikan putusan sebagai berikut :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang

MAHKAMAH AGUNG RI (No. 674 K/Pdt/1989)

Atas putusan Pengadilan Tinggi diatas, pihak penggugat mengajukan permohonan kasasi pada Makamah Agung RI dalam putusannya memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengadili :
Membatalkan putusan Penadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang.
- Mengadili sendiri :
 - Menyatakan sah jual beli antara penggugat dengan tergugat II dengan tanah bersertifikat No. 354 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - Menyatakan bahwa perbuatan tergugat I yang telah membebaskan tanah hak milik penggugat serta bahwa perbuatan tergugat II yang telah menerima uang ganti rugi tanah dari tergugat I adalah “ Perbuatan Melawan Hukum “.
 - Menyatakan bahwa pembayaran uang ganti rugi yang telah dibayarkan oleh tergugat I kepada tergugat II adalah perbuatan hukum yang tidak sah.
 - Menghukum tergugat I dan tergugat II secara bersama-sama untuk membayar uang ganti rugi kepada penggugat.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 13 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993,
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.
2. Pasal 15 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993, yang berbunyi :
 - Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar :
 - a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek 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.
3. Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan :
 - 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
 - 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
4. Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan :

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
5. Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan :

jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
6. Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan :

Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah :

 - a. hak milik
 - b. hak guna usaha
 - c. hak guna bangunan
 - d. hak pakai
 - e. hak sewa
 - f. hak membuka tanah
 - g. hak memungut hasil hutan
 - h. hak-hak lain yang sifatnya sementara.

7. Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan ;
Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
8. Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan :
hak milik hapus bila :
 - a. tanahnya jatuh kepada negara disebabkan :
 1. karena pencabutan hak
 2. karena penyerahan dengan sukarela
 3. karena ditelantarkan
 - b. tanahnya musnah.
9. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan,
Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
10. PMDN No. 15 Tahun 1975 tentang pembebasan tanah.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah sebenarnya tidak memiliki definisi atau pengertian yang cukup jelas, namun penulis disini akan mencoba memberikan sedikit penjelasan mengenai arti daripada hak atas tanah tersebut.

Namun dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 4 ayat (1) yang menyatakan Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2.3.2 Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yaitu :

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak pakai
5. hak sewa
6. hak membuka tanah
7. hak memungut hasil hutan
8. hak-hak lain yang sifatnya sementara.

Semua hak atas tanah ini mempunyai sifat-sifat kebendaan yaitu :

- Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- Dapat dijadikan jaminan suatu hutang
- Dapat dibebani hak tanggungan

Hak Milik

Dalam Undang-undang Pokok Agraria hak milik ini diatur dari pasal 20 sampai dengan pasal 27. Adapun bunyi pasal 20 menyebutkan :

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

Dari ketentuan pasal 20 diatas, maka hal-hal yang perlu untuk diuraikan adalah :

- a. Pengertian hak turun temurun, terkuat dan terpenuh
- b. Fungsi sosial hak milik (pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria)
- c. Hak milik dapat beralih dan dialihkan

Hal-hal tersebut diatas akan penulis uraikan dibawah ini :

a. *Pengertian Hak Turun Temurun, Terkuat dan Terpenuh*

Menurut memori penjelasan dari pasal 20 pemberian sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh itu adalah bermaksud untuk membedakannya dengan hak

guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh karena jika hak-hak lain ditentukan peruntukannya, maka tidak demikian halnya dengan hak milik. Hak milik adalah hak turun temurun, artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut.

b. Fungsi Sosial Hak Milik

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial menurut pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria. Dalam memori penjelasan Undang-undang Pokok Agraria menegaskan sebagai berikut :

“Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagikalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Berhubungan dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang hak yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.

c. Hak Milik Dapat Beralih dan Dialihkan

Menurut pasal 20 ayat (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan beralih adalah peralihan hak yang terjadi dengan sendirinya tanpa suatu perbuatan hukum tertentu, dengan kata lain peralihan hak yang terjadi karena hukum misalnya pewarisan (K. Wantjik Saleh, 1980)

Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah peralihan hak yang terjadi karena suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah (Ibid, 102).

Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk digunakan sebagai perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Adapun jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah adalah untuk jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan yang membutuhkan waktu lebih lama dapat diberikan jangka waktu 35 tahun, jangka waktu itu dapat diperpanjang untuk waktu 25 tahun lagi atas permohonan si pemohon hak.

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luas 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan jaman.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut penetapan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah dan hak-hak ini dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Hapusnya hak guna usaha karena :

- a. Jangka waktu berakhir dan tidak diperpanjang lagi
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Tanahnya terlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2

HAK GUNA BANGUNAN

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, ini berarti dapat diatas tanah negara atau milik orang lain (seorang warga negara Indonesia atau Badan Hukum

Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia) dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi apabila pemegang hak permohonan meminta perpanjangan waktu.

Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain serta dapat dijadikan jaminan suatu hutang dengan hak tanggungan. Hapusnya hak guna bangunan ini sama dengan hapusnya hak guna usaha diatas seperti dalam pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria dengan perbedaan pada huruf (g). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan hak dan membebani kewajiban yang ditentukan dalam surat ketetapan pemberian atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.

Hak pakai ini diberikan :

- a. Selama jangka waktu tertentu atau tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu
- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun

Peralihan hak pakai ini kepada pihak lain hanya dapat dilakukan dengan seizin pejabat yang memberikannya untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau apabila ini dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan untuk tanah milik.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berdomisili di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Terjadinya hak pakai dapat dengan pemberian dari pemerintah yang mungkin berasal dari tanah yang tadinya adalah dari hak milik yang dilepas/dibebaskan, karena konversi atau karena perjanjian.

Terjadinya hak pakai dengan konversi antara lain dari hak eigendom kepunyaan pemerintah negara asing yang dipakai untuk bangunan tempat tinggal/kantor kepala perwakilan negara asing itu di Indonesia, juga hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar yang pada saat berlakunya UUPA sudah habis waktunya, serta hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap sebagaimana yang dimaksud pasal VII ayat (2) ketentuan-ketentuan konversi.

Terjadinya hak pakai karena perjanjian adalah berasal dari tanah milik. Hak pakai tersebut diadakan berdasarkan suatu perjanjian antara yang mempunyai hak milik dengan pihak yang akan mendapat hak pakai itu. Perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan lisan atau tertulis dengan suatu akta notaris atau akta dibawah tangan. Tetapi tidak ada ketentuan yang mengharuskan pembuatan atau pembuktiannya dengan akta yang dibuat oleh PPAT, begitu pula tidak ada ketentuan yang mewajibkan pendaftarannya.

Hak Sewa

Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sebagai sewanya. Sedangkan pembayaran uang sewa ini dapat dilakukan dengan cara :

- a. satu kali pada tiap-tiapwaktu tertentu
- b. sebelum atau sesudah tanah itu dipergunakan

Perjanjian sewa tanah ini tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak sewa ini adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing berdomisili di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak sewa ada juga yang terjadi karena perjanjian seperti hak pakai, yaitu perjanjian antara orang yang mempunyai hak milik dengan yang akan menyewa.

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur oleh peraturan pemerintah.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan peraturan pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

2.3.3 Terjadinya Hak Atas Tanah

Ada dua cara terjadinya dan cara mendapatkan hak milik atas tanah. Cara pertama adalah dengan “peralihan”, hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu hak milik, bagi yang mendapatkan ini berarti telah terjadi suatu hak milik padanya. Adapun yang dimaksud dengan beralih adalah peralihan hak yang terjadi dengan sendirinya tanpa suatu perbuatan hukum tertentu, dengan kata lain peralihan hak yang terjadi karena hukum, misalnya pewarisan. Hal tersebut diatas sesuai dengan pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan : hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2.3.4 Hapusnya Hak Atas Tanah

Dalam uraian ini penulis akan memberikan penjelasan tentang hapusnya hak atas tanah.

Suatu hak milik dapat hapus, artinya dapat hilang atau terlepas dari yang berhak atasnya, seperti telah ditentukan dalam pasal 27 UUPA. Hak milik akan hapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

3. karena ditelantarkan
4. karena jatuh pada pada orang asing, berwarganegara dua/rangkap atau badan hukum.

b. Tanahnya musnah

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melaksanakan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum (Ibid,19)

Maksud hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya itu dikarenakan adanya pihak lain yang memerlukan tanah, tetapi tidak dapat mempunyai hak milik, umpamanya suatu badan hukum yang dapat mempunyai hak guna usaha atau hak guna bangunan atau juga orang asing yang hanya boleh mempunyai hak pakai saja. Maka seseorang yang mempunyai hak milik itu dapat melepaskan haknya dengan sukarela dengan mendapat penggantian kerugian yang sesuai dengan harga pasaran dari pihak yang menghendaki tanah itu.

Mengenai hapusnya hak milik yang ditelantarkan dan tanahnya musnah, dikatakan ditelantarkan karena pemiliknya menganggap tanah tersebut tidak berguna baginya atau ia tidak sanggup mengurusnya. Sedangkan hapusnya hak milik untuk tanah yang musnah itu dikarenakan sebagian besar oleh kejadian alam, umpamanya longsor atau terkena banjir dan sebagainya.

Karena hak milik dapat hapus, begitu juga hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hapusnya kedua hak itu ditentukan oleh pasal 34 dan pasal 40 UUPA, antara lain :

- a. Jangka waktu terakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya karena suatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Tanahnya ditelantarkan

- f. Tanahnya musnah
- g. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak itu, tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai hak tersebut.

2.3.5 Pengertian Pengadaan Tanah

Dalam pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan 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 telah dikeluarkan suatu peraturan, yaitu Keputusan Presiden RI Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Apakah yang dimaksud dengan pembebasan atau pengadaan tanah? Menurut pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden RI Nomor 55 tahun 1993 bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut

Sedangkan dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Da/11/3/1972 menyatakan bahwa pembebasan tanah ialah "pembelian, pelepasan hak, pemberian ganti rugi dan atau dengan nama apapun atas tanah beserta benda yang ada di atasnya dengan maksud dipergunakan serta dimohon suatu hak" (Abdurrahman, SH 1983).

Apabila hal ini dilihat dari satu sudut, yaitu dari pihak penguasa, maka pengambilan tanah seseorang merupakan pembebasan hak atas tanah dimana pihak pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan si pemegang haknya sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya. Namun jika dilihat dari sudut si pemegang hak, maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah secara sukarela untuk melepaskan haknya setelah mendapatkan ganti rugi yang layak atas tanah tersebut.

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan ini haruslah didasarkan sukarela dari pemegang hak. Bagaimana kalau si pemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia khusus itu harus mengusahakan agar supaya tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Andaikata hal ini tidak mungkin terlaksana, maka dapat dipergunakan lembaga Pencabutan hak atas tanah bilamana tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum.

Pencabutan hak atas tanah untuk keperluan umum adalah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan untuk keperluan-keperluan tertentu demi kepentingan umum setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan dalam penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Jadi pembebasan hak atas tanah adalah merupakan suatu lembaga pengadaan tanah untuk proyek-proyek yang menunjang suatu negara untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat demi kepentingan pembangunan.

Adanya panitia pembebasan tanah ditingkat propinsi ini menurut Surat Edaran Menteri Dalam Negeri/Direktorat Jenderal Agraria tanggal 28 Februari 1976 No. BTU 2/568/2'76 adalah dimaksud untuk kepentingan pembangunan disuatu proyek yang memerlukan tanah yang terletak di beberapa daerah Kabupaten/Kotamadya sebagai suatu kesatuan lokasi proyek sehingga demi

efektifitas kelancaran dan sinkronnya pelaksanaan pembebasan tanah diperlukan adanya suatu panitia pembebasan yang mempunyai jangkauan koordinatif terhadap panitia Kabupaten/Kotamadya atau pejabat daerah dimana tanah itu terletak

Tugas Panitia Pembebasan Tanah adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman-tanaman dan bangunan-bangunan
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa pertimbangannya
- e. Menyaksikan pelaksanaan pembangunan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah (bangunan) tanaman tersebut..

2.3.6 Tujuan Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah benar-benar memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila sudah tercapai suatu kesepakatan antara pemegang hak dengan yang menginginkan tanah, maka secara sukarela pemilik atau pemegang hak itu akan menyerahkan tanahnya setelah kepadanya diberikan sejumlah pembayaran yang sesuai dengan harga tanah yang bersangkutan.

Andaikata pengambilan tanah melalui prosedur pembebasan tanah ini tidak berhasil, walaupun jelas-jelas telah diketahui bahwa tanah tersebut dibutuhkan untuk sarana pembangunan baik itu perumahan atau jalan umum dan umpamanya si pemegang hak itu bertahan pada suatu tingkat harga yang kelewat tinggi serta tidak mau sama sekali menyerahkan tanahnya dengan berbagai dalih, maka dapat ditempuh dengan prosedur pencabutan hak atas tanah tersebut yang merupakan senjata terakhir dalam rangka pengambilan tanah tersebut. Sehingga dalam acara pembebasan tanah syarat kebebasan hendaknya dari salah satu pihak

untuk menjamin sahnyanya suatu persetujuan atau mufakat dari hasil musyawarah masih diragukan kebenarannya, karena itu setiap waktu yang dikehendaki oleh Gubernur, mampu memutuskan dengan mengukuhkan ketetapan dasar ganti rugi panitia yang ditolak oleh para pihak yang berhak/si pemegang hak tersebut (Marmin M.Rosadijo)

Dengan demikian tujuan dari pembebasan tanah adalah untuk memperoleh tanah yang dikuasai oleh seseorang atau beberapa orang penduduk yang tanahnya akan dipergunakan sebagai suatu sarana pembangunan untuk proyek pemerintah yang akan digunakan guna kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan masyarakat dari rakyat, dengan jalan memberi ganti rugi yang layak kepada seseorang atau beberapa penduduk yang tanahnya dipergunakan tersebut.

Dalam Surat Edaran bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1980 Nomor SE-1.35/DJA/VII.5/5/80 dan BTU 5/165/5-1980 tentang peningkatan aktifitas panitia pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah adalah sebagai berikut :

1. Mengefektifkan panitia pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah
2. Menginstruksikan kepada instansi-instansi agar mengusulkan penyediaan biaya ganti rugi dan biaya pembebasan tanah dalam DIP untuk kepentingan proyek-proyek sektoral/pusat, dalam jumlah yang cukup berdasarkan tingkat harga tanah dan transaksi yang riil di daerah yang bersangkutan.
3. Apabila dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah/proyek-proyek pembangunan mengalami hambatan dalam soal pelaksanaan pembayaran atau perincian uang proyek untuk pembebasan tanah, hendaklah hambatan-hambatan itu segera dibicarakan/dikonsultasikan dengan kantor wilayah negara setempat.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pihak yang berhak menerima ganti rugi dari pengadaan tanah/pembebasan tanah yang dilakukan oleh panitia pembebasan tanah adalah Steve Foch, karena tanah yang bersertifikat No. 354 telah dibelinya dari Arnolus Ndolu pada tanggal 18 Juli 1983 secara sah menurut jiwa Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa transaksi jual beli tanah bersifat "Kontante Handeling" atau perbuatan tunai yang sejiwa dengan asas atau ketentuan transaksi jual beli tanah dalam hukum adat. Walaupun belum dibalik namakan atas nama pemilik lama kepada pemilik yang baru. Keputusan Pengadilan Negeri dan Keputusan Pengadilan Tinggi yang berpendirian bahwa jual beli tanah yang belum dibalik namakan atas nama pemilik lama kepada pemilik baru secara administrasi belum menguasai tanah tersebut secara penuh bertentangan dengan asas jual beli tanah dalam hukum adat.
2. Suatu proyek atau program pemerintah berkenaan dengan pengambilan hak-hak tanah penduduk untuk keperluan pembangunan di Indonesia dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum, seperti :
 - pencabutan hak hak atas tanah (UU No. 20 tahun 1961)
 - pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Keputusan Presiden RI No. 55 tahun 1993)
 - Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960



Pencabutan hak-hak atas tanah hanya dapat dilakukan setelah adanya Keputusan Presiden, hal ini dilakukan karena adanya keadaan yang memaksa yang merupakan jalan terakhir untuk mendapatkan tanah-tanah kepunyaan penduduk setelah menempuh berbagai cara melalui musyawarah namun pada akhirnya tetap menemui jalan buntu.

3. Bahwa masih saja banyak terjadi kesalahan dalam penerapan hukum oleh penguasa akibat tidak dilaporkannya transaksi jual beli tanah kepada kantor Agraria dan tidak dilakukannya balik nama atas tanah punya pemilik lama kepada pemilik yang baru hingga terjadi kesalahan dalam pemberian hak kepada pihak yang berhak menerima ganti rugi dalam pembebasan hak atas tanah.

4.2 Saran

Saran yang dapat disumbangkan dalam penyusunan skripsi ini adalah

1. Dalam melaksanakan pembebasan tanah tugas panitia pengadaan tanah hendaknya benar-benar memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar tidak ada pihak yang dirugikan.
2. Hendaklah para petugas panitia pembebasan hak tanah tidak hanya tergantung pada nama atas sertifikat tanah tersebut melainkan meneliti terlebih dahulu, apakah tanah tersebut telah diperjual belikan atau dalam sengketa.
3. Dalam menerapkan hukum, baik pada instansi-instansi pemerintah, badan – badan peradilan di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi hendaklah menerapkan hukum yang sesuai terutama dalam pembebasan tanah yang sering terjadi serta menimbulkan kekecewaan masyarakat dalam hal uang ganti rugi yang tidak sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983, Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia, Bandung, Alumni.
- , 1996, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Bahan Pokok Penyuluhan Hukum Undang-undang Pertanahan Departemen Kehakiman Republik Indonesia.
- Mustafa, Bachsan.1984, Hukum Agraria Dalam Perfektif. Bandung, Remaja Karya.
- Rosadijo, Marmin M. 1979, Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Saleh, Wantjik K.1977, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soeroso, R.1993, Tata Cara dan Proses Persidangan, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soemitro, 1985, Penelitian Hukum dan Jumetri, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibyo, 1995, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Syahrani,Riduan.2000, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- , 1996, Undang-undang Pokok Agraria, Bahan Pokok Penyuluhan Hukum, Undang-undang Pertanahan Departemen Kehakiman Republik Indonesia.
- Varia Peradilan Edisi Bulan September, 1991, Gugatan Perdata Atas Kasus Pihak Yang Berhak Menerima Uang Ganti Rugi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah di Kupang.

SAKSI G. HANING umur 50 tahun, pekerjaan Kerajinan, bertempat tinggal di Desa Nongko, Kecamatan Kupang Tengah danbringung Kaiten Protesan, diwawancara yang berlangsung pada pukul 10.30 sore.

- Bahwa benar telah terjadi jual beli Tanah antara Pengugat dan Tergugat II, dan telah dibuktikan Akte Jual Beli pada tanggal 8 Juli 1983.

- Bahwa pembuatan Akte Jual Beli dilakukan di hadapan Camat Kupang Tengah sebagai pejabat pembuat Akte Tanah untuk Kecamatan Kupang Tengah, dianda tangent oleh kedua belah pihak sesuai dengan pulis oleh saksi sebagai Staf Kecamatan Kupang Tengah serta Kepala Desa Oduwa bernama: J. Anabui

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah uang jual belinya sudah diterima oleh penjual/Tergugat II atau belum, akan tetapi yang saksi ketahui bahwa kewajiban jual belinya ditunjukkan dan diserahkan kepada Camat dan dibayar pula Serifikasinya berupa fotocopy.

- Bahwa saksi tidak pernah mendapat surat dari Kantor Agraria Kabupaten Karangasas karena transaksi jual beli tidak dilakukani.

SAKSI II, JAHANTIS AMAHI, umur 67 tahun, pekerjaan Ex Kepala Desa Oduwa, bertempat tinggal di Oduwa Kecamatan Kupang Tengah danbringung Kaiten Protesan

diwawancara yang berlangsung pada pukul 10.30 sore.

- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Oduwa telah mengetahui bahwa transaksi jual beli telah dilakukan oleh penjual dan pembeli.

- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Oduwa telah mengetahui bahwa transaksi jual beli telah dilakukan oleh penjual dan pembeli.

jabat pembuat Akte di Kantor Agraria Kabupaten Karangasas dan Tergugat II.

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pernah membeli tanah dari Tergugat II pada tanggal 8 Juli 1983 dan saksi mengetahui bahwa tidak ada hak milik Pengugat I dan Tergugat II yang milik Bus milik Pengugat dan Tergugat II yang milik Bus tersebut dan ini uang pada saksi.

- Menimbang, bahwa Tergugat I untuk mengajukan dalil pertumbuhannya telah mengajukan bukti berupa surat-surat yaitu:

1. Surat bukti TI.1 berupa surat perintah tugas No.04/Pem.014.5/1984;
 2. Surat bukti TI.2 berupa daftar penerima tanah ganti rugi tanah;
 3. Surat bukti TI.3 berupa pernyataan melarikan hak No.10/AG/KPG/1983;
 4. Surat bukti TI.4 berupa Berita Acara pembebasan tanah No.1/PPT/KITG/1983;
 5. Surat bukti TI.5 berupa keterangan pembebasan ganti rugi tanah n.n. Arnoldus Nalanda di desa Oduwa, tertanggal 20 Februari 1983;
 6. Surat bukti TI.6 berupa sertifikat (Surat Bukti hak) No.1376/1983
- Menimbang, bahwa Tergugat II telah meniadakan peng surat bukti berupa fotocopy yang diserahkan Kepala Daerah Karangasas No.1/PPT/KITG/1983.
- Menimbang, bahwa terdapat surat bukti sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Oduwa telah mengetahui bahwa transaksi jual beli telah dilakukan oleh penjual dan pembeli.

SAKSI III MERRY TRENA MAILE - OKTYALANUS, umur 36 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Garuda, No.8 Kelurahan Solor, dan beragama Kristen Protestan,

diwawancara yang berlangsung pada pukul 10.30 sore.

- Bahwa saksi pernah membeli tanah di desa Oduwa, No.4183 dari Tergugat II pada tahun 1983 dan sebagai jerman saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

- Bahwa saksi memberitahukan kepada Steve Foch/Pengugat tentang hal tersebut dan pengugat mengatakan bahwa saksi bahwa tanah yang saksi beli tidak akan pernah dapat sertifikat.

- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Oduwa telah mengetahui bahwa transaksi jual beli telah dilakukan oleh penjual dan pembeli.

1. Surat bukti TI.1 berupa surat perintah tugas No.04/Pem.014.5/1984;
 2. Surat bukti TI.2 berupa daftar penerima tanah ganti rugi tanah;
 3. Surat bukti TI.3 berupa pernyataan melarikan hak No.10/AG/KPG/1983;
 4. Surat bukti TI.4 berupa Berita Acara pembebasan tanah No.1/PPT/KITG/1983;
 5. Surat bukti TI.5 berupa keterangan pembebasan ganti rugi tanah n.n. Arnoldus Nalanda di desa Oduwa, tertanggal 20 Februari 1983;
 6. Surat bukti TI.6 berupa sertifikat (Surat Bukti hak) No.1376/1983
- Menimbang, bahwa Tergugat II telah meniadakan peng surat bukti berupa fotocopy yang diserahkan Kepala Daerah Karangasas No.1/PPT/KITG/1983.
- Menimbang, bahwa terdapat surat bukti sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Oduwa telah mengetahui bahwa transaksi jual beli telah dilakukan oleh penjual dan pembeli.

Tanah (PPT) tanggal 8 Juli 1983.

2. Menunjukkan pembebasan Tanah yang Ganti Rugi tanah milik Pengugat yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I membebaskan tanah milik Pengugat sebagai "perbuatan melawan hukum oleh Penguasa";

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dalam hal pembebasan tanah dan penerimaan Ganti Rugi adalah perbuatan tidak sah.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam tangkisannya telah menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan Pengugat, sedangkan Tergugat II mengakui bahwa ia telah menjual tanahnya kepada Pengugat dan demikian Akta Jual beli pada tanggal 8 Juli 1983.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui bahwa terdapat tanah milik yang sekarang menjadi sengketa, oleh karenanya dibebaskan selain untuk memenuhi fungsinya dengan Rencana Industri Kupang.

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

... dan ...
... dan ...
... dan ...

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN
UNTUK 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 pemakaian 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

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.

B A B II

POKOK-POKOK KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH

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

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 pemukiman 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. Stasiun 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 GANTI KERUGIAN

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

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 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 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 Kabupaten/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

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 terseleenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan

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

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.

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 berlawanan 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

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 berhak 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,

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

td

SOEHARTO

... sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT KABINET RI
Kepala Biro Hukum dan
Perundang-undangan

tttd

BAMBANG KESOWO, S.H., LL.M.



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,

Menimbang :

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 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2013);
5. Undang-undang Nomor 51 Ppp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya (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

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/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, termasuk Walikota/Walikota/Walikota Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Walikota/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat I 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.

M E M U T U S K A N :

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 PEMBANGUNAN 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.

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;

dengan dan berdasar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Bupati/walikota 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.

3) 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 atau Gubernur 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 bersamaan 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 menugaskan petugas dari instansi yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan.

(2) Untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pendataan oleh penyelidik 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.

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 di antara 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 memperlancar 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

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

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 :
- yang sudah bersertipikat dinilai 100 % (seratus persen);
 - yang belum bersertipikat dinilai 90% (sembilan puluh persen);
- (2) Hak Guna Usaha :
- yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);
 - yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);

- 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);
- 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 :

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

- yang sudah berakhir 60% (enam 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;

(4) Hak Pakai :

- yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100% (seratus persen);
 - Hak Pakai dengan jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen);
 - 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

- Apabila pemegang hak atas tanah dan pemilik 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.

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

(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 dan Kepala Bupati/Walikota atau Gubernur yang memintakan 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 yang 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 ditetapkannya 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).

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 bersangkutan 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 3 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 atau Gubernur.

(2) 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) 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).

Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Fasal 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 diperlukan 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

Fasal 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.

- (1) Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, diwujudkan 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 Permohtanan
Hak Atas Tanah

Fasal 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.

Fasal 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.

Fasal 32

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

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 kerugian dimaksud.

(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

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

Pasal 33

Panitia membuat berita acara pengadaaan 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 pengadaaan tanah untuk setiap bidang tanah.

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

Pasal 35

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

Pasal 36

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

Pasal 37

Setelah menerima berkas dokumen pengadaaan 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.

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 memegang 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 43

(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.

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

PADA TANGGAL : 14 JUNI 1994.
MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttid.

JR. SONI HARSONO

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.

