

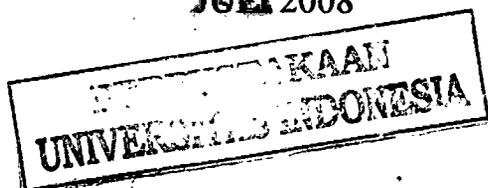
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH
DAERAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA
OLAH RAGA (ANALISIS KASUS PEMBANGUNAN STADION
OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI PALEMBANG)

TESIS

Checilia Yulianta
0606007182



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008



**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH
DAERAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA
OLAH RAGA (ANALISIS KASUS PEMBANGUNAN STADION
OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI PALEMBANG)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**Checilia Yuliartha
0606007182**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BY THE
REGIONAL GOVERNMENT FOR THE DEVELOPMENT OF SPORT
FACILITIES AND INFRASTRUCTURES (A CASE ANALYSIS OF
THE DEVELOPMENT OF SRIWIJAYA SPORT STADIUM IN
PALEMBANG)

TESIS

Submitted of Fulfill the Requirement
of Obtaining Master of Notary

Checilia Yuliarta
0606007182



UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULI 2008

HALAMAN PENGESAHAN

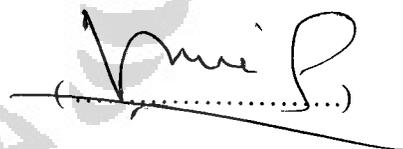
Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Checilia Yuliarta
NPM : 0606007182
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Sarana Dan Prasarana Olah Raga (Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya Di Palembang).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H, M.L.I



Penguji : Enny Koeswarni, S.H, M.Kn



Penguji : Theodora Yuni Shah Putri, SH, MH



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Checilia Yuliarta

NPM : 0606007182

Tanda Tangan :



Tanggal : 18 Juli 2008



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Checilia Yuliarta
NPM : 0606007182
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Sarana Dan Prasarana Olah Raga (Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya Di Palembang)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 18 Juli 2008

Yang menyatakan,



Checilia Yuliarta

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr. Wb

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kemampuan serta kekuatan kepada Penulis untuk penyelesaian kuliah serta tesis ini guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan serta dukungan moril dari berbagai pihak, dan oleh karena itu dalam kesempatan ini, Penulis ingin menghanturkan ucapan terima kasih sebesar-besarnya dengan setulus hati kepada Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, S.H, M.L.I selaku dosen pembimbing yang dalam kesibukanya bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan tesis ini kepada penulis dengan bijaksana, penuh kesabaran dan ketelitian. Dan tak lupa pula Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Dharna Dachlan dan Ibu Darna Wati, orang tua tercinta penulis serta kakak dan adik terkasih Penulis Sheila dan Aris yang telah memberikan perhatian dan setia mendoakan penulis.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H, M.H, C.N., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan kemudahan selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H, L.L.M, Ph.D., selaku Dekan maupun Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan arahan dan kemudahan selama Penulis Mengikuti Perkuliahan.

4. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan, PascaSarjana Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggung jawab selama Penulis mengikuti perkuliahan.
5. Ibu Ratna Lelawati selaku Kasub. Umum dan Kepegawaian BPN kota Palembang dan Ibu Herli selaku Kasub. TU BPN kota Palembang yang telah memberikan data dan informasi yang diperlukan oleh penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak/Ibu Staf Sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan yang telah banyak memberikan informasi, pelayanan, arahan dan kemudahan kepada Penulis selama mengikuti perkuliahan.
7. Lexyndo Hakim, S.H, M.H., yang selalu sabar dan setia menemani Penulis. Terima kasih atas pengertian dan perhatiannya serta kasih sayang selama ini.
8. Kak Alex saudara sepupu penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membantu Penulis dan memberikan saran-sarannya dalam penyusunan tesis ini.
9. Caca, Lia, Meta, sahabat setia yang selalu memberikan dukungan dan perhatian kepada penulis.
10. Mamy Uci, Dinda, Pak Hendra yang telah banyak membantu Penulis serta memberikan dorongan semangat dari mulai awal studi sampai penyusunan tesis ini. Terimakasih atas kekompakan dan kebersamaannya selama studi.
11. Pak Kamal, Listy, Leni, Dona, Wewe, Roni, Hendro, Yudi, Richard, Frans, Alex, Amelia dan seluruh teman-teman angkatan 2006 yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas kerja sama dan kekompakannya selama studi

12. Semua pihak-pihak yang telah banyak membantu penulis dan dengan setia selalu memberikan semangat, Doa, serta kritik dan saran kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.

Penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa dalam tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan. Namun demikian Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan kontribusi dan bermanfaat bagi mereka yang membacanya dan bagi perkembangan dibidang hukum Kenotariatan.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Jakarta, Juli 2008

Cecilia Yuliarta
NPM: 0606007182
Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Indonesia

ABSTRAK

Checilia Yuliartha (0606007182)

Pelaksanaan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Sarana Dan Prasarana Olah Raga (Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya Di Palembang)

Pengadaan Tanah adalah Setiap Kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Penulisan tesis ini membahas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah dan upaya panitia pengadaan tanah dalam mengatasi masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang berkaitan dengan materi pengadaan tanah yaitu dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen hukum dan buku-buku yang berhubungan dengan materi pengadaan tanah, data yang dihimpun adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, untuk mendukung penelitian kepustakaan dilakukan tehnik pengumpulan data melalui penelitian lapangan dalam bentuk observasi dan wawancara kepada Kantor Pertanahan kota Palembang, analisis data menggunakan metode kualitatif dan hasil penelitian dituangkan bersifat evaluatif analitis. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk pembangunan stadion olah raga telah berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwa upaya panitia pengadaan tanah dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga antara lain mengenai besarnya dan bentuk ganti rugi yakni dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi agar didapat hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak sehingga ditemukan jalan terbaik dalam penyelesaiannya dan mengenai adanya selisih luas untuk bidang tanah tertentu yakni Panitia Pengadaan Tanah melakukan musyawarah lebih lanjut sehingga diperoleh kesepakatan luas tanah yang digunakan.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

ABSTRACT

CHECILIA YULIARTA

THE IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BY THE REGIONAL GOVERNMENT FOR THE DEVELOPMENT OF SPORT FACILITIES AND INFRASTRUCTURES (A CASE ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF SRIWIJAYA SPORT STADIUM IN PALEMBANG)

Land Acquisition is any activities to acquire land by means of providing compensation to the person who divests or transfers lands, buildings, plants and other objects relating to the land. This thesis writing is dealing with the implementation of land acquisition by regional government and efforts by the land acquisition committee to overcome the problems occurring in the implementation of land acquisition for sport stadium development. Research method applied in this thesis writing is a bibliographical method to obtain secondary data relating to materials of land acquisition, namely by means of analyzing statutory regulations, legal documents and books in connection with land acquisition materials. Data collected is secondary consisting of primary legal materials and secondary legal materials. To support a bibliographical research in the form of observations and interviews to Land Affairs Office of Palembang City. Data analysis applies a qualitative method and the results of research will be embodied in an evaluative analysis. The results of research reveal that the implementation of land acquisition carried out by the regional government for sport stadium development has been guided by the Presidential Decree Number 55/1993 regarding land acquisition for the implementation of development for public interest. That the efforts of land acquisition committee in overcoming the problems taking place within the framework of land acquisition for sport stadium development among others are concerning the amount and kind of compensation namely, by giving opportunity to the society to express their wishes on kind and the amount of compensation in order to achieve the result agreed by both parties and that it is found the best way in the settlement. And concerning any difference of area size for certain land parcel, then land acquisition committee will hold a deliberation so that it will be obtained the land areas to be utilized.

Keyword : Land Acquisition for public interest.

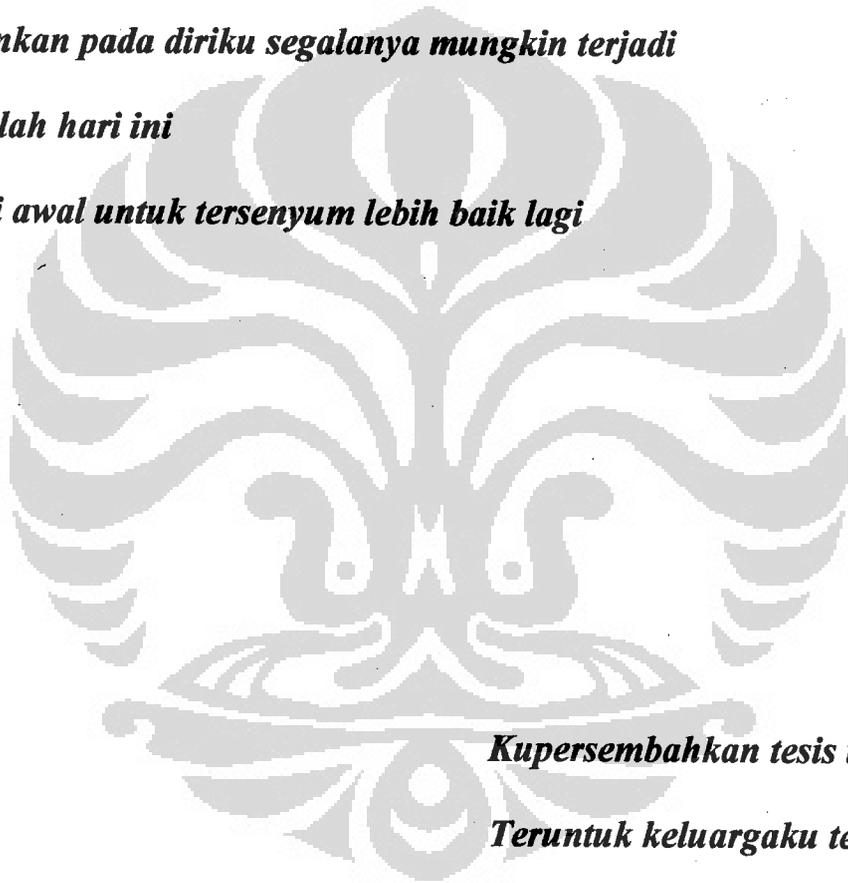
ini adalah hal terdalam yang ingin kuberi kembali

ku ingin melihat Ayah dan Ibu tersenyum bangga sekali lagi

dan kuyakinkan pada diriku segalanya mungkin terjadi

saat itu adalah hari ini

semoga jadi awal untuk tersenyum lebih baik lagi



Kupersembahkan tesis ini

Teruntuk keluargaku terkasih

Dan sahabat-sahabatku

DAFTAR ISI

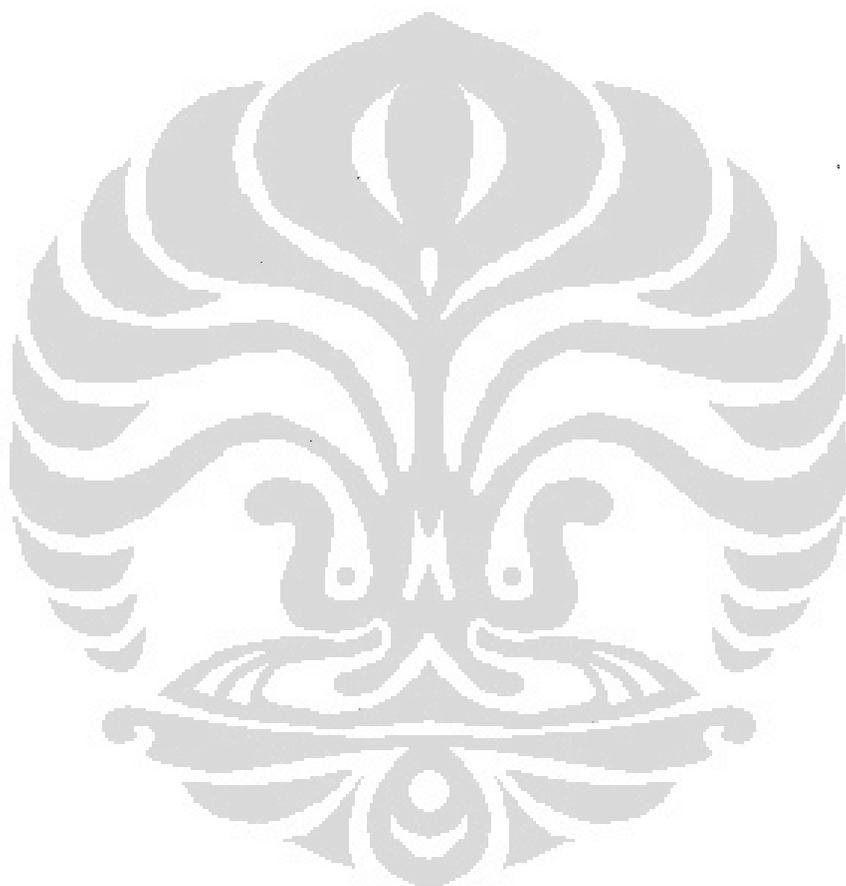
Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Kata Pengantar	i
Abstrak (Bahasa Indonesia)	iv
Abstrak (Bahasa Inggris)	v
Halaman Persembahan	
Daftar Isi	vi
Bab I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN	9
C. METODE PENELITIAN	10
D. SISTEMATIKA PENELITIAN	10
BAB II PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH DAERAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA OLAH RAGA (Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya Di Palembang)	
A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH	12
1. IJIN-IJIN YANG DIPERLUKAN DALAM PENGADAAN TANAH	16
2. HAK-HAK ATAS TANAH YANG DAPAT DIPEROLEH	20
3. TATA CARA MEMPEROLEH TANAH YANG TERSEDIA	22
4. HUKUM YANG MENGATUR PENGADAAN TANAH	25

B. PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 SEBAGAIMANA DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	26
C. PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	32
1. IZIN LOKASI	33
2. PANITIA PENGADAAN TANAH	35
3. MUSYAWARAH	36
4. GANTI KERUGIAN	37
5. PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	43
D. ANALISIS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI PALEMBANG	49
1. PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA	50
2. PROSES PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH DAERAH KOTA PALEMBANG UNTUK PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA	52
3. UPAYA PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM MENGATASI PERMASALAHAN YANG TERJADI DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA	62
4. ANALISIS PEROLEHAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI PALEMBANG	64
BAB III PENUTUP	
A. KESIMPULAN	69
B. SARAN	70

DAFTAR PUSTAKA

SURAT KETERANGAN

LAMPIRAN



BAB I

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERITAH DAERAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA OLAH RAGA

**(Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga
Gelora Sriwijaya Di Palembang)**

A. LATAR BELAKANG

Dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat oleh pemerintah, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah melakukan usaha pembangunan di seluruh aspek kehidupan masyarakat. Dalam mewujudkan usaha pembangunan tersebut, tanah sebagai faktor produksi yang memegang peranan penting.

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Sejak manusia dilahirkan, otomatis ia memerlukan tanah untuk tempat ia tinggal, sampai saat kematian datang padanya ia tetap memerlukan tanah untuk tempat ia dikuburkan. Selain itu, tanah juga sangat diperlukan untuk kepentingan sosial, misalnya untuk membangun tempat ibadah, sekolah, rumah sakit, kantor pemerintahan dan sebagainya. Hal tersebut diatas diatur dalam pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa:

Untuk kepentingan umum. Termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan

memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.¹

Pesatnya kemajuan pembangunan dalam berbagai bidang di Indonesia, praktis membutuhkan tersedianya tanah-tanah yang tidak sedikit jumlahnya. Tetapi dalam kenyataannya tanah yang sangat dibutuhkan untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum jumlahnya sangat terbatas. Karena seringkali tanah yang dibutuhkan oleh pemerintah ternyata sudah dimiliki oleh pihak lain, dalam hal ini adalah masyarakat.

Mengingat tanah semakin penting bagi pelaksanaan pembangunan, baik dilihat dari aspek sosial, ekonomis maupun politis, maka pemerintah harus mampu menjamin tersedianya tanah untuk terselenggaranya prasarana dan sarana kebutuhan pembangunan. Dalam hal terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum perlu digariskan kebijakan mengenai cara-cara pengadaan tanah atau perolehan tanah-tanah yang dibutuhkan.

Kebijakan pemerintah dalam hal pelayanan dibidang pertanahan diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik pada tingkat propinsi maupun tingkat kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam UU Otonomi Daerah Pasal 13 huruf (k) untuk kewenangan Pemerintah Daerah Provisi dan 14 huruf (k) untuk kewenangan Pemerintah Kabupaten/kota. Walaupun demikian, dengan adanya penyerahan kewenangan tersebut tidak berarti bahwa pemerintah pusat lepas sama sekali dalam urusan pelayanan pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (3) UU Otonomi Daerah yang mengatur bahwa penyelenggaraan kewenangan tersebut harus

¹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU Nomor 5 tahun 1960, LN 1960-104, TLN Nomor 2043, Pasal 18.

berpedoman pada standar pelayanan minimal dilaksanakan secara bertahap yang ditetapkan oleh Pemerintah (pusat).

Kewenangan pemerintah provinsi mengenai masalah-masalah pertanahan ini diatur secara lebih terperinci dalam Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom, yang mengatur bahwa kewenangan daerah provinsi dalam bidang pertanahan tersebut meliputi:²

- a. Penetapan persyaratan pemberian hak-hak atas tanah.
- b. Penetapan persyaratan *landreform*.
- c. Penetapan standar administrasi pertanahan.
- d. Penetapan pedoman biaya pelayanan pertanahan.
- e. Penetapan Kerangka Dasar Kadastral Nasional dan pelaksanaan pengukuran Kerangka Dasar Kadastral Nasional Orde I dan II.

Adapun pengaturan kewenangan dalam bidang pertanahan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Keputusan Kepala BPN tersebut secara khusus mengatur tentang kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yang terdiri atas:³

²Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang *Kewenangan Pemerintah Dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom*, PP No. 25 Tahun 2000. L.N. Tahun 2000 No. 24. Psl. 2 Angka 14.

³Badan Pertanahan Nasional, Keputusan Kepala BPN *tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota*, Keputusan No. 2 Tahun 2003, Tanggal 28 Agustus 2003. Diktum Ketiga.

- a. pemberian ijin lokasi;
- b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
- d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk kegiatan pembangunan;
- e. penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. penetapan dan penyelesaian tanah ulayat;
- g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- h. pemberian ijin membuka tanah; dan
- i. perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota

Sedangkan kewenangan yang bersifat lintas Kabupaten/Kota dalam satu Propinsi, dilaksanakan oleh Pemerintah Propinsi yang bersangkutan. Untuk pelaksanaan kewenangan itu Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk menyusun norma-norma dan/atau standardisasi mekanisme ketatalaksanaan, kualitas produk dan kualifikasi sumber daya manusia yang diperlukan.⁴

Sebagian dari kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam bidang pertanahan adalah kewenangan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang tertuang dalam Diktum Ketiga huruf (b) Keputusan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 seperti telah diuraikan di atas. Kewenangan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah tersebut terkait erat dengan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam hal penyelesaian masalah ganti kerugian

⁴ Indonesia. Kepprers No. 34 Tahun 2003. *Op.Cit* Psl. 1 – 4.

dan santunan tanah untuk kegiatan pembangunan yang tertuang dalam Diktum Ketiga huruf (f) keputusan Kepala BPN tersebut di atas.

Ganti rugi atas tanah diberikan atas dasar musyawarah antara Pemerintah dengan masyarakat. Secara umum, ganti rugi adalah kehilangan hak atas tanah yang dimilikinya. Dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005:

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk pembangunan yang dimaksudkan diatur dalam Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993, namun dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dengan pengadaannya secara tepat dan transparan, maka Keppres tersebut dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang, kemudian diganti dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sempat mengundang kontroversi dari berbagai kalangan antara lain karena dianggap cenderung untuk membela kepentingan investor dengan mengurangi hak-hak pemilik tanah yang dipergunakan untuk pembangunan. Oleh karena itu, banyak penolakan dari masyarakat terhadap Perpres tersebut⁵, maka dengan pertimbangan untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka Perpres 36 tahun 2005 kemudian dirubah melalui Perpres Nomor 65 Tahun 2006

⁵*Liberalisme Perpres Nomor 36 tahun 2005, dan Hak Rakyat, Surat Kabar Harian Kompas, 25 Juni 2005, hal 37.*

antara lain berupa pengurangan jenis sarana pembangunan yang digolongkan sebagai kepentingan umum telah yang berjumlah 21 jenis yang menjadi hanya 7 (tujuh) jenis saja sehingga akan dapat memperkecil kemungkinan bagi masyarakat pemilik tanah untuk terkena pembebasan tanah. Perubahan yang didasari pertimbangan keinginan pemerintah untuk meningkatkan penghormatan terhadap hak-hak atas tanah itu telah pula menghapus kewenangan pemerintah untuk mencabut hak kepemilikan atas tanah yang semula diatur dalam Pasal 1 angka (3) dan Pasal 2 huruf (b) Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

Penghormatan terhadap hak-hak atas tanah termasuk di dalam proses termasuk dalam pengambilalihan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum telah banyak dikemukakan oleh para pakar pertanahan. Arie S. Hutagalung mengemukakan hal sebagai berikut:

Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menginginkan seseorang menguasai tanah secara mantap dan aman. Penguasaan yang mantap ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanahnya dan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut. Sedangkan penguasaan tanah secara aman berarti bebas/dilindungi dari/terhadap gangguan-gangguan dan ada upaya untuk menanggulangnya. Gangguan tersebut dapat berasal dari sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak Penguasa/Pemerintah.⁶

Gangguan oleh pihak pemerintah yang dimaksudkan antara lain perlakuan yang sewenang-wenang dalam proses pembebasan tanah yang diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Maria S.W. Sumardjono, mengemukakan:

Pada dasarnya masyarakat pemilik tanah yang terkena pembebasan, menginginkan kebijakan publik yang memenuhi rasa keadilan... Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah

⁶Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005. Hal. 151.

yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dalam bahasa awam, keadilan dalam memberikan ganti rugi diterjemahkan sebagai perwujudan penghormatan kepada pemilik tanah yang haknya dikurangi dengan memberikan imbalan berupa sesuatu yang setara dengan keadaannya sebelum hak tersebut dikurangi atau diambil, sehingga yang bersangkutan tidak mengalami degradasi kesejahteraan.⁷

Penyelenggaraan pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, sudah semestinya Pemerintah Daerah memperhatikan peran tanah dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah dalam proses pembebasan tanah. Untuk mencapai tujuan itu dan sekaligus sebagai peraturan pelaksanaan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 sebagaimana telah dirubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 telah diterbitkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN tersebut antara lain pengaturan mengenai tatacara pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah yang didalamnya terdapat ketentuan bagi Panitia Pengadaan untuk melakukan penyuluhan kepada para pemilik tanah yang akan dibebaskan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan para pemilik melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum.

⁷Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanian; Antara Regulasi dan Implementasi*. Edisi Revisi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006. hal. 176.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, pemerintah daerah harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Di samping itu juga dilakukan dengan cara adil dan bijaksana serta diselesaikan dengan prinsip musyawarah secara kekeluargaan. Hal ini bertujuan agar segala sesuatunya dapat berjalan dengan lancar dan tertib, sehingga penguasaan dan penggunaan tanahnya dapat berlangsung tanpa gangguan serta tidak menimbulkan suatu persoalan yang dapat mengganggu jalannya kegiatan pembangunan dikemudian hari. Dan juga dapat mencegah timbulnya keresahan dan kerugian materiil serta immaterial bagi warga masyarakat yakni pihak-pihak yang diminta menyerahkan tanah kepunyaannya.

Pemerintah daerah haruslah mengakomodasi berbagai kepentingan yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga. Pemerintah dalam hal ini mempunyai kepentingan terhadap sukses terselenggaranya PON XVI yang juga akan menjadi kebanggaan masyarakat Sumatra Selatan. Disamping itu masyarakat pemilik tanah mempunyai kepentingan yang nantinya tidak merasa dirugikan dengan diadakannya pembebasan tanah oleh pemerintah daerah dalam artian masyarakat mendapat ganti rugi yang layak dan pantas, serta kepentingan dari masyarakat sekitar lokasi pembangunan yang nantinya turut merasakan dampak sosial yang ditimbulkan dari pembangunan stadion olah raga tersebut.

Dalam penyusunan tesis ini penulis bermaksud melakukan penelitian dan analisis terhadap Pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah untuk pembangunan sarana dan prasarana olah raga berdasarkan kepada pemahaman bahwa

sebagian dari wawasan yang harus dimiliki oleh Notaris/PPAT adalah pengetahuan tentang penyelenggaraan pengadaan tanah oleh Pemerintah daerah beserta penerapannya di lapangan. Meskipun penyelenggaraan pengadaan tanah tidak terkait langsung dengan tugas dan fungsi Notaris/PPAT akan tetapi penulis berharap akan memperoleh banyak manfaat jika mengingat bahwa Panitia Pengadaan Tanah terdiri dari para pejabat Pemerintah Daerah yang secara langsung atau tidak langsung terkait dengan pembuatan kebijakan dan pelayanan masalah pertanahan di wilayahnya. Sebagai objek penelitian dalam hal penerapan peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelenggaraan pengadaan tanah penulis memilih proses pengadaan tanah pada pembangunan stadion olah raga “Gelora Sriwijaya Jaka Baring” yang dibangun di Kotamadya Palembang.

B. POKOK PERMASALAHAN

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah daerah untuk pembangunan stadion olah raga di Kotamadya Palembang?
2. Bagaimana Panitia Pengadaan Tanah dapat mengatasi masalah – masalah yang terjadi dalam rangka pengadaan untuk pembangunan stadion olah raga di Kotamadya Palembang?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang berkaitan dengan materi yang ditulis dalam tesis ini, yaitu dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan buku-buku yang berhubungan dengan materi penulisan.

Data yang dihimpun adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah untuk pembangunan sarana dan prasarana olah raga. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku tentang hukum pertanahan serta tulisan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam rangka untuk mendukung penelitian kepustakaan dilakukan tehnik pengumpulan data melalui penelitian lapangan, dalam bentuk observasi dan wawancara kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang dan anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan stadion olah raga di Palembang.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, karena data yang terkumpul tidak berbentuk angka-angka melainkan dalam bentuk pemahaman dan penafsiran. Hasil penelitian dituangkan dalam penelitian yang bersifat evaluatif analitis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan merupakan kerangka acuan bagi penulis untuk melakukan penulisan sehingga dapat lebih terarah dan terinci. Adapun sistematika penulisan ini terbagi dalam tiga bab sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Menguraikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Pelaksanaan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah untuk Pembangunan Sarana dan Prasarana Olah Raga.

Bab ini menguraikan teori dan landasan hukum yang mengatur tentang pengadaan tanah, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah bagi kepentingan umum, serta pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan stadion olah raga di Kota Palembang dan analisisnya.

Bab III: Penutup

Terdiri dari kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis serta saran.

BAB II

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERITAH DAERAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA OLAH RAGA

**(Analisis Kasus Pembangunan Stadion Olah Raga
Gelora Sriwijaya Di Palembang)**

A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui pencabutan hak atau pelepasan hak atas tanah milik masyarakat seharusnya diatur dalam suatu undang-undang yang mencerminkan penghormatan terhadap hak asasi manusia. Kepemilikan seseorang atas tanah merupakan suatu hak yang bersifat keperdataan dan hak-hak ekonomi yang substansinya didasarkan atas asas-asas hukum yang berlaku. Asas-asas tersebut dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya agar tidak dilanggar atau dirugikan ketika berhadapan dengan keperluan negara atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.⁸

Ketentuan pokok Hukum Tanah Nasional yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah menggariskan asas-asas pengadaan tanah sebagai berikut :

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional.

⁸ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Surabaya:2007), hal 29.

- b. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana.
- c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan-gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
- d. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada yaitu :
 - a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat : gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota/madya menurut UU No. 51 Prp tahun 1960 tentang Penguasaan Tanah secara Illegal.
 - b. Gangguan oleh penguasa : gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- e. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun(juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- f. Bahwa dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak manapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran

pembayaran yang diikuti dengan konsiyasi pada Pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- g. Bahwa dalam keadaan memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan pembangunan untuk kepentingan umum, dan musyawarah yang diadakan tidak mencapai kesepakatan, sedangkan tidak mungkin menggunakan bidang tanah lain, maka dapat dilakukan pengambilan secara paksa dengan menggunakan acara “pencabutan hak” yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah.
- h. Bahwa dalam perolehan tanah atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan haknya meliputi tanahnya, bangunan, dan tanaman pemegang hak melainkan juga kerugian-kerugian lain sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
- i. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, sehingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.⁹

Pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan merupakan rangkaian kegiatan yang diawali dari perolehan ijin-ijin yang diperlukan sampai dengan perolehan tanah secara legal.

Pada tanggal 3 Mei 2005 diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁹ Arie S. Hutagalung, “Fungsi Tanah Di Indonesia Dalam Perspektif Pembangunan dan Berbagai Masalahnya (Suatu Kajian Sosio-Yuridis)”, (Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagai Alat Pembangunan atau Alat Represif?, Jakarta, 9 Agustus 2005), hal 3-5.

Pengertian pengadaan tanah dirumuskan dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang menyatakan bahwa :

“Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Pengertian pengadaan tanah dalam pasal 1 angka 3 telah mengalami perubahan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa :

“Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.”

Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa :

“Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.”

Selanjutnya dalam pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan :

“Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum ini harus dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Didalam pengadaan tanah untuk pembangunan terlebih dahulu harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Proyeknya

Apa yang akan dibangun diatas sebidang tanah dalam hal ini perlu dibedakan proyek untuk kepentingan:

- a. Pribadi calon pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Kegiatan usaha atau bisnis
- c. Pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak mencari keuntungan sebagaimana yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

b. Lokasinya

Berdasarkan RTRW yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. RTRW merupakan pedoman memakai tanahnya. RTRW menetapkan peruntukan tanahnya (tanah pertanian atau tanah non pertanian).

- c. Status tanah yang tersedia
- d. Kesiadaan pemegang hak untuk melepaskan tanahnya
- e. Tata cara memperoleh tanahnya.

1. Ijin-Ijin Yang Diperlukan Dalam Pengadaan Tanah

Dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia dibedakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pribadi dan untuk keperluan bisnis.

a. Perolehan tanah untuk keperluan pribadi

Apabila perolehan tanah tersebut untuk keperluan pribadi dapat dilaksanakan berdasarkan tata cara memperoleh tanah yang berlaku dan tidak memerlukan izin lokasi. Oleh karena tanah yang diperlukan hanya untuk memenuhi keperluan pribadi dan hal ini dijamin oleh UUPA di dalam ketentuan pasal 9 ayat2 UUPA yang menyatakan bahwa :

“Tiap-tiap warga Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Sebagai warga negara Indonesia dapat menguasai tanah dengan salah satu hak yang diberikan oleh negara yang sesuai dengan keperluannya yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Untuk dapat memperoleh tanah dengan salah satu hak tersebut diatas dapat melalui

1. Permohonan hak apabila tanah yang tersedia tanah hak.
 2. Pembebanan hak yaitu menggunakan tanah milik orang lain dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Sewa. Hak tersebut terjadi karena pemberian hak baru.
 3. Pemindahan Hak (jual beli, tukar menukar, hibah) apabila tanah yang tersedia statusnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai.¹⁰
- b. Perolehan tanah Untuk Kegiatan Usaha

Apabila perolehan tanah untuk kegiatan usaha atau yang bersifat komersial, untuk memperoleh tanahnya diperlukan persyaratan tertentu dan kewajiban tertentu, misalnya membangun prasarana lingkungan, fasilitas yang diperlukan dan utilitas umum yang diperlukan oleh proyek perumahan yang bersangkutan, kawasan industri, kawasan wisata dan lain-lain.

Dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan wajib dipenuhi persyaratan berupa izin prinsip dan izin lokasi. Tanpa izin-izin tersebut perusahaan yang bersangkutan dilarang melakukan kegiatan memperoleh tanah bagi keperluan usahanya dan persyaratan

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Djambatan,2005), hal. 344 .

untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam pasal 2 SK- Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 1994 menyatakan :

1. Kegiatan memperoleh tanahnya hanya dapat dilakukan pada areal yang telah ditetapkan dalam izin lokasi yang bersangkutan.
2. Perolehan tanahnya dilaksanakan secara langsung (tanpa perantara/caloe) antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah berdasarkan kesepakatan.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.¹¹

Berdasarkan uraian diatas, maka izin lokasi merupakan perangkat yang penting dalam memperhatikan dan mengawasi kegiatan memperoleh tanah agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan para pemilik atau pemegang hak yang bersedia menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya untuk keperluan perusahaan yang memerlukan tanah yang bersangkutan. Disamping itu izin lokasi berfungsi untuk mengendalikan dan mengawasi agar perusahaan yang bersangkutan melakukan kegiatan memperoleh tanah secara musyawarah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan uraian diatas jelas bahwa izin lokasi menjadi salah satu perangkat penting untuk pengendalian pengadaan tanah, dan juga untuk mencegah spekulasi dan penyalahgunaan izin lokasi tanpa ditindaklanjuti dengan kegiatan nyata untuk mendapatkan tanah yang diperlukan.

¹¹Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi*, PMNA Nomor 2 Tahun 1999, Pasal 1 angka 1.

Tata cara pemberian izin lokasi untuk tanah yang letaknya diluar DKI ditetapkan oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya dan untuk tanah yang letaknya di wilayah DKI ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Tata cara pemberian izin lokasi dapat menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2/1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal dan SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 21/1994.

Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu yang didasarkan pada luas tanah, yaitu :

1. Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha, diberikan 1 tahun.
2. Izin lokasi seluas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha diberikan 2 tahun.
3. Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha, diberikan 3 tahun.¹²

Apabila jangka waktu yang telah ditentukan diatas perolehan tanahnya belum selesai dilaksanakan, maka izin lokasi dapat diperpanjang 1 (satu) tahun, dengan syarat tanah yang sudah diperoleh mencapai >50 % dari luas yang ditunjuk dalam izin lokasi.¹³

Pertimbangan pemberian izin lokasi berdasarkan pada aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah, yang meliputi :

1. Keadaan hak serta penguasaan tanah
2. Penilaian fisik wilayah
3. Penggunaan Tanah
4. Kemampuan Tanah.¹⁴

Izin Lokasi diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan di kabupaten/kotamadya, mengadakan Rapat Koordinasi antara instansi terkait di Daerah Tingkat II. Untuk

¹² Irene Eka Sihombing, *Makalah Pengadaan Tanah*,(Jakarta:2003), hal 11.

¹³ Ibid., hal 11.

¹⁴ Ibid., hal 12.

menerbitkan izin Lokasi dan perpanjangan izin lokasi dikenakan biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Izin-izin yang diberikan tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, izin tersebut adalah izin penetapan lokasi.

Izin penetapan lokasi tersebut diajukan kepada Bupati/Walikota/Kotamadya melalui kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan, perusahaan atau instansi pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada panitia pengadaan tanah dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut.

2. Hak-hak Atas tanah Yang Dapat Diperoleh

Dapat dijelaskan bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional diperuntukan bagi :

- a. Keperluan Perorangan
- b. Keperluan Perusahaan
- c. Keperluan Khusus

Untuk keperluan perorangan, hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Milik. Jika peruntukan tanahnya untuk pertanian, maka luasnya dibatasi, sebagaimana yang diatur dalam pasal 17 UUPA, dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Undang-Undang No. 56 Prp tahun 1960 tentang "Penetapan Luas Tanah Pertanian", sedangkan jika tanahnya untuk perumahan, maka tidak ada pembatasan luas.

Untuk keperluan perusahaan hak atas tanah yang diberikan adalah :

- a. Hak Guna Usaha, yang dibatasi jangka waktunya yaitu selama 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun lagi.
- b. Hak Guna Bangunan, yang dibatasi jangka waktunya yaitu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun lagi.
- c. Hak Pakai, yang dibatasi jangka waktunya yaitu selama 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun lagi.

Jadi, berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa peruntukan tanah untuk keperluan perorangan tidak dibatasi jangka waktunya, tetapi luasnya dibatasi, sedangkan untuk keperluan perusahaan dibatasi jangka waktunya, sedangkan luasnya tidak dibatasi.

Untuk keperluan khusus, hak-hak atas tanahnya ada bermacam-macam, yaitu :

- a. Keperluan Instansi Pemerintahan, untuk keperluan membangun kantor bagi kegiatan sehari-hari hak atas tanah diberikan dengan hak pakai, sedangkan untuk keperluan membangun proyek-proyek hak atas tanah yang tersedia adalah Hak Pengelolaan, sebagaimana yang diatur dalam pasal 3 PMDN No. 5 tahun 1974. kedua hak tersebut jangka waktunya tidak terbatas dalam arti selama digunakan.
- b. Keperluan perusahaan-perusahaan yang didirikan oleh negara seperti Perum/Persero, Perjan, Perusahaan Daerah, hak atas tanah diberikan dengan Hak Pengelolaan, sedangkan perusahaan Perkebunan Negara hak atas tanah diberikan dengan Hak Guna Usaha.
- c. Keperluan kegiatan keagamaan, hak atas tanah yang tersedia adalah Hak Pakai, sebagaimana diatur dalam pasal 49 ayat 2 UUPA, dengan jangka waktu yang tidak terbatas.

- d. Keperluan perwakilan negara asing, hak atas tanah diberikan dengan Hak Pakai secara cuma-cuma dengan jangka waktu yang tidak terbatas, dalam arti selama digunakan, misalnya untuk keperluan kantor kedutaan/atau rumah kediaman kepala perwakilan asing.
- e. Keperluan badan keagamaan atau badan-badan sosial, untuk kegiatan sosial boleh memiliki tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 49 ayat 1 UUPA.

3. Tata Cara Memperoleh Tanah Yang Tersedia

Dalam rangka menggunakan tata cara memperoleh tanah perlu diperhatikan hal-hal yang disebutkan dibawah ini mengingat penggunaan tata cara yang disediakan dalam Hukum Tanah Nasional tergantung pada :

- a. Status hukum yang memerlukan atau calon penerima haknya,
- b. Status hukum tanah yang diperlukan,
- c. Ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang memerlukan,
- d. Cara memperoleh tanah yang diperlukan wajib dilaksanakan dengan musyawarah secara langsung dengan pemegang haknya.¹⁵

Adapun status tanah yang tersedia adalah sebagai berikut :

- a. Tanah Negara
 - 1. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
 - 2. Belum pernah sama sekali dikuasai oleh pemegang hak.

¹⁵ Sunaryo Basuki, *Diktat Hukum Agraria*, (Jakarta : 2001). hal 2.

3. tanah garap atau tanah yang dikuasai bukan oleh pemegang haknya tapi adanya suatu perjanjian.
4. Berasal dari tanah hak yang sudah dibebaskan namun belum diajukan permohonan hak baru.

b. Tanah Hak

1. Tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak atas tanah.
2. Tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum artinya sudah terdapat hubungan hukum yang kongkrit antara subyek tertentu dengan tanahnya.

Tanah hak dibagi menjadi :¹⁶

1. Tanah Hak Primer, jenis-jenis tanah haknya berupa : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.
2. Tanah Hak Sekunder, jenis-jenis tanah haknya berupa : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas tanah, Hak Menumpang.

c. Tanah Ulayat, adalah tanah dalam penguasaan suatu masyarakat hukum adat.

Tata Cara memperoleh Tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

- a. Jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara, cara perolehannya adalah melalui acara permohonan hak atas tanah.
- b. Jika tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, tata caranya menurut ketentuan Hukum Adat yang tidak tertulis atau melalui acara pembebasan hak yang diikuti dengan permohonan hak atas tanah yang sesuai.

¹⁶ Ibid., hal 16.

c. Jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Hak, ada beberapa cara memperolehnya, yaitu

1. ada kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah yang diperlukan

1) Acara pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng), jika yang memerlukan memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dengan dilakukannya pemindahan hak tersebut ia menjadi pemegang haknya yang baru.

2) Acara pembebasan hak, jika yang memerlukan tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam acara pembebasan hak ini pemilik tanah melepaskan haknya bagi kepentingan pihak yang melakukan pembebasan tanah. Status tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, yang kemudian dimohon dengan hak atas tanah yang baru.

2. Yang empunya tanah tidak bersedia menyerahkan tanahnya kepada pihak yang memerlukan, dengan acara pencabutan hak, sebagai upaya terakhir jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat menggunakan tanah lain.¹⁷

Dalam pasal 18 UUPA menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Dalam acara pembebasan hak dan pencabutan hak, setelah diadakan pembebasan atau pencabutan, status tanah tersebut menjadi berstatus “Tanah Negara”, oleh karena itu disertai dengan permohonan hak atas tanah yang baru yang sesuai dengan peruntukkan dan

¹⁷ Sunaryo Basuki, op.cit., hal 3-4.

subyek pemegang haknya. Dalam menggunakan tata cara tersebut perlu diperhatikan pula peruntukkan dan penggunaan tanah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.

4. Hukum Yang mengatur Pengadaan Tanah

Di dalam pasal 27 UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5/1960 hanya menegaskan bahwa hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan arena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya.

Pembebasan hak atas tanah dilakukan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang tersedia. Pembebasan hak atas tanah dapat dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan dapat juga oleh pihak swasta.

Sepanjang mengenai pembebasan tanah yang semula diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah. Kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut dicabut oleh Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum. Keputusan Presiden tersebut pelaksanaannya ditunjang dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994.

Sejak tanggal 3 Mei 2005, Keputusan Presiden Nomor 55/1993 dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden tersebut menimbulkan ketidaksetujuan dari berbagai kalangan masyarakat karena dianggap kurang memperhatikan kepentingan rakyat dan dianggap banyak merugikan

rakyat, maka Perpres Nomor 36 tahun 2005 kemudian dirubah melalui Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**B. PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 SEBAGAIMANA
DIUBAH DENGAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditetapkan dan mulai berlaku pada tanggal 3 Mei 2005 oleh Presiden Republik Indonesia, yang merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan konsideran, latar belakang dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah Pertama, karena meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan. *Kedua* pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dianggap sudah tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 pada hakekatnya hanya suatu intruksi bagi para pejabat pelaksana, yaitu berupa ketentuan mengenai apa yang mereka masing-

masing harus lakukan, jika ada suatu instansi Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah memerlukan tanah dalam rangka melaksanakan proyeknya.¹⁸

Jika kita dibandingkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dengan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 maka akan didapatkan perbedaan secara substansial sebagai berikut:

1. Perpres memperluas pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Dalam Keppres, ganti rugi diberikan tidak terbatas kepada pihak yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah, akan tetapi dalam PerPres ganti rugi juga diberikan kepada pihak pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Dengan demikian pengertian pengadaan tanah pada Perpres lebih sesuai dengan kondisi realitas yang terjadi dilapangan, yakni menghargai pihak pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, disamping pihak-pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah sehingga lebih berkeadilan sosial.
2. Pada Perpres, kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat, sedangkan pada Keppres pengertian kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Pengertian kepentingan umum dalam yang terdapat dalam Keppres lebih memadai dan sesuai dengan pengertian yang terkandung dalam Pasal 18 UUPa, yakni kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, artinya kepentingan seluruh lapisan

¹⁸ Boedi Harsono, Bahan Kuliah Pendaftaran Tanah Fakultas Hukum Universitas Trisakti Tahun 2005, mengenai Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, (Jakarta:2005), hal 2.

masyarakat. Meskipun demikian, dapat dipahami bahwa mengukur secara kuantitatif makna kepentingan seluruh lapisan masyarakat dalam prakteknya, sangat sulit, bahkan mustahil dapat dilakukan. Pembentuk Perpres memilih memberikan pengertian kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dalam praktek dilapangan, penggunaan terminologi sebagian besar lapisan masyarakat dapat menjadi bias makna, artinya sebagian kecil kepentingan masyarakat bisa saja oleh panitia pengadaan tanah diklaim sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dengan demikian untuk mencegah terjadinya multi interpretasi atas pengertian kepentingan umum maka pengertian kepentingan umum harus dikaitkan atau tidak dapat dipisahkan dari konsepsi hak menguasai dari negara atas tanah, yaitu dimaksudkan semata-mata untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dan tidak diperbolehkan untuk mencari keuntungan.

3. Jika pada Keppres ganti rugi didefinisikan sebagai pengganti atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman /atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dengan demikian, dalam Perpres ganti rugi dirumuskan sebagai penggantian terhadap kerugian, baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Jika dalam Keppres ganti rugi hanya bersifat fisik, artinya penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Akan tetapi dalam Perpres ganti rugi bersifat fisik dan/atau nonfisik yang dapat

memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Perlu digarisbawahi bahwa ganti rugi yang diberikan hendaknya dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Dengan kata lain, ganti rugi akibat pengadaan tanah tidak boleh menjadikan pihak yang melepaskan hak atas tanah menjadi lebih miskin atau kehidupan ekonominya lebih merosot daripada sebelum terkena pengadaan tanah. Prinsip penggantian kerugian seperti ini lebih sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya. PP tersebut mengatakan bahwa tindakan pencabutan tidak menjadikan kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun ekonomi. Dengan demikian rumusan ganti rugi dalam Perpres mengalami kemajuan yang berarti. Meskipun sesungguhnya rumusan tersebut mengadopsi dari ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973.¹⁹

Terdapat beberapa perbedaan pengaturan selain yang disebutkan diatas yang menarik untuk diangkat berkaitan dengan penulisan ini, yakni dalam Perpres berkaitan dengan penentuan nilai/harga tanah dilakukan oleh lembaga baru yaitu lembaga atau tim penilai harga tanah adalah lembaga/tim yang professional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atasjumlah/besarnya ganti rugi. Dimana hal tersebut diatas dalam Keppres sebelumnya tidak diatur.

¹⁹ Achmad Rubaie, op. cit., hal 125-128.

Kemudian mengenai ganti rugi dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disamping berupa uang, tanah pengganti, atau pemukiman kembali juga dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) apabila pemegang hak atas tanah menolak bentuk ganti rugi berupa uang, tanah pengganti, atau pemukiman kembali. Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ditambahkan bahwa ganti rugi juga dapat berupa gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana yang telah disebutkan dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.²⁰

Selanjutnya mengenai lingkup obyek pembangunan untuk kepentingan umum, dalam Perpres kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terdiri dari atas 14 item, sedangkan pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 terdiri atas 21 item. Sementara itu, telah diubah menjadi 7 item dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Perbedaan berikutnya, pada pasal 10 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa jika kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dialihkan ke tempat atau lokasi lain maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama. Ketentuan tersebut diubah menjadi 120 hari dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Pembatasan tersebut tidak diatur dalam Keppres. Pembatasan waktu musyawarah dalam Perpres seperti memberikan kepastian hukum bagi para pihak, terlebih lagi bagi pemegang hak atas tanah.²¹

Pada perkembangannya, Perpres Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Substansi dari Perpres Nomor 65 Tahun 2006 lebih menekankan pada aspek

²⁰Ibid., hal 129.

²¹Ibid., hal 129.

penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah sekaligus lebih memiliki makna kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Meskipun demikian, terdapat substansi dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang kurang sesuai dengan prinsip keadilan, misalnya soal konsinyasi (penitipan) uang ganti rugi ke pengadilan oleh panitia pengadaan tanah jika pemilik tanah tidak menerima penetapan harga ganti rugi. Penitipan tersebut tidak sesuai dengan prinsip keadilan karena belum diperoleh kesepakatan mengenai harga ganti rugi tetapi peraturan memberikan hak kepada panitia pengadaan tanah untuk menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan. Ketentuan tersebut tidak menghargai prinsip demokrasi dan perbedaan dalam penentuan harga ganti rugi tanah antara pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah.²²

Ketentuan mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum memang sangat diperlukan. Dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebagai pembaharu atau sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 memang dapat dikatakan sebagai jawaban akan kebutuhan peraturan mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Akan tetapi masih terdapat beberapa ketentuan dalam PERPRES tersebut yang perlu disempurnakan isinya agar sesuai dengan asas-asas peraturan hukum suatu negara hukum.

²² Ibid., hal 86.

C. PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

Pelaksanaan pengadaan tanah pada prinsipnya dapat dilaksanakan oleh Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta. Pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum semula diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak untuk mencari keuntungan. Pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah tersebut dapat pula dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan ketentuan bahwa kegiatan pembangunan tersebut dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah (BUMN) yang bersangkutan, tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dan bidang-bidang kegiatan tersebut terbatas pada ruang lingkup kepentingan umum yang ditentukan dalam pasal 5.

Pengadaan tanah oleh swasta diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal yang merupakan tindak lanjut dari Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal.

Jika suatu pihak bermaksud memperoleh dan menguasai sebidang tanah tertentu yang berstatus tanah Hak Milik atau tanah Hak Milik Adat sedangkan ia tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak tersebut maka ditempuh dengan acara pembebasan hak.

Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960) tidak menjelaskan pengertian lembaga pembebasan tanah secara tegas dalam pasal-pasalnyanya. Hanya dalam hal sebab hapusnya suatu hak sebagaimana tertulis dalam pasal 27, 34 dan 40 UUPA

disebutkan bahwa hak atas tanah hapus bila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa pembebasan tanah merupakan suatu pelaksanaan lebih lanjut dari adanya sifat fungsi sosial pada semua hak atas tanah.²³ Dalam pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dicabut untuk kepentingan umum akan diberi ganti rugi yang layak.

1. Izin Lokasi

Dasar hukum izin lokasi adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993 tentang “ Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi :

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Tata cara pemberian izin lokasi diatur dalam pasal 6 Permenag/Ka BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, adalah sebagai berikut:

- a. Pertimbangan pemberian izin lokasi diberikan berdasarkan pada aspek penguasaan tanah dan tata guna tanah.
- b. Surat keputusan pemberian izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota

²³Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, 2005. hal 153.

Jakarta dengan mengadakan rapat koordinasi antar instansi yang terkait disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon, dipimpin oleh Bupati/walikota/madya atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya. Bahan-bahan untuk keperluan rapat koordinasi dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

c. Konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah tersebut meliputi empat aspek, yakni :

1. Penyebaran informasi rencana penanaman modal dan ruang lingkup dampaknya, rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah dalam perolehan tanah.
2. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan untuk mencari alternative pemecahan masalah.
3. Pengumpulan informasi dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan.
4. Peran serta masyarakat dalam perolehan tanah berupa usulan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Mengenai tata cara pemberian izin lokasi, untuk wilayah kabupaten/kotamadya ketentuan izin lokasi lebih lanjut ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala DKI Jakarta.²⁴

²⁴Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi, PMNA Nomor 2 Tahun 1999, Pasal 7.

2. Panitia Pengadaan Tanah

Untuk membantu pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (PPT). Panitia pengadaan tanah di wilayah kabupaten/kota dibentuk oleh Bupati/Walikota dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Panitia Pengadaan Tanahnya dibentuk oleh Gubernur. Bila tanahnya terletak di dua wilayah kabupaten/kotamadya, maka pengadaan tanahnya dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur dan bila tanahnya terletak di dua wilayah propinsi atau lebih, maka pengadaan tanahnya dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas Unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait sedangkan Panitia Pengadaan Tanah di wilayah kabupaten/kotamadya atau di dua wilayah kabupaten/kotamadya atau di DKI Jakarta, susunan keanggotaannya terdiri dari unsure parangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.²⁵

Panitia Pengadaan Tanah bertugas mengadakan penelitian dan inventarisasi, menetapkan besarnya ganti rugi, memberi penjelasan dan penyuluhan, mengadakan musyawarah, menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi, membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah, dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.²⁶

Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah untuk daerah kabupaten/kotamadya berkedudukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya²⁷ dan Sekretariat Panitia

²⁵Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 6.

²⁶ Ibid., Pasal 7.

²⁷ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Peraturan Pelaksanaan Kepres No.55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PMNA Nomor 1 Tahun 1994, Pasal 2 ayat (2).

Pengadaan Tanah Propinsi berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi²⁸.

Apabila anggota Panitia Pengadaan Tanah ada yang berhalangan hadir dalam pelaksanaan tugasnya, maka ia dapat menunjuk pejabat di lingkup bidang tugasnya untuk mewakili pelaksanaan tugasnya tersebut dan wakil yang ditunjuk punya kewenangan bertindak atas nama anggota Panitia Pengadaan Tanah yang diwakilinya, namun tanggung jawab dalam pelaksanaan tugas tersebut tetap pada yang mewakili.²⁹

3. Musyawarah

Setelah melaksanakan penyuluhan dan menetapkan batas lokasi, Panitia Pengadaan Tanah mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah serta pemilik bangunan, tanaman dan/benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk melaksanakan musyawarah dalam rangka menetapkan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dan menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi. Musyawarah tersebut dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan dilaksanakan secara langsung antara para pihak. Jika jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka dapat diwakili oleh wakil-wakil yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah selaku kuasa dari mereka yang dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui Kepala Desa/Lurah atau dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.³⁰

²⁸ Ibid., Pasal 4 ayat (4).

²⁹ Ibid., Pasal 3.

³⁰ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres Nomor 36 tahun 2005, Pasal 8-9.

Apabila lokasi pembangunan tidak dapat dialihkan ke tempat lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal undangan pertama. Apabila kesepakatan tidak tercapai atau terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum lokasi yang bersangkutan.³¹

Apabila kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam musyawarah telah tercapai, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut.³²

Pengadaan tanah yang berkaitan dengan Tanah Adat, maka tata cara musyawarah harus mempertimbangkan tata cara pengambilan keputusan masyarakat hukum adapt setempat, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999.³³

4. Ganti Kerugian

Secara umum, ganti rugi adalah penggantian yang diterima seseorang karena adanya kehilangan atas hak yang dimilikinya. Dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 :

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

³¹ Ibid., Pasal 10.

³² Ibid., Pasal 11.

³³ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hal 168.

Pemberian ganti rugi sepatutnya harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadi kegiatan pembangunan.³⁴

Interpretasi fungsi sosial hak atas tanah mengandung makna bahwa antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum harus terdapat keseimbangan dan dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan, maka kepentingan perseorangan itu harus diakui dan dihormati, disamping makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai sifat dan tujuan haknya. Misalnya menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Dalam ganti kerugian tanah yang dibebaskan, menemukan keseimbangan tersebut tidaklah mudah. Sebagai upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, ganti kerugian tersebut dikatakan adil bila tidak membuat seorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dari keadaan semula.³⁵

Dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan juga faktor-faktor nonfisik dan immaterial. Faktor yang bersifat nonfisik dan immaterial yang dapat memperburuk keadaan jika tidak dipertimbangkan dalam menentukan besarnya ganti rugi misalnya biaya pindah tempat atau pindah pekerjaan, turunnya penghasilan pemegang hak karena proses pengambilalihan yang lama dan kerugian dalam hal tanah yang dibebaskan hanya sebagian sehingga tanah yang tersisa sulit dijual.³⁶

³⁴ Ibid., hal 163.

³⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2006), hal 79-80.

³⁶ Ibid., hal 86.

Faktor-faktor yang dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan ganti rugi selain Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah sebagai berikut

- a. Lokasi/letak tanah;
- b. Status pemegang hak atas tanah;
- c. Status hak atas tanah;
- d. Kelengkapan sarana/prasarana;
- e. Keadaan penggunaan tanahnya;
- f. Kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
- g. Biaya pindah tempat/pekerjaan;
- h. Kerugian terhadap turunnya penghasilan pemegang hak.

Kriteria tersebut diatas, sebaiknya diterapkan secara obyektif agar terasa adil bagi pemegang hak, dan penentuan akhirnya tetap melalui musyawarah para pihak yang bersangkutan.³⁷

Dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, menurut pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, ganti rugi diberikan untuk :

- a. Hak atas tanah
- b. Bangunan
- c. Tanaman
- d. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

³⁷ Ibid., hal 81.

Bentuk ganti rugi tersebut diatas diatur selanjutnya dalam pasal 13 yang telah mengalami perubahan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa :

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

Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.³⁸

Dalam pemberian ganti rugi yang berkaitan dengan harga tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 pasal 16 ayat (1) memberikan pengaturan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penguasaan tanah, peruntukan tanah, kesesuaian

³⁸Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres Nomor 65 tahun 2006, Pasal 15.

penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan, dan lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

Penetapan ganti rugi berdasarkan peraturan-peraturan tersebut diatas tidaklah mengikat karena asas pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah musyawarah para pihak yang bersangkutan, sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 ayat (1) huruf b, yang menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dilakukan melalui musyawarah.

Dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, menyatakan bahwa musyawarah tersebut dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan dipimpin oleh Ketua panitia Pengadaan tanah.

Dengan adanya asas musyawarah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka besarnya ganti rugi hak atas tanah bias lebih besar dari NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir maupun lebih kecil dari itu. Untuk hal tersebut harus memperhatikan pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 bahwa dalam menentukan besarnya ganti rugi tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup pemegang hak atas tanah atau tidak boleh mengurangi tingkat kesejahteraan pemegang hak atas tanah.

Menurut pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bahwa Apabila musyawarah mengenai ganti rugi telah tercapai, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai kesepakatan tersebut. Namun jika kesepakatan mengenai ganti rugi tidak tercapai sedangkan keperluan

akan tanah tersebut sangat mendesak bagi instansi yang memerlukan tanah, maka dilakukan penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri setempat (konsinyasi) sebagaimana ternyata dalam pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Konsinyasi diatur dalam pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, yang menyatakan bahwa bila musyawarah dalam hal lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan atau dialihkan secara teknis ketempat lain telah dilakukan dalam waktu 120 hari dari undangan pertama dan tidak tercapainya kesepakatan. Dengan ini Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri setempat. Hal tersebut juga dilakukan apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi. Selain diatur dalam undang-undang, kaidah hukum mengenai konsinyasi dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengenai penitipan uang ganti rugi tersebut.

Dalam pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa konsinyasi adalah penitipan uang atau barang kepada pengadilan apabila si berpiutang menolak penawaran pembayaran tunai dari si berutang dan penitipan tersebut berlaku sebagai pembayaran dan membebaskan si berutang dari utangnya. Jadi sebenarnya konsinyasi tersebut untuk kasus utang piutang.

Dalam pelaksanaan ganti rugi tanah seringkali menimbulkan berbagai masalah, yakni salah satunya masalah dalam menentukan nilai tanah dan harga tanah yang layak. Pada saat menentukan nilai atau harga tanah tersebut, diharapkan Panitia Pengadaan Tanah dapat melakukannya secara obyektif, dalam arti tidak memihak pada salah satu pihak, baik instansi yang memerlukan tanah maupun pemegang hak atas tanah tersebut.

Secara formal sudah dijelaskan oleh beberapa peraturan mengenai langkah-langkah yang harus dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan harga tanah, namun harga tanah yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan tanah tersebut hanyalah nilai tanah dalam lingkup yang sempit, yaitu harga pasar dalam jual beli yang merupakan nilai fisik-ekonomis tanah tersebut, sedangkan banyak faktor-faktor yang seharusnya menjadi pertimbangan dalam menentukan nilai hak atas tanah selain dari nilai fisik-ekonomis semata. Faktor-faktor tersebut antara lain biaya pindah tempat, pindah pekerjaan dan segala permasalahan psikologis yang dihadapi keluarga yang terkena pembebasan tanah tersebut.³⁹

Selain itu, masalah umum yang biasanya terjadi adalah tidak disepakatinya bentuk dan jenis ganti rugi tanah antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang memerlukan tanah. Dalam kasus tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dipindahkan lokasi ke tempat lain dan tidak adanya kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka uang ganti ruginya dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat. Tindakan pemerintah tersebut dianggap bertentangan dengan hak asasi manusia, sebagaimana yang sering dipublikasikan dalam berbagai media masa. Dimana masyarakat pada umumnya merasa bahwa penguasa mengambil hak atas tanahnya dengan cara yang tidak layak.

5. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Diperlukan suatu pengaturan dalam suatu rangkaian kegiatan pengadaan tanah, dengan tujuan antara lain :

³⁹ Ibid., hal 86.

- a. Agar pengadaan tanahnya dilaksanakan secara tertib, seperti:
 1. Kegiatan perolehan tanahnya di lokasi yang ditetapkan dalam izin lokasi;
 2. Perolehan tanahnya tidak dengan cara paksaan atau penipuan;
 3. Harus dengan musyawarah dan disepakati bersama besarnya imbalan atau harga tanah dan harus layak.
- b. Mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari yakni mencegah terjadinya cacat hukum, harga tanah/imbalan benar-benar dibayar lunas, dan tidak dibenarkan jika pemilik menandatangani kertas materai yang kosong.
- c. Melindungi si empunya tanah :
 1. Bahwa tanah yang dipunyai dengan hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum (bila surat bukti kepemilikannya lengkap atau telah bersertipikat).
 2. Bahwa sebagian besar belum ada surat tanda bukti haknya (belum bersertipikat).⁴⁰

Prosedur yang harus ditempuh oleh suatu instansi pemerintah yang memerlukan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

a. Penetapan Lokasi

Langkah awal dalam tata cara pengadaan tanah adalah pengajuan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya setempat, kemudian lokasi tersebut dibebaskan oleh Bupati/Walikota melalui kantor pertanahan setempat. Jika tanah tersebut terletak di dua atau lebih wilayah kabupaten/kota maka permohonan penetapan lokasi itu diajukan kepada Gubernur

⁴⁰Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004), hal. 34.

melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Permohonan Penetapan Lokasi dilengkapi dengan keterangan mengenai :

1. Lokasi Tanah yang diperlukan
2. Luas Tanah dan Gambar Kasar Tanah yang diperlukan
3. Penggunaan Tanah pada Surat Permohonan yang diajukan
4. Uraian Rencana Proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek Pembiayaan, lama pelaksanaan pembangunan.⁴¹

Setelah permohonan penetapan lokasi diterima oleh Bupati/Walikota, kemudian memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan ketua Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Jika tanah yang diperlukan terletak di 2 wilayah kabupaten/kotamadya, maka setelah menerima permohonan Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat I atau dinas tata kota, asisten sekretaris wilayah daerah bidang ketataprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanahnya.⁴²

Jika berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan instansi terkait menghasilkan kesimpulan bahwa peruntukan tanah yang dimohon telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan

⁴¹Indonesia, 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, PMNA/Ka. BPN No. 1 Tahun 1994, pasal 6.

⁴² Ibid., pasal 7 ayat (1) dan (2).

penetapan lokasi yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya setempat.⁴³

b. Penyuluhan

Setelah menerima permohonan dari Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengundang Instansi Pemerintah tersebut untuk mempersiapkan pelaksanaan pengadaan tanah. Panitia bersama-sama dengan instansi pemerintah tersebut memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan sehingga masyarakat dapat memahami dan menerima pembangunan yang akan datang. Penyuluhan tersebut dilaksanakan ditempat yang ditentukan panitia dan pimpinan instansi pemerintah yang terkait. Apabila pembangunan tersebut berdampak penting dan mendasar pada kehidupan masyarakat, maka penyuluhan dapat melibatkan peran serta tokoh masyarakat. Penyuluhan dapat dilakukan berulang kali sampai tujuan akan pembangunan tersebut tercapai.⁴⁴

c. Penentuan Batas Lokasi dan Inventarisasi

Setelah Panitia Pengadaan Tanah melaksanakan penyuluhan, selanjutnya Panitia bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya menetapkan batas lokasi dan pengukuran rincian tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Panitia selanjutnya mengadakan inventarisasi mengenai

⁴³ Ibid., pasal 7 ayat (3).

⁴⁴ Ibid., pasal 10.

bidang-bidang tanah, bangunan, tanam tumbuh atau benda-benda lain yang ada diatas tanah yang bersangkutan.⁴⁵

d. Pengumuman Hasil Inventarisasi

Panitia mengumumkan hasil inventarisasi yang di buat dalam bentuk daftar dan peta yang ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris dan anggota lainnya. Pengumuman dilakukan guna untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan apabila ada ketidak cocohan. Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya, Kantor Camat, Kantor Lurah/Kepala Desa selama 1 (satu) bulan. Apabila ada keberatan dari masyarakat yang dianggap panitia cukup beralasan, maka panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta tersebut.⁴⁶

e. Musyawarah Mengenai Bentuk Dan Besarnya Ganti Rugi

Panitia Pengadaan tanah mengundang Istansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan/tanaman dan/benda-benda lain yang terkait dengan tanah untuk mengadakan musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dan kesepakatan bentuk dan besarnya ganti rugi, yang dilakukan di tempat yang ditentukan oleh Paniti dan dipimpin Ketua Panitia Pengadaan Tanah, dengan ketentuan apabila Ketua berhalangan dipimpin oleh Wakil Ketua.⁴⁷

Apabila setelah beberapa kali dilaksanakan musyawarah kesepakatan belum tercapai, maka dengan mendengarkan pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah

⁴⁵ Ibid., pasal 11.

⁴⁶ Ibid., pasal 13.

⁴⁷ Ibid., pasal 14 ayat (1) dan (2).

atau kuasanya, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri dalam Negeri mengeluarkan keputusan yang mengukuhkan keputusan Panitia Pengadaan Tanah untuk menetapkan besarnya ganti rugi berupa uang dan menitipkannya ke pengadilan Negeri di wilayah hukum lokasi tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya apabila upaya penyelesaian tersebut tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah namun lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan maka Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul yang diterima dari Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri dalam Negeri dan setelah berkonsultasi dengan Menteri Hukum dan HAM serta menteri dari instansi yang memerlukan tanah meminta Presiden untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut.⁴⁸ Jika pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya tetap tidak menerima keputusan tersebut karena jumlahnya dianggap tidak layak, maka yang bersangkutan dapat mengajukan banding kepada pengadilan tinggi setempat. Apabila musyawarah telah tercapai kesepakatan maka panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Selanjutnya dilakukan pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan/ tanaman dan/ benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

f. Pelepasan atau Penyerahan dan Permohonan Hak Atas Tanah

Surat pernyataan pelepasan hak/penyerahan tanah ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta disaksikan oleh 2 (dua) orang anggota Panitia Pengadaan Tanah, sedangkan yang belum bersertipikat

⁴⁸ Ibid., Pasal 18.

disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat. Setelah pelepasan hak selesai dilaksanakan, maka panitia membuat Berita Acara Pengadaan Tanah. Selanjutnya instansi pemerintah yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh dan wajib mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru. Apabila telah terbit surat keputusan pemberian hak, maka wajib mendaftarkannya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.

D. ANALISIS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI KOTA PALEMBANG

Pembangunan Stadion olah Raga Gelora Sriwijaya merupakan suatu proyek yang prestisius dari Pemerintah Daerah Sumatera Selatan yang menelan biaya yang cukup besar dan diprediksi dapat menampung dengan kapasitas 36.000 orang penonton. Stadion utama Gelora Sriwijaya ini menjadi tempat dilaksanakannya Kegiatan Pekan Olah Raga Nasional (PON) XVI, sehingga pembangunan stadion ini dilaksanakan secara optimal agar terciptanya suatu gedung olah raga yang memadai.

Proyek pembangunan stadion olah raga ini dijadikan sebagai titik tolak percepatan pembangunan di Sumatera Selatan pada umumnya dan di Kota Palembang pada khususnya, agar dapat sejajar dengan propinsi-propinsi yang lain. Oleh karena itu pada kesempatan even Pekan Olah Raga Nasional (PON XVI Tahun 2004) inilah, Daerah Sumatera Selatan dapat menunjukkan kemajuan-kemajuan yang terjadi baik di bidang olah raga maupun di bidang-bidang lainnya. Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya ini nantinya bukan hanya menjadi kebanggaan masyarakat Sumatera Selatan karena daerah mereka

memiliki stadion olah raga yang berstandar internasional namun lebih dari itu masyarakat Sumatera Selatan dapat memanfaatkan stadion tersebut sebagai tempat untuk memacu prestasi di bidang olah raga.

Pengadaan tanah dilokasi Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya murni di danai dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Sumatera Selatan dan termasuk dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Dalam hal ini, Pemerintah Daerah Propinsi Sumatera Selatan menganggarkan dana kurang lebih 3 (tiga) milyar rupiah.

1. Pengadaan Tanah Untuk Proyek Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya

Pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya di kawasan Jaka Baring Palembang banyak membebaskan tanah-tanah rakyat. Pembebasan tanah tersebut telah dimulai sejak tahun 1991 yang luas tanahnya kurang lebih 1200 hektar. Sedangkan pembebasan tanah khusus untuk proyek pembangunan Stadion Olah Raga Sriwijaya Jaka Baring baru terealisasi pada tahun 2001. Untuk pembangunan stadion utama memerlukan bidang tanah yang cukup luas karena dianggap sebagai proyek yang cukup besar.

Keperluan tanah untuk pembangunan fisik stadion utama adalah seluas lebih kurang 70 hektar merupakan kebutuhan yang mutlak untuk mewujudkan tersedianya fasilitas olah Raga yang memadai dalam rangka penyelenggaraan Pekan Olah Raga Nasional (PON) XVI di Palembang Sumatera Selatan.

Dalam rangka untuk menciptakan aspek keamanan bagi lingkungan, maka dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Retensi. Untuk memenuhi hal tersebut, maka diperlukan pengadaan tanah yang dilakukan sebagai upaya untuk

pengendalian dan pengamanan lingkungan agar terhindar dari ancaman luapan air dan banjir.

Tanah yang digunakan untuk pembangunan stadion olah raga ini awalnya adalah tanah negara. Tanah negara ini merupakan tanah kosong yang tidak dimanfaatkan dan digunakan, oleh karena itu masyarakat membuka tanah atau menggarap diatas tanah tersebut. Mengenai tindakan masyarakat yang menggarap diatas tanah tersebut, tidak adanya keberatan dari masyarakat lain/pihak manapun. Masyarakat yang menggarap mengajukan permohonan kepada lurah setempat agar dapat dibuatkannya surat pengakuan hak atas tanah tersebut. Kemudian karena tidak adanya pihak-pihak yang berkeberatan maka lurah dan diketahui oleh camat mengeluarkan surat pengakuan hak usaha. Dimana surat pengakuan hak usaha ini merupakan bukti bahwa masyarakat mempunyai hak untuk melakukan kegiatan usaha yaitu menggarap diatas tanah tersebut. Jadi, surat pengakuan hak tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah tersebut bukanlah milik masyarakat, tetapi surat pengakuan hak tersebut hanya sebagai bukti pengusahaan atas tanah.⁴⁹

Tanah-tanah yang dilepaskan untuk pembangunan stadion olah raga ini, diatasnya banyak ditanami dengan tanaman-tanaman produksi oleh masyarakat, yang antara lain seperti pisang, jagung, nangka, mangga, ubi dan padi. Dimana tanaman-tanaman produksi tersebut mempunyai nilai jual yang cukup tinggi agar dapat meningkatkan perekonomian bagi masyarakat yang bersangkutan.

Untuk pembangunan stadion olah raga ini, maka diperlukan tanah tersebut diatas, sehingga untuk keperluan tersebut harus ada tanda bukti kepemilikan dari tanah tersebut.

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Herli, Kasub TU BPN Kota Palembang, pada tanggal 20 Mei 2008.

Dari tanah-tanah yang belum bersertipikat ini, memiliki SKT (Surat Keterangan Hak) yang dikeluarkan oleh lurah dan diketahui oleh camat. Status tanah yang dibebaskan tersebut adalah tanah Hak Usaha yang mana masyarakat dapat menggunakan tanah tersebut untuk melakukan kegiatan usaha/menggarap.

Dengan adanya pembebasan tanah untuk pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya Jakabaring, maka masyarakat tersebut harus melepaskan tanahnya dengan mendapatkan ganti rugi yang layak dan sesuai dengan harga tanah serta kondisi dari tanah tersebut.

2. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Kota Palembang Untuk Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya

Melihat kegiatan pembangunan stadion olah raga adalah untuk kepentingan umum maka Pemerintah Daerah Kota Palembang perlu mengupayakan agar proses pengadaan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dengan berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun sekarang dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dan diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Pengadaan tanah lebih terinci diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993. Setiap kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terlebih dahulu harus dinilai dengan penetapan

lokasi atas tanah yang menurut rencananya akan dibebaskan.⁵⁰ Setelah penentuan lokasi terpilih untuk pembangunan stadion yang meliputi luas areal, batas-batas wilayah, proses pengadaan tanah untuk pembangunan stadion tersebut diawali dengan pemerintah daerah propinsi Sumatera Selatan menunjuk seorang pimpinan proyek pengadaan tanah dari pihak pemerintah propinsi Sumatera Selatan sendiri, dalam hal ini mengangkat seorang dari staf Sekretariat Daerah Propinsi Sumatera Selatan yaitu staf asisten I bidang tata praja Propinsi Sumatera Selatan yang bernama H.M. Edwar Juliartha, S.Sos.MM. Selanjutnya pimpinan proyek yang telah ditunjuk ini merupakan perpanjangan tangan pemerintah propinsi Sumatera Selatan yang bertanggung jawab terhadap proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk stadion tersebut sampai dengan tanah lokasi terpilih mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dibangun.

Setelah Pemerintah Sumatera Selatan menunjuk pemimpin proyek pengadaan tanah di lokasi stadion olah raga Gelora Sriwijaya Jakabaring, pemimpin proyek yang bersangkutan selanjutnya mengajukan permohonan dan berkoordinasi dengan pemerintah kota Palembang, dalam hal ini adalah Walikota Palembang karena lokasi terpilih stadion utama di kawasan Jakabaring yang merupakan wilayah pemerintahan kota Palembang.

Selanjutnya walikota melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang mengeluarkan Surat Izin Penetapan Lokasi. Surat izin lokasi yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 adalah suatu arahan dan pengendalian bagi daerah untuk mengalokasikan tanah-tanah dalam wilayahnya bagi keperluan pembangunan. Surat izin penetapan lokasi tersebut berupa Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor: 189/KPTS/BPN/2001 tanggal 12

⁵⁰Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri III dan IV*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hal. 106.

Juli 2001 tentang penetapan tanah seluas lebih kurang 70 hektar di kelurahan 8 Ulu kecamatan Seberang Ulu I dan kelurahan Plaju Darat kelurahan 16 Ulu kecamatan Seberang Ulu II kota Palembang untuk stadion utama. Setelah dikeluarkannya Surat Izin Penetapan Lokasi, maka dibentuk suatu panitia pengadaan tanah yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah tingkat I Sumatera Selatan.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang yang terbentuk terdiri dari beberapa orang dari unsur pemerintah kota yang terdiri dari:

1. Walikota Palembang sebagai Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Palembang sebagai anggota;
4. Kepala Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah Kota Palembang, sebagai anggota;
5. Kepala Dinas pertanian Kota Palembang sebagai anggota;
6. Kepala Bagian Tata Pemerintahan Kota Palembang sebagai anggota;
7. Camat Kepala Wilayah Kecamatan Seberang Ulu I sebagai anggota;
8. Lurah Kepala Wilayah Kelurahan Silaberanti sebagai anggota;
9. Asisten I Bidang Tata Praja Pemerintah Kota Palembang sebagai Sekretaris I bukan anggota;
10. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah yang telah terbentuk sebelum melaksanakan tahapan-tahapan tugasnya terlebih dahulu bersama dengan Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan yang dalam hal ini sebagai penyelenggara PON XVI dan pihak yang berkepentingan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Stadion Olah Raga Gelora

Sriwijaya, melakukan penyuluhan-penyuluhan serta pendekatan sosial kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan untuk pembangunan stadion utama tersebut. Penyuluhan kepada masyarakat dilaksanakan ditempat yang telah ditentukan oleh panitia yaitu di Kantor Camat Seberang Ulu I. Proses penyuluhan yang dilaksanakan cukup lancar karena masyarakat langsung dapat memahami, mengerti dan menerima rencana pemerintah untuk melakukan pembebasan tanah mereka dengan catatan bahwa masyarakat dapat memperoleh ganti rugi yang layak.

Dengan telah dilaksanakannya penyuluhan dan masyarakat secara umum dianggap telah menyetujui pembebasan tanah mereka, selanjutnya panitia pengadaan tanah kota Palembang melalui Walikota Palembang selaku Ketua Panitia Pengadaan tanah Kota Palembang mengeluarkan Surat Perintah Tugas yang isinya memerintahkan beberapa orang staf antara lain :

1. 1 (satu) orang pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang sebagai koordinator inventarisasi;
2. 10 (sepuluh) orang staf dari Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang;
3. 3 (tiga) orang staf dari Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah Kota Palembang;
4. 2 (dua) orang staf kantor Kecamatan Seberang Ulu I;
5. 1 (satu) orang staf Dinas Pertanian Kota Palembang;
6. Lurah Silaberanti Kota Palembang;
7. 1 (satu) orang staf unsur proyek;
8. 1 (satu) orang staf Tata Pemerintahan (daftar terlampir).

Kemudian petugas-petugas yang ditunjuk diatas secara bersama-sama melakukan tugasnya masing-masing, antara lain :

1. Pihak petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang melakukan inventarisasi, penyelidikan riwayat, pengukuran rincian serta pemetaan untuk mengetahui luas tanah, status pemegang hak dan penggunaan tanah lokasi stadion utama secara langsung di lapangan.
2. Petugas dari Dinas Pemukiman Prasarana Wilayah Kota Palembang bertugas melakukan pengukuran dan pendataan (inventarisasi) untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan terdapat di atas tanah yang akan dibebaskan.
3. Petugas dari Dinas Pertanian Kota Palembang bertugas melakukan pendataan (inventarisasi) untuk mengetahui pemilik, jenis, umur, dan kondisi tanaman yang ada dalam lahan pembebasan tanah tersebut.
4. Petugas dari kecamatan Seberang Ulu I, Lurah Silaberanti serta petugas lainnya melakukan pendataan untuk mengetahui pemilik, jenis, ukuran, dan kondisi benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang ada diatas tanah yang akan dibebaskan.

Pelaksanaan kegiatan inventarisasi tersebut dilakukan selama 10 (sepuluh) hari terhitung dari tanggal 17 Juli 2001 sampai dengan 27 Juli 2001. Setelah melakukan pengukuran dan inventarisasi, petugas tersebut menyampaikan laporan hasil pekerjaannya kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang.

**Tabel Hasil Pengukuran Dan Inventarisasi Tanah, Bangunan Dan Tanaman
Tumbuh Di Lokasi Pembangunan Utama Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya
Jakabaring**

No	Nama / Alamat Pemilik	No. Persil	Luas Tanah (m ²)	Status Hak Atas Tanah	Tanam Tumbuh		Bangunan-bangunan	
					Jenis Tanam Tumbuh	Bidang/m ²	Type Bangunan	Luas (m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	LOKASI STADION							
1	Muslim	1	12.095	Hak Usaha	-	-	-	-
2	A. Bari	2	4.630	Hak Usaha	-	-	-	-
3	H. Arsyad	3	46.575	Hak Usaha	-	-	-	-
4	Gopar	4	2.225	Hak Usaha	-	-	-	-
5	Raswat	6	5.170	Hak Usaha	-	-	-	-
6	Sujang (tanam tumbuh diatas persil 1)	-	-	-	Pisang	50 batang	-	-
7	Birman (tanam tumbuh diatas persil 1)	-	-	-	a. Pisang b. Ubi Kayu	a. 80 batang b. 90 batang	-	-
8	Bidin (tanam tumbuh diatas persil 1)	-	-	-	Padi	1.255m ²	-	-
9	Mansyur (tanam tumbuh dan bangunan diatas persil 2)	-	-	-	a. Padi b. Pisang c. Mangga	a. 4.630m ² b. 25 batang c. 2 batang	D.2	44.00
10	Sahnan (tanam tumbuh dan bangunan diatas persil 3)	-	-	-	Padi	53.200m ²	D.2	62.00
11	Herman (bangunan diatas persil 1)	-	-	-	-	-	D.2	28.50
12	Ptah (bangunan diatas persil 3)	-	-	-	-	-	D.2	24.00

Setelah Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang menerima hasil pengukuran dan inventarisasi dari petugas, kemudian panitia melakukan pengumuman berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1994 pasal 13 kepada masyarakat kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Nomor 580/09/PPT/2001 yang isinya:

1. Bahwa di kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang akan dilaksanakan Pembangunan Stadion Utama dan Waduk Retensi dalam rangka penyelenggaraan PON XVI di Kota Palembang.
2. Bahwa dari hasil inventarisasi dan pengukuran yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang dalam rangka penyelesaian Pembebasan lahan Seberang Ulu Palembang, ternyata terdapat tanah, bangunan, dan tanam tumbuh masyarakat yang terkena lokasi pembangunan stadion utama dan waduk retensi dimaksud, sebagaimana daftar terlampir.
3. Apabila dalam batas waktu 1 (satu) bulan sejak ditetapkan pengumuman ternyata tidak ada masyarakat yang mengajukan keberatan, berarti telah setuju dengan daftar pengumuman yang dimaksud.

Pengumuman di atas dilakukan oleh panitia di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, bertempat dikantor Kecamatan Seberang Ulu 1, kantor Kelurahan Silaberanti dan di kantor Kelurahan 8 ulu Kota Palembang.

Setelah dilaksanakannya pengumuman diatas, panitia menugaskan sejumlah petugas dari beberapa dinas/instansi yang terkait dari unsur pemerintahan setempat dan juga unsur proyek untuk melakukan inventarisasi dan pengukuran ulang tanah dilokasi pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya Jakabaring. Inventarisasi dan pengukuran ulang tanah dilokasi pembangunan stadion olah raga tersebut dilakukan dalam rangka menindaklanjuti surat Lurah Silaberanti tanggal 17 September 2001 nomor 580/36/SB/SU.I/2001 dan surat Lurah 8 Ulu tanggal 17 September 2001 nomor 580/38/SU/2001.

Tentang perlunya diadakan pengukuran ulang dilokasi tersebut dan juga melibatkan Lurah 8 Ulu dan Lurah 15 Ulu Kota Palembang yang mana wilayahnya sebagian juga termasuk dalam pembebasan. Secara umum komposisi instansi yang mewakili untuk melakukan inventarisasi dan pengukuran ulang sama seperti sebelumnya, hanya dengan penambahan Lurah 8 Ulu, Lurah 15 Ulu, Staf Tata Pemerintahan dan unsur proyek masing-masing ditambah 1 orang.

Kegiatan inventarisasi dan pengukuran ulang dilakukan selama 7 hari terhitung tanggal 27 September – 29 September 2001. Setelah inventarisasi dan pengukuran ulang selesai dilakukan, maka petugas tersebut kembali menyampaikan laporan hasil pekerjaannya kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang.

Pada hasil pengukuran ulang diatas, ternyata terdapat perbedaan pada hasil pengukuran pertama. Perbedaannya terletak pada hasil pengukuran luas tanah H. Arsyad (persil 3), yang mana pada pengukuran pertama luas tanah H. Arsyad adalah 46. 575 m² sedangkan pada hasil pengukuran ulang luas tanah H. Arsyad adalah 53.257 m². Setelah diteliti, ternyata pengukuran pertama luas tanah H. Arsyad terdapat kesalahan dan yang benar adalah hasil pengukuran ulang yakni yang dipakai adalah 53.257 m².

Dalam hal pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang mana bentuk kerugiannya dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Panitia tersebut bersama-sama melaksanakan musyawarah secara langsung mengenai ganti rugi tanah, tanaman, bangunan, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan masyarakat yang bersangkutan dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah Daerah Palembang Sumatera Selatan dalam hal ini untuk proyek pembangunan stadion olah raga.

Pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan/diserahkan itu.

Perhitungan besarnya ganti rugi ditetapkan atas dasar:

1. Nilai tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan berpedoman pada mekanisme prediksi harga tanah.
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi yang bertanggung jawab dibidang bangunan dengan mengacu pada standar teknis terkait.
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi yang bertanggung jawab di bidang pertanian dengan mengacu pada standar teknis terkait.⁵¹

Penetapan mengenai bentuk besarnya ganti rugi dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai mufakat langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan berpedoman pada NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) setempat. Penetapan ganti rugi didasarkan pada harga umumnya tempat, sebagai yang dimonitor oleh Bupati/Walikota untuk daerah tersebut. Penetapan jumlah ganti rugi tersebut merupakan hambatan utama dalam penyelesaian pembebasan tanah.⁵²

Dalam proses penetapan ganti rugi mengalami masalah karena tidak tercapainya kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi antara Panitia Pengadaan Tanah dengan masyarakat yang bersangkutan. Dimana masyarakat tidak menyetujui jumlah besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh panitia. Pada musyawarah pertama tersebut panitia menetapkan besarnya ganti rugi Rp. 10.000,-/m² sedangkan masyarakat menginginkan ganti rugi atas tanahnya Rp. 25.000,-/m² dan Muslim (tanah persil 1) tidak menginginkan

⁵¹Irene Eka Sihombing, *Bahan Mata Kuliah Pengadaan Tanah*, (Jakarta:2001), hal. 36.

⁵²Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta:Fakultas Hukum UI, 1999), hal. 102.

ganti rugi berupa uang melainkan meminta tanah pengganti/tukar guling atas tanahnya. Dengan demikian diadakan musyawarah kembali yang pada akhirnya dapat tercapai kesepakatan antara panitia dengan masyarakat. Setelah tercapai kata sepakat berdasarkan pasal 18 Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, selanjutnya panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi/imbalan. Dengan ini ditetapkan bahwa jumlah besarnya ganti rugi adalah sebesar Rp. 12.000,-/m² dan mengenai Muslim yang menginginkan ganti rugi atas tanahnya berupa tukar guling tanah/tanah pengganti disetujui oleh pemerintah. Atas keputusan pemerintah mengenai penetapan ganti rugi tersebut, masyarakat tidak ada yang berkeberatan serta dapat menerimanya.

Setelah tercapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi antara panitia dengan masyarakat dan masyarakat bersedia mengosongkan tanahnya maka dilaksanakan pembayaran ganti rugi. Pelaksanaan pembayaran ganti rugi langsung diserahkan kepada masyarakat yang dilaksanakan di kantor Camat setempat, disaksikan oleh Panitia Pengadaan Kota Palembang. Pada saat yang sama juga dilepaskan tanah, tanam tumbuh, dan bangunan-bangunan di atasnya oleh masyarakat yang bersangkutan. Mengenai pembayaran ganti rugi dan pelepasan tanah tersebut oleh panitia dibuat berita acara pemberian ganti rugi yang ditandatangani oleh seluruh panitia pengadaan tanah dan penerima ganti rugi. Tidak diperlukannya suatu Akta Pelepasan Hak (APH) tersendiri, oleh karenanya tidak diperlukan biaya khusus (tambahan) untuk pembuatan akta pelepasan hak itu. Alat bukti dari proses ganti rugi adalah tanda penerimaan ganti rugi.

Dengan demikian, status tanah tersebut adalah tanah negara yang dalam hal ini dikuasai oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan. Tanah Negara tersebut harus

dimohonkan hak baru. Hak yang mungkin akan dimohonkan oleh pemerintah adalah Hak Pakai.

Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan sampai saat ini masih dalam proses mengajukan permohonan hak baru. Proses pengajuan permohonan hak tersebut memakan waktu yang cukup lama yang dikarenakan luasnya tanah cukup besar dan mengingat terbatasnya dana tersedia yang dimiliki oleh Pemerintah Propinsi Sumatera selatan.⁵³

Karena hal tersebut diatas, maka tanah yang dibebaskan tersebut masih berstatus tanah negara. Meskipun tanah tersebut berstatus tanah negara tetapi pemerintah boleh melakukan kegiatan diatas tanah tersebut yaitu melakukan pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Palembang Sumatera Selatan dalam pelaksanaannya sudah sepenuhnya berdasarkan atas ketentuan yang ada pada Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3. Upaya Panitia Pengadaan Tanah Dalam Mengatasi Permasalahan Yang Terjadi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Stadion Olah Raga

Persoalan tanah baik didaerah perkotaan maupun pedesaan dalam masa pembangunan sekarang ini telah muncul sebagai suatu masalah yang rumit dan multi kompleks sifatnya, adalah wajar bilamana persoalan tanah ini mendapat perhatian yang sungguh-sungguh dari berbagai pihak.

⁵³ Hasil wawancara dengan Ratna Lelawati, Kasub. Umum dan Kepegawaian BPN Kota Palembang, pada tanggal 20 Mei 2008.

Saat ini tanah sering menjadi sumber sengketa baik dikalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan para pengusaha dan antara penduduk dengan negara. Sengketa tanah antara penduduk dengan pengusaha adalah berkisar pada pengadaan tanah untuk keperluan perusahaan dengan mengorbankan hak-hak rakyat. Dilain pihak terdapat sengketa tanah antara penduduk dengan negara yang kebanyakan berpangkal pada pengambilan tanah-tanah penduduk untuk keperluan proyek pembangunan dengan tanpa penggantian atau dengan penggantian yang tidak layak.

Pada umumnya masalah-masalah yang timbul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai kriteria kepentingan umum, penetapan besarnya ganti rugi, pencabutan hak atas tanah, tumpang tindih kepemilikan tanah dan banyaknya spekulasi tanah.⁵⁴

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga dibutuhkan tanah yang cukup luas dan sudah pasti akan banyak dijumpai permasalahan-permasalahan. Oleh karena itu, pemerintah berupaya agar dapat memecahkan dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tersebut.

Permasalahan pertama mengenai belum adanya kesepakatan pembayaran ganti rugi. Dimana pada musyawarah pertama antara pihak masyarakat pemilik tanah dengan pihak pemerintah belum mendapatkan kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi. Dengan ini Panitia Pengadaan Tanah baik secara langsung maupun melalui Lurah setempat terus melakukan pendekatan dan musyawarah kembali dengan masyarakat pemilik tanah. Dalam hal ini masyarakat diberikan kesempatan menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi agar didapat hasil yang disepakati kedua belah pihak sehingga

⁵⁴Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta:LPHI, 2005. hal. 17.

ditemukan jalan terbaik dalam penyelesaiannya. Pada akhirnya masyarakat dapat bersedia menerima ganti rugi dan mau melepaskan tanahnya.

Permasalahan kedua yaitu adanya penduduk setempat yang tidak mau melepaskan tanahnya dengan mendapatkan pembayaran ganti rugi berupa uang tetapi ia mau melepaskan tanahnya dengan mendapatkan ganti rugi berupa tanah pengganti/minta tukar guling. Dalam hal tersebut diatas, maka pemerintah menyetujui dengan memberikan tanah pengganti kepada masyarakat sebagai bentuk ganti kerugian atas tanah yang dibebaskan dengan luas tanah yang sama dan di wilayah yang sama.

Selanjutnya permasalahan ketiga mengenai adanya selisih luas suatu bidang tanah tertentu dalam proses pengukuran ulang, yakni pada pengukuran pertama luas tanah H. Arsyad adalah seluas 46.575 m² sedangkan pada pengukuran ulang terdapat selisih yang mana ternyata luas tanah H. Arsyad adalah 53.257 m². Berdasarkan hasil pengukuran tersebut maka ukuran luas bidang tanah yang digunakan oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah hasil dari pengukuran yang kedua yang dilakukan oleh panitia.

4. Analisis Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya Di Palembang

Perolehan tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Tanah yang tersedia yang digunakan untuk pembangunan Stadion Olah Raga Sriwijaya Jakabaring tersebut adalah tanah yang tidak bersertipikat, yang pada awalnya adalah tanah negara. Untuk memperoleh tanah dalam pembangunan stadion olah raga tersebut tidak diperlukannya suatu pembebasan tanah.

Yang dimaksud dengan pembebasan tanah adalah suatu perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.⁵⁵ Pembebasan tanah merupakan suatu cara untuk menguasai tanah yang diperlukan, bila yang tersedia adalah tanah hak.⁵⁶

Tanah-tanah yang tersedia dalam rangka pembangunan stadion tersebut tidak memiliki alas hak/hak atas tanah. Tanah tersebut berstatus tanah hak usaha. Dimana Hak Usaha bukan merupakan suatu hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 ayat (1).

Status hak usaha tersebut diberikan untuk tanah yang telah digarap oleh masyarakat, dengan dikeluarkannya surat pengakuan hak usaha oleh Lurah dan diketahui oleh Camat. Surat pengakuan hak tersebut hanya merupakan petunjuk kepemilikan atas tanah bukan merupakan suatu bukti kepemilikan atas tanah.

Berbeda halnya dengan Hak Milik. Adapun yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.⁵⁷ Untuk memperoleh tanah dengan hak tersebut maka pemerintah dapat melakukannya dengan cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah yang dilakukan secara musyawarah dengan kesepakatan bahwa pemilik tanah bersedia melepaskan tanahnya dan calon pemegang hak bersedia memberikan imbalan sesuai dengan kesepakatan dan harga pasaran tanah.⁵⁸

⁵⁵Indonesia, *Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Keppres Nomor 55 tahun 1993, pasal 1 angka 2.

⁵⁶Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta:Fakultas Hukum UI, 1999), hal 102.

⁵⁷Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 tahun 1960, LN 1960-104, TLN Nomor 2043, Pasal 20 ayat (1).

⁵⁸Irene Eka Sihombing, *Bahan Mata Kuliah Pengadaan Tanah*, (Jakarta:2003), hal 33.

Dengan pertimbangan diatas pemerintah terlebih dahulu harus mengadakan musyawarah mengenai penetapan besarnya nilai uang santunan secara langsung dengan masyarakat untuk mendapatkan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya santunan yang akan diberikan kepada masyarakat yang bersangkutan.

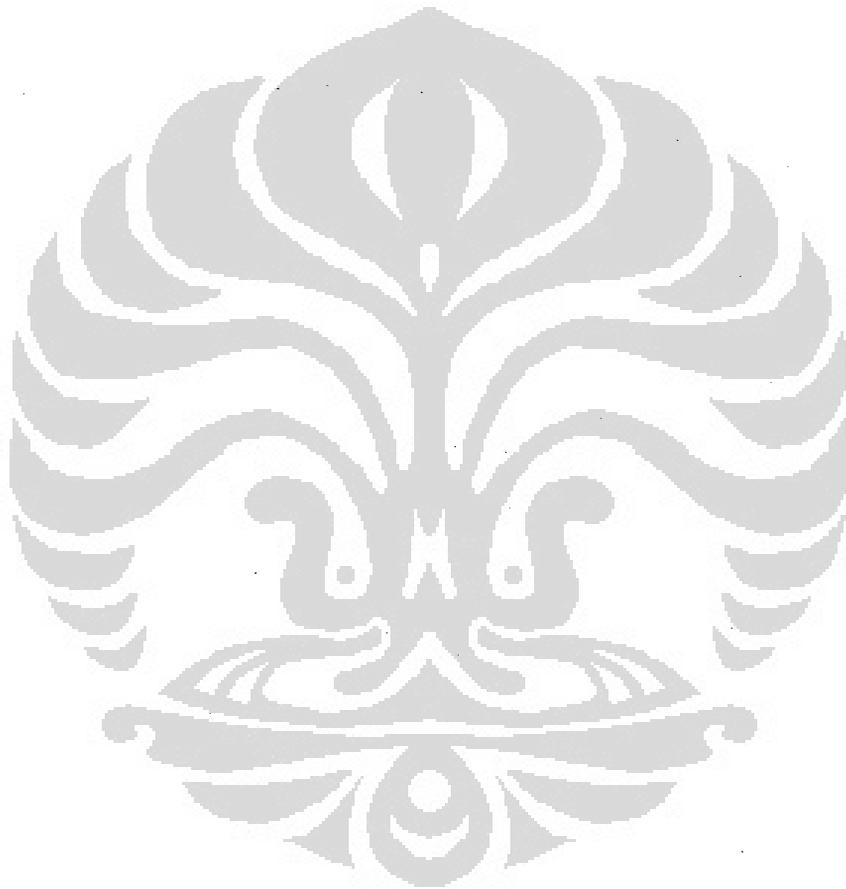
Mengingat masyarakat tersebut bukan merupakan pemilik dari tanah. Ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah bukan ganti kerugian atas tanahnya tetapi diberikan terhadap hasil yang telah diusahakan oleh masyarakat diatas tanah tersebut yang dapat berupa tanaman-tanaman dan bangunan yang ada diatas tanah.

Dengan demikian jelaslah bahwa pemerintah karena kelalaiannya dalam menjaga tanah negara telah memberikan santunan kepada masyarakat sebagai bentuk kompensasi atas hilangnya pendapatan masyarakat karena tanah yang semula mereka usahakan telah digunakan oleh pemerintah untuk pembangunan sarana dan prasarana olah raga.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah melalui Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak mengenal adanya uang santunan terhadap masyarakat yang memakai tanah tanpa adanya alas hak. Dengan demikian apabila pengadaan tanah oleh Pemerintah kota Palembang dilakukan setelah berlakunya Peraturan Presiden tersebut diatas, maka pemerintah tidak akan memberikan penggantian dalam bentuk uang santunan atas tanah yang telah digunakan oleh masyarakat tanpa adanya alas hak tetapi masyarakat hanya mendapat penggantian atas apa yang telah diusahakannya diatas tanah tersebut.

Tanah-tanah yang digunakan untuk pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya di Palembang bukan merupakan tanah hak, maka dapat diperoleh tidak dengan

cara pembebasan tanah seperti yang terjadi dalam praktek karena mengingat pada dasarnya tanah tersebut adalah tanah negara.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlu digaris bawahi bahwa tanah yang digunakan untuk pembangunan stadion Olah Raga Gelora Sriwijaya di kota Palembang adalah tanah negara, yang merupakan tanah tidur yang tidak dimanfaatkan dan tidak digunakan oleh pemerintah, sehingga kemudian digarap oleh masyarakat setempat, karena tidak adanya pihak-pihak yang berkeberatan maka dikeluarkan Surat Keterangan Hak (SKT) oleh Lurah yang diketahui oleh Camat. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah daerah untuk pembangunan stadion olah raga Gelora Sriwijaya di Palembang telah berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Meskipun tanah- tanah tersebut dikuasai oleh masyarakat tanpa adanya suatu alas hak/hak atas tanah, karena seperti kita ketahui SKT bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya sebagai petunjuk kepemilikan atas tanah. Akan tetapi untuk menghindari masalah-masalah yang mungkin terjadi dikemudian hari maka Pemerintah Daerah Kota Palembang memutuskan untuk tetap memberikan santuna kepada masyarakat yang telah mengusahakan tanah tersebut.

2. Adapun upaya panitia pengadaan tanah dalam mengatasi permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan stadion olah raga secara garis besar yaitu **pertama** mengenai kesepakatan pembayaran ganti rugi, dalam hal ini panitia memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi agar didapat hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak sehingga ditemukan jalan terbaik dalam penyelesaiannya. **Kedua** mengenai adanya selisih luas suatu bidang tanah tertentu dalam proses pengukuran ulang, dalam hal ini Panitia Pengadaan Tanah melakukan musyawarah lebih lanjut sehingga untuk masalah ini telah disepakati bahwa luas tanah yang digunakan adalah luas tanah hasil pengukuran kedua.

B. Saran

1. Disarankan kepada pemerintah daerah kota Palembang agar mempunyai kesadaran yang tinggi supaya bersikap tegas kepada masyarakat yang menggunakan tanah tanpa adanya landasan hak yakni menggarap. Diharapkan pemerintah dapat memberikan penjelasan dan pengertian secara tegas kepada masyarakat bahwa tindakan masyarakat tersebut telah melanggar asas-asas perolehan hak atas tanah dalam UUPA bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa adanya landasan hak tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana.
2. Disarankan kepada pemerintah daerah kota Palembang agar membuat ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang tindakan masyarakat yang menggunakan/ memakai tanah negara tanpa adanya landasan hak. Ketentuan tersebut dapat berisi mengenai kewajiban masyarakat untuk

mengosongkan tanah apabila diperlukan oleh negara, jangka waktu izin boleh menggunakan tanah negara dan sanksi-sanksi bagi masyarakat yang melanggar ketentuan tersebut. Hal ini dilakukan agar dapat terhindar dari masalah serupa dikemudian hari.

3. Diharapkan pemerintah dapat mengkaji ulang definisi Kepentingan Umum Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 agar dapat disesuaikan kembali dengan definisi Kepentingan Umum dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, karena Kepentingan umum dalam KEPPRES lebih memadai dan sesuai dengan pengertian yang terkandung dalam pasal 18 UUPA bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat artinya kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurahman. Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia. Bandung: Alumni, 1978.
- _____. Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria. Bandung: Alumni, 1993.
- Chomzah, Ali Achmad. Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Efendi, Bachtiar. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Cetakan 2. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2003.
- _____. Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan, 2002.
- Hutagalung, Arie S. Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi; Suatu Kumpulan Karangan Cet. 2. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta: LPHI, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Murad, Rusmadi. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Alumni, 1991.
- Nasucha, Chaizi. Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah. Jakarta: Megapoin, 1995.
- Parlindungan, A.P. Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- _____. Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA. Bandung: Maju, 1990.
- Rubaie, Achmad. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Surabaya: Pusderankum dan Bayumedia Publishing, 2007.
- Ruchiyat, Edi. Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi. Bandung: Alumni, 1999.

Soedjendro, Kartini. Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik. Jakarta: Megapoin, 1995.

_____. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

Soimin, Sudharyo. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2001.

Soerojo Irawan, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Surabaya, Arkola, 2003.

Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Edisi Revisi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.

B. Artikel

Surat Kabar Harian Kompas Tanggal 25 Juni 2005.

C. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah, UU No. 32 Tahun 2004.

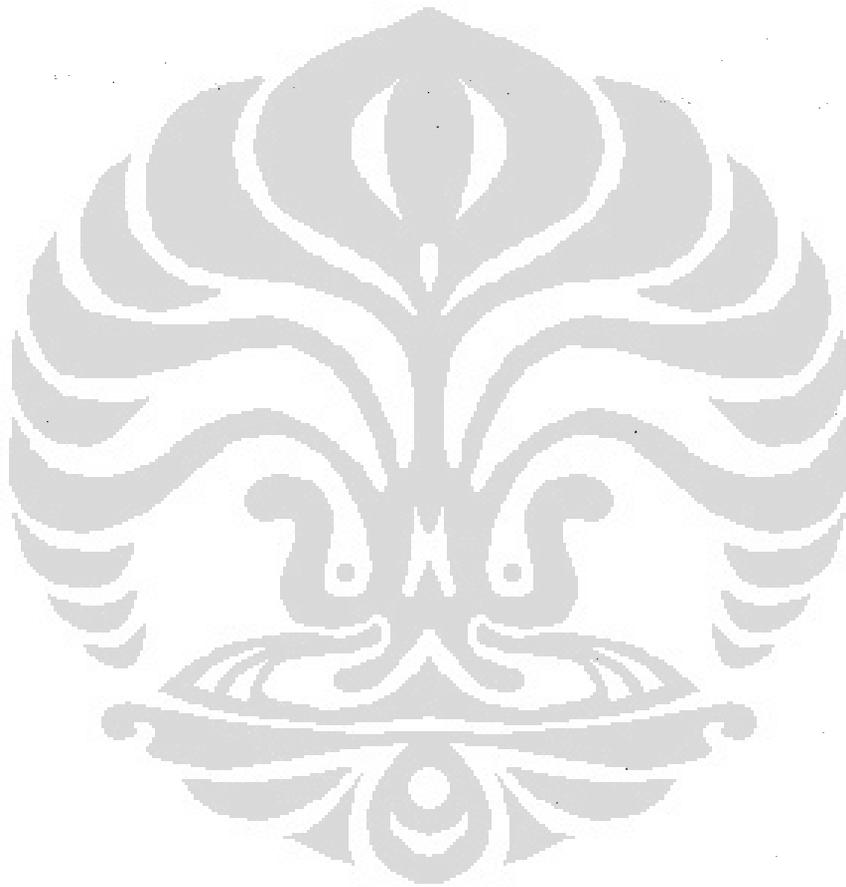
_____. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.

_____. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

_____. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

_____. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

Jl. Kapten A. Rivai No. 99 Telp. 350642 Palembang

SURAT KETERANGAN
Nomor : 070.3/1281/BPN/2008

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : CHECILIA YULIARTA, SH

N I M : 0606007182

Program Study : Magister Kenotariatan/S.2

Telah melaksanakan riset dan mendapatkan data yang diperlukan dari Kantor Pertanahan Kota Palembang, dalam rangka penyusunan Thesis yang berjudul :

"PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA OLAH RAGA (ANALISA KASUS PEMBANGUNAN STADION OLAH RAGA GELORA SRIWIJAYA DI PALEMBANG)."

Surat Keterangan ini diberikan, sesuai dengan surat Direktur Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Tanggal 21 April 2008 Nomor 123/PN-FHUI/04/2008 perihal Miminta data untuk penyusunan Tesis.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, 05 JUN 2008

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG
Pit. Kepala Sub Bagian Tata Usaha



E R L I
NIP.010148153



20001 (4)

PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA SELATAN
SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI

Jalan Kapten A. Rivai Palembang 30129

Nomor : 593/2938/I
Sifat : Penting
Lampiran : -
Prihal : Pemantapan Rencana Lokasi
Pembebasan Lahan Seberang
Ulu dan Pembentukan Panitia
Pengadaan Tanah (Panitia 9)
Kota Palembang.

Palembang, 25 Juni 2001

Kepada Yth.
Sdr. Walikota Palembang
di
Palembang

AGENDA NOMOR: 2001/0001
TANGGAL: 25 JUNI 2001

Bersama ini disampaikan kepada Saudara bahwa pada Tahun Anggaran 2001 Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan telah memprogramkan proyek penyelesaian pembebasan lahan yang terletak di Jakabaring Kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

Selanjutnya lahan yang telah dibebaskan tersebut nantinya akan diperuntukan untuk pembangunan stadion utama dan waduk retensi guna mendukung kegiatan PON XVI di Sumatera Selatan.

Untuk pelaksanaan kegiatan pembebasan lahan dimaksud pada tanggal 21 Juni 2001, telah dilaksanakan pertemuan antara Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan bersama-sama dengan Instansi terkait untuk memantapkan pelaksanaan pembebasan lahan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dimintakan bantuan Saudara sebagai berikut :

1. Kiranya dapat segera memantapkan lokasi yang akan dibebaskan yaitu :
 - a. Lahan yang belum dibebaskan pada Lokasi Stadion Utama.
 - b. Lahan yang belum dibebaskan pada Lokasi Waduk Retensi.
2. Menugaskan Panitia pengadaan tanah (panitia 9) Kota Palembang, untuk melaksanakan proses pembebasan lahan untuk kepentingan Pemerintah/umum.

Demikian disampaikan, atas bantuan dan perhatian Saudara diucapkan terima kasih.



PEMERINTAH GUBERNUR SUMATERA SELATAN
SEKRETARIS DAERAH PROPINSI
SEKRETARIAT DAERAH MEWAKILI,

[Signature]
SAYURAN HARUN, S.H. CN.
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 440007896

Tembusan Yth :

1. Gubernur Sumatera Selatan di Palembang (sebagai laporan).
2. Kadinas Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan di Palembang.
3. Kadinas Pertanahan Kota Palembang di Palembang.
4. Arsip.



3

5-

3

WALIKOTA PALEMBANG

SURAT KEPUTUSAN WALIKOTA PALEMBANG
NOMOR 189/KPTS/BPN/2001

TENTANG

PENETAPAN TANAH SELUAS ± 70 HEKTAR DI KELURAHAN 8 ULU, KECAMATAN SEBERANG ULU I DAN KELURAHAN PLAJU DARAT, KELURAHAN 16 ULU KECAMATAN SEBERANG ULU II KOTA PALEMBANG UNTUK STADION UTAMA

WALIKOTA PALEMBANG

Menimbang

- a. bahwa sebagai upaya untuk mewujudkan tersedianya fasilitas olah raga dalam rangka penyelenggaraan PON XVI Tahun 2004 yang akan berlangsung di Palembang, sejalan dengan kewenangan Pemerintah Kota Palembang di bidang pekerjaan umum sebagaimana ditetapkan pada pasal 19 Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor : 22 Tahun 2000 dan Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Propinsi Sumatera Selatan tanggal 8 Mei 2001 Nomor : 600/2631/PU.BM, perlu melakukan penetapan tanah seluas ± 70 Hektar untuk pembangunan Stadion Utama di wilayah Kelurahan 8 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I dan Kelurahan Plaju Darat, Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II.
- b. bahwa penetapan tanah sebagaimana dimaksud huruf a, telah sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor : 8 Tahun 2000 tentang RTRW Kota Palembang Tahun 1999-2009.
- c. bahwa untuk memenuhi maksud tersebut, perlu diatur dan ditetapkan dengan Surat Keputusan Walikota Palembang.

Mengingat

1. Undang-undang Nomor : 28 Tahun 1959, tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan.
2. Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Undang-undang,.....

3. Undang-undang Nomor : 23 Tahun 1997, tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
4. Undang-undang Nomor : 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang.
5. Undang - undang Nomor : 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor : 25 Tahun 2000, tentang Kewenangan Pemerintah dan kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom.
7. Keputusan Presiden Nomor : 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973, tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
9. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor : 8 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang Tahun 1999-2009.
10. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor : 22 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Kota Palembang.
11. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor : 2 Tahun 2001 tentang Pembentukan, Kedudukan, tugas pokok, fungsi dan struktur Organisasi Dinas Daerah.

MEMUTUSKAN

Menetapkan
PERTAMA

: Menetapkan Tanah seluas ± 70 Hektar di Kelurahan 8 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I dan Kelurahan Plaju Darat, Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II untuk pembangunan Stadion Utama sebagaimana tercantum dalam Peta Skala 1 : 20.000, merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari Surat Keputusan ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Pengadaan ,

1. Pengadaan tanahnya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden RI Nomor : 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 1994.
2. Pengadaan tanahnya harus diselesaikan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini yang dapat diperpanjang satu kali selama 6 (enam) bulan.
3. Untuk tanah yang telah memperoleh persetujuan penetapan lokasi diwajibkan mengajukan permohonan Hak atas Tanah kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Palembang.

KEDUA : Tanggung jawab dan Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud diktum PERTAMA Surat Keputusan ini, dilakukan oleh Pemimpin Proyek Pembangunan Stadion Utama dan hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Sumatera Selatan melalui Walikota Palembang.

KETIGA : Surat Keputusan ini berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila terdapat kekeliruan akan diadakan perubahan dan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Palembang
Pada Tanggal : 12 Juli 2001

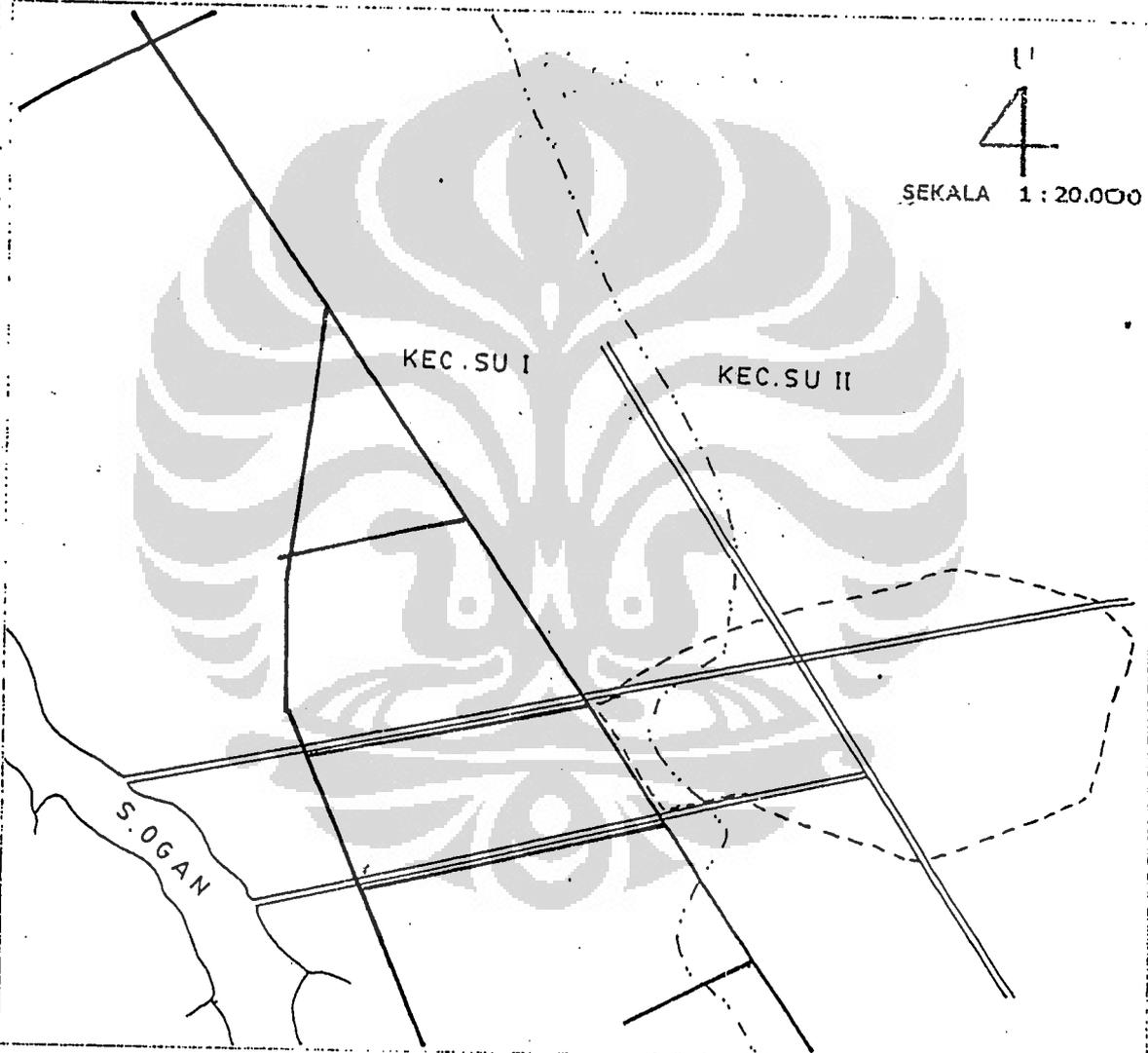


Tembusan disampaikan kepada Yth :

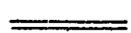
1. Gubernur Sumatera Selatan.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan.
3. Kepala Bappeda Kota Palembang.
4. Kepala Dinas Pertanahan Kota Palembang
5. Kepala Dinas PU Bina Marga Kota Palembang.
6. Kepala Dinas PU Cipta Karya Kota Palembang.
7. Kepala Dinas PU Pengairan Kota Palembang

LAMPIRAN : SURAT KEPUTUSAN WALIKOTA PALEMBANG
 TANGGAL : 12 JULI 2001
 NOMOR : 189 /KPTS/BPN/2001.

TENTANG
 PERSETUJUAN PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH SELUAS 1.70 HA UNTUK
 PEMBANGUNAN STADION UTAMA TERLETAK DI KELURAHAN 8 ULU KECAMATAN
 SEBERANG ULU I DAN KELURAHAN PIAR BARAI KELURAHAN 16 ULU
 KECAMATAN SEBERANG ULU II KOTA PALEMBANG ATAS NAMA PEMERINTAH
 DAERAH PROPINSI SUMATERA SELATAN



KETERANGAN

-  JALAN
-  SUNGAI
-  SALURAN
-  LOKASI YANG DITETAPKAN
UNTUK STADION UTAMA
SELUAS 1.70 HA.

WALIKOTA PALEMBANG

 Des. HUSNI MIM



PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA SELATAN
SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI
PROYEK PENYELESAIAN PEMEBEBASAN LAHAN SEBERANG ULU
JALAN KAPTEN A. RIVAI TELP. (0711) 351044, 369816, 322015 FAKS. (0711) 351044 - 369816
PALEMBANG 30129

Palembang, 16 Juli 2001

Nomor : 005/SRT/PPLSU/2001.
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Pengukuran Lahan dan Penugasan
Panitia 9 Kota Palembang.

Kepada Yth,
Bapak Walikota Palembang
Selaku Ketua Tim Pengadaan Tanah
Kota Palembang
di
Palembang

Sehubungan dengan telah terbitnya Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor 189/KPTS/BPN/2001 tanggal 12 Juli 2001 tentang Penetapan Tanah seluas ± 70 Ha di Kelurahan 8 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I dan Kelurahan Plaju Darat Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang untuk Stadion Utama dan Nomor 190/KPTS/BPN/2001 tentang Penetapan Tanah seluas ± 40 ha di Kelurahan 8 Ulu Kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I dan Kelurahan Plaju Darat, Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang untuk Waduk Retensi, dengan ini diminta bantuan Bapak terhadap hal-hal sebagai berikut :

1. Untuk menugaskan panitia 9 Kota Palembang untuk melaksanakan Inventarisasi, Pengukuran dan Rincikan Lahan, yang rencananya akan dibebaskan untuk Lokasi Waduk/Kolam Retensi dan Stadion Utama.
2. Setelah pelaksanaan Inventarisasi, Pengukuran dan Rincikan Lahan dimaksud, kiranya dapat menetapkan jadwal rapat panitia 9 untuk menetapkan harga ganti rugi lahan, mensosialisasikan serta benegosiasi kepada pemilik lahan yang akan dibebaskan.

Demikian disampaikan atas perhatian dan bantuan Bapak diucapkan terima kasih.

REKORDEKSA NOMOR: 2015 / BPN. 2001

TANGGAL: 16 JUL 2001

SEKRETARIAT DAERAH RIMPINAN PROYEK
PENYELESAIAN PEMEBEBASAN LAHAN SEBERANG ULU
H. M. EDWAR JULIARTHA, S.Sos, MM.
NIP 010259303

Tembusan Yth. :

1. Bapak Gubernur Sumatera Selatan di Palembang (sebagai laporan).
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang di Palembang. ✓
3. Arsip.

PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG

SEKR : JALAN KAPTEN A. RIVAI NO. 99 TELP. 350642 PALEMBANG

SURAT PERINTAH TUGAS NOMOR : 580/03 /PPT/2001

4

Wallkota Palembang selaku KETUA PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG,
dengan Ini memerintahkan kepada :

No.	N A M A	DINAS /INSTANSI	KETERANGAN
1.	HUMAIDI, A.Ptnh.	BPN Kota Palembang	Koordinator
2.	SUPARTOMO	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
3.	KOESHARIYANTO	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
4.	MIZARIFUDDIN, SH	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
5.	M.SUDI	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
6.	EDY M.NASIR, SH	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
7.	KAHARUDDIN, MS	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
8.	SUWARTO WIDIANTORO	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
9.	ZAMILI, A.Ptnh.	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
10.	DJOHARI DARMAWAN, SH	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
11.	ABDULLAH HASYIM, SH	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
12.	ZULKIFLI	Staf Kim Praswil Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
13.	UMAR	Staf Kim Praswil Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
14.	JAYA PUTRA, BA	Staf Kecamatan Seberang Ulu I	Petugas Inventarisasi
15.	TUBAGUS S.	Staf Kecamatan Seberang Ulu I	Petugas Inventarisasi
16.	Ir.GAMIONO	Staf Dinas Pertanian	Petugas Inventarisasi
17.	HOTMAN	Lurah Silaberanti Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
18.	ZULANUN TARMIZI	Unsur Proyek	Petugas Inventarisasi
19.	H.SYAFAWI	Staf Tata Pemerintahan	Petugas Inventarisasi

Ditugaskan untuk : Melaksanakan Inventarisasi dan Pengukuran Rincikan Lokasi Stadion Utama dan Waduk Retensi Proyek Penyelesaian Pembebasan Lahan Seberang Ulu Palembang.

Lama dalam Tugas : 10 (sepuluh) hari.

Terhitung Mulai : Tanggal 17 Juli s/d 27 Juli 2001

Pembebanan Anggaran : Segala biaya yang timbul akibat adanya Surat Tugas ini dibebankan pada Biaya Operasional Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang dalam Rangka Proyek Penyelesaian Pembebasan Lahan Seberang Ulu Palembang.

Keterangan

- a. Kepada Pegawai yang ditugaskan diwajibkan menyampaikan laporan hasil pekerjaannya setelah tugas selesai.
- b. Mengharapkan bantuan sepenuhnya kepada Pejabat di daerah tempat tugas demi kelancaran pelaksanaan tugas dimaksud.

Demikianlah Surat Tugas ini diberikan kepada yang bersangkutan dengan penuh rasa tanggung jawab terhadap tugas yang berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, 16 Juli 2001

PANITIA PENGADAAN TANAH
KOTA PALEMBANG



PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG

SEKR : JALAN KAPTEN A. RIVAI NO. 99 TELP. 350642 PALEMBANG

SURAT PERINTAH TUGAS NOMOR : 580/ 12 /PPT/2001

Menindak lanjuti surat Lurah Silaberanti tanggal 17 September 2001 Nomor : 580/36/SB/SU.I/2001 dan surat Lurah 8 Ulu tanggal 17 September 2001 Nomor : 580/38/6.U/2001, PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG, dengan ini memerintahkan kepada :

No.	N A M A	DINAS /INSTANSI	KETERANGAN
1.	HUMAI,DI,A.Ptnh.	BPN Kota Palembang	Koordinator
2.	MY.SYARKOWI	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
3.	MIZARIFUDDIN,SH	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
4.	M.SUDI	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
5.	SARPIN	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
6.	EDY M.NASIR,SH	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
7.	KAHARUDDIN,MS	BPN Kota Palembang	Petugas Pengukuran
8.	SUWARTO WIDIANTORO	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
9.	DJOHARI DARMAWAN,SH	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
10.	ABDULLAH HASYIM,SH	BPN Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
11.	ZULKIFLI	Staf Klim Praswil Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
12.	UMAR	Staf Klim Praswil Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
13.	JAYA PUTRA,BA	Staf Kecamatan Seberang Ulu I	Petugas Inventarisasi
14.	TUBAGIUS S.	Staf Kecamatan Seberang Ulu I	Petugas Inventarisasi
15.	II.NIRWANSYAH	Staf Dinas Pertanian	Petugas Inventarisasi
16.	MOTMAN	Lurah Silaberanti Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
17.	EDISON	Lurah 3 Ulu Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
18.	CIK ALI ARFAN	Lurah 15 Ulu Kota Palembang	Petugas Inventarisasi
19.	DRS.MUSTARSYAH	Staf Tata Pemerintahan	Petugas Inventarisasi
20.	ACHMAD SUFRIL HAN	Staf Tata Pemerintahan	Petugas Inventarisasi
21.	SYAFEI	Unsur Proyek	Petugas Inventarisasi
22.	IP.SAMSU RIZAL	Unsur Proyek	Petugas Inventarisasi

- Ditugaskan untuk : Melaksanakan Inventarisasi dan Pengukuran Rincian Ulang Lokasi Jalan Poros Ampera Kecamatan Seberang Ulu I dalam rangka pembayaran ganti rugi Jalan Poros Ampera.
- Lama dalam Tugas : 7 (tujuh) hari.
- Terhitung Mulai : Tanggal 17 September s/d 24 September 2001
- Pembebanan Anggaran : Segala biaya yang timbul akibat adanya Surat Tugas ini dibebankan pada Biaya Operasional Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang dalam Rangka Proyek Penibangunan Jalan Sumatera DPU Bina Marga Tahun Anggaran 2001.
- Keterangan :
- Kepada Pegawai yang ditugaskan diwajibkan menyampaikan laporan hasil pekerjaannya setelah tugas selesai.
 - Mengharapkan bantuan sepenuhnya kepada Pejabat di daerah tempat tugas demi kelancaran pelaksanaan tugas dimaksud.

Dernikianlah Surat Tugas ini diberikan kepada yang bersangkutan dengan penuh tanggung jawab terhadap tugas yang berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



18 September 2001
PANITIA PENGADAAN TANAH
KOTA PALEMBANG
Wakil Ketua,
NASIRUDDIN, SH
NIP. 010097883

PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG

SEKR : JALAN KAPTEN A. RIVAI NO. 99 TELP. 350642 PALEMBANG

P E N G U M U M A N

Nomor : 580/ 09 /PPT/2001

5

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan
Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1994 Pasal 13, Dengan ini :

D I U M U M K A N

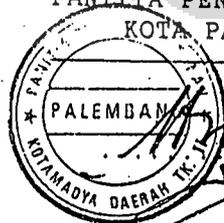
Kepada Masyarakat Kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I Kota
Palembang :

1. Bahwa di Kelurahan Silaberanti Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang akan dilaksanakan Pembangunan Stadion Utama dan Waduk Retensi dalam rangka penyelenggaraan PON XVI di Kota Palembang.
2. Bahwa dari hasil inventarisasi dan pengukuran rincikan yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang dalam rangka Proyek Penyelesaian Pembebasan Lahan Seberang Ulu Palembang, ternyata terdapat tanah, bangunan dan tanam tumbuh masyarakat yang terkena Lokasi Pembangunan Stadion Utama dan Waduk Retensi dimaksud, sebagaimana daftar terlampir.
3. Apabila dalam batas waktu 1 (satu) bulan sejak ditetapkan pengumuman ini ternyata tidak ada masyarakat yang mengajukan keberatan, berarti telah setuju dengan daftar pengumuman dimaksud.

Demikian pengumuman ini dibuat dan diumumkan, agar semua pihak mengetahui dan menjadi maklum.

DITETAPKAN DI : PALEMBANG
PADA TANGGAL : 20 AGUSTUS 2001

PANITIA PENGADAAN TANAH KOTA PALEMBANG



- | | |
|---|--|
| 1. Drs.H.HUSNI, MM.
(Ketua) | 6. Drs. ERWIN R BAKTI
(Anggota) |
| 2. NASIRUDDIN, SH.
(Wakil Ketua) | 7. Drs.YUNG SIRWAN
(Anggota) |
| 3. Drs.SINAR LUMBAN TOBING
(Anggota) | 8. CHOTMAN SILMI
(Anggota) |
| 4. Ir.EDDY SANTANA PUTRA
(Anggota) | 9. A.FARHAN AS, SH.
(Sekretaris I) |
| 5. Ir.SRI DEWI TITISARI
(Anggota) | 10. HAJAR SAIN, SH.
(Sekretaris II) |



**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 55 TAHUN 1993
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 di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

*) Ketentuan pelaksanaan KEPPRES ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1/1994 (G2).

(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 1960 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinator Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

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

Bab 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 tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
4. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

6. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
7. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Bab 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 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 sekolahan;
 - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
 - h. Fasilitas pemakaman umum;
 - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
 - j. Pos dan Telekomunikasi;
 - k. Sarana olah raga;
 - l. 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.

Bab 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.

*) Mengenai pengertian "kepentingan umum" hubungkan dengan Instruksi Presiden 9/1973 (G7) dan Penjelasan Umum UU 20/1961 (G1).

- (2) Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di 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 diketahui atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili Instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Pasal 7

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

1. Bupati/Walikota/Kotamadya 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 di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/Kotamadya 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 kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya

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

Bagian Kedua Musyawarah

Pasal 9

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

Pasal 10

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

*) Tujuan musyawarah adalah untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan.

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 untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c; dan
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 14*)

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

Bagian Ketiga Ganti Kerugian)**

Pasal 15

Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar.

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual 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 pertanian;
- 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-

*) Lihat Pasal 4 Permeneg Agraria/Ketua BPN 5/1999 (B7).

**) Lihat asas umum dalam Penjelasan Umum PP 39/1973 (G6). Keadaan sosial dan ekonomi pihak yang menyerahkan tanahnya tidak boleh menjadi mundur.

sud 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 ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 18

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Pasal 19

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

Pasal 20

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

mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Pasal 21^{*)}

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.**)
- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri 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 Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Bab IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 23

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan

- *) Pemegang hak atas tanah tetap berhak untuk menolak keputusan Gubernur.
- **) Lihat G3.
- ***) Lihat E1.

tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Bab V **KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 24

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

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

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi Pelaksanaan Keputusan Presiden ini, dilakukan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah 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
ttd.
(Soeharto)

*) Peraturan Meng Agraria/KBPN 1/1994 (G2).

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tanggal 3 Mei 2005)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (BN No. 7137 hal. 1B-7B);
2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (BN No. 523 hal. 13A-14A dst); tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LN RI Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043);
3. Undang-undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (LN RI Tahun 1960 No. 158, TLN No. 2106);
4. Undang-undang No. 20 Tahun 1961 (BN No. 679 hal. 7A) tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (LN RI Tahun 1961 No. 288, TLN No. 2324);
5. Undang-undang No. 24 Tahun 1992 (BN No. 5328 hal. 2B-5B dst) tentang Penataan Ruang (LN RI Tahun 1992 No. 115, TLN No. 3501);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :
PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
10. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

BAB II
PENGADAAN TANAH
Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
 - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
 - b. pencabutan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- (2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengaliran lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. perbadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga Internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

BAB III

PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- 1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
 - 2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
 - 3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
 - 4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;

mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;

menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;

memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Bagian Kedua

Musyawarah

Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 9

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dilalihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Bagian Ketiga
Ganti Rugi
Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- hak atas tanah;
- bangunan;
- tanaman;
- benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

- Bentuk ganti rugi dapat berupa:
 - uang; dan/atau
 - tanah pengganti; dan/atau
 - pemukiman kembali.
- Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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.

Pasal 15

- Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
 - Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

- Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
 - pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - nadzir bagi tanah wakaf.
- Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 17

- Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.
- Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

- Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.
- Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pasal 19

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 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan cara pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden Inl, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden Inl.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 23

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden Inl, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 24

Peraturan Presiden Inl mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Mei 2005
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

(Pt)

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 65 TAHUN 2006
TENTANG
PERUBAHAN ATAS
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

- Mengingat :**
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);

5. Undang-Undang ...

- 2 -

5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: **PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 1

3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah."

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 2 ...

- 3 -

"Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
 - (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."
3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

4. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;

b. waduk ...

- 4 -

- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;

Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.”

11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 18A

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.”

Pasal II ...

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 5 Juni 2006

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

**DR. H. SUSILO BAMBANG
YUDHOYONO**

Salinan sesuai dengan aslinya

**Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum,**

Lambock V. Nahattands