

LEMBAGA KETAHANAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



KERTAS KARYA ILMIAH PERSEORANGAN

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DILAHAN EKS HAK GUNA USAHA DALAM RANGKA
MENDUKUNG KETAHANAN NASIONAL**

**Oleh:
STEVE HARTKE ANDRIES KEPEL, ST, MSi
NOMOR PESERTA: 083**

**PROGRAM PENDIDIKAN REGULER ANGKATAN
(PPRA) LXIII LEMHANNAS RI
TAHUN 2022**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat, petunjuk dan karunia-Nya, sehingga penulis sebagai peserta Program Pendidikan Reguler Angkatan (PPRA) LXIII tahun 2022 Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia (Lemhannas RI) telah menyelesaikan tugas dari sebuah Kertas Karya Ilmiah Perorangan (TASKAP) dengan judul:

“PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI LAHAN EKS HAK GUNA USAHA DALAM RANGKA Mendukung KETAHANAN NASIONAL”

Di mana pemilihan Judul TASKAP tersebut telah disetujui sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Lemhannas RI Nomor 66 Tahun 2022 tanggal 17 Maret 2022 tentang Penetapan Judul TASKAP peserta PPRA LXIII tahun 2022 Lemhannas RI. Sedangkan untuk memperlancar proses penyusunan TASKAP, masing-masing peserta didampingi oleh Tutor Pembimbing.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya terutama kepada Bapak Gubernur Lemhannas RI yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti PPRA LXIII di Lemhannas RI tahun 2022. Ucapan yang sama juga disampaikan kepada Tutor TASKAP kami, Laksamana Muda TNI Didik Setiyono, S.E., M.M. dan Tim Penguji TASKAP, para Tenaga Pengajar (Tajar), Tenaga Profesional (Taprof), Tenaga Pengkaji (Taji) serta semua pihak yang telah membantu serta membimbing dalam pembuatan TASKAP ini sampai selesai sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Lemhannas RI.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dihadapkan dengan latar belakang penulis dalam penguasaan akademis dan terbatasnya waktu penulisan, maka kualitas TASKAP ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu dengan segala

kerendahan hati mohon ada masukan, arahan dan bimbingan dari semua pihak guna penyempurnaan penulisan naskah ini.

Besar harapan penulis semoga TASKAP ini dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan pemikiran penulis kepada Lemhannas RI, Pemerintah Republik Indonesia khususnya Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara serta siapa saja mungkin membutuhkan.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan berkat dan bimbingan-Nya kepada kita, dalam melaksanakan tugas dan pengabdian kepada Bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang kita cintai dan kita banggakan.

Terima kasih



Jakarta, 2022

Penulis,



PERNYATAAN KEASLIAN

1. Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Steve Hartke Andries Kepel
NIP : 19680926 199603 1 005
Pangkat/Gol. : Pembina Utama Muda, IVc
Jabatan : Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman
dan Pertanahan Daerah Provinsi Sulawesi Utara
Instansi : Provinsi Sulawesi Utara
Alamat : Jl. TNI Raya No. 5 Tikala, Kota Manado, Provinsi
Sulawesi Utara

Sebagai peserta Program Pendidikan Reguler Angkatan (PPRA) ke LXII Tahun 2021 menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

- Kertas Karya Ilmiah Perorangan (TASKAP) yang saya tulis adalah asli;
 - Apabila ternyata sebagian Tulisan TASKAP ini terbukti tidak asli atau plagiasi, maka saya bersedia untuk dibatalkan.
2. Demikian pernyataan keaslian ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.



Steve Hartke Andries Kepel
Pembina Utama Muda

LEMBAR PERSETUJUAN TUTOR TASKAP

Yang bertanda tangan di bawah ini Tutor TASKAP dari :

Nama : Steve Hartke Andries Kepel
Peserta : Program Pendidikan Reguler Angkatan (PPRA) LXIII
Lemhannas RI Tahun 2022
Judul TASKAP : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Lahan
Eks Hak Guna Usaha Dalam Rangka Mendukung
Ketahanan Nasional

TASKAP tersebut diatas telah ditulis "~~sesuai / tidak sesuai~~" dengan Juknis
Peraturan Gubernur Lemhannas RI Nomor 04 Tahun 2022, karena itu "~~layak/ tidak
layak~~" dan "~~disetujui / tidak disetujui~~" untuk diuji.

"coret yang tidak diperlukan"

Jakarta, 2022



Didik Setiyono, S.E., M.M.
Laksamana Muda TNI

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN TUTOR TASKAP	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang.....	1
2. Rumusan Masalah	4
3. Maksud dan Tujuan.....	4
a. Maksud	4
b. Tujuan	4
4. Ruang lingkup dan Sistematika.....	5
a. Ruang Lingkup	5
b. Sistematika	5
5. Metode dan Pendekatan.....	6
a. Metode.....	6
b. Pendekatan	6
6. Pengertian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
7. Umum	9
8. Peraturan Perundang-Undangan	9
9. Kerangka Teoritis.....	13
a. Konsep Kebijakan (policy)	13
b. Konsep Pemerintah Daerah	13
c. Teori Hukum	15
d. Teori Kepentingan Nasional	15
10. Data dan Fakta	16
a. Keberadaan Tanah Eks HGU PTP XIV	16
b. Status Tanah Eks HGU	17
c. Penetapan Kawasan Wisata Likupang	17
d. Pengembangan Kawasan Wisata Likupang	18
11. Perkembangan Lingkungan Strategis	19
a. Global	19
b. Regional	20
c. Nasional	21
d. Sulawesi Utara	21
BAB III PEMBAHASAAN	
12. Umum	24
13. Pelepasan Hak Guna Usaha oleh BUMN di Lahan Eks HGU	28

a.	Pola Penanganan PTPN II dengan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara	28
b.	Pengadaan tanah di lahan eks HGU	30
c.	Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara	32
d.	Potensi penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah negara dilahan eks HGU	33
e.	Beberapa Pemanfatan Lahan eks HGU di Provinsi Sulawesi Utara	39
14.	Harmonisasi Ketentuan Perundangan Agraria Terhadap Pelepasan Hak Atas Tanah Eks HGU.....	40
a.	Ketentuan, Pengertian dan Kewenangan Penguasaan Tanah Negara.....	40
b.	Pemberian ganti kerugian terhadap lahan eks HGU.....	42
c.	Tata Cara Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara	44
d.	Alternatif Solusi Penyelesaian Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan	47
15.	Harmonisasi Ketentuan Perundangan Dalam Mendukung Ketahanan Pariwisata	50
16.	Harmonisasi Ketentuan Perundangan Dalam Mendukung Ketahanan Nasional.....	53
BAB IV	PENUTUP	
17.	Kesimpulan	57
18.	Saran / Rekomendasi	58
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR LAMPIRAN :		
1.	ALUR PIKIR	
2.	DAFTAR TABEL	
3.	DAFTAR GAMBAR	
4.	RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kontribusi Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Terhadap Ketahanan Ekonomi Nasional



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1. Lokasi tanah eks HGU dengan Kawasan Khusus Pariwisata Likupang
- Gambar 2. Peta Kawasan Ekonomi Khusus Likupang
- Gambar 3. Master Plan Rencana pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Konflik tanah Eks HGU merupakan konflik yang paling sering terjadi di Indonesia. Konflik perkebunan bukan hanya terjadi antara pengelola perkebunan dengan masyarakat tetapi juga dengan pemerintah pusat/daerah yang membutuhkan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum. Konflik tanah perkebunan sering disebabkan karena adanya pertentangan klaim penguasaan tanah antar para pihak. Konflik bermula dari adanya pertentangan sistem penguasaan tanah yaitu penguasaan formal dan informal yang dipicu oleh adanya paksaan sistem yang salah dari satu pihak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di tanah Eks HGU di Indonesia dirasa sulit. Bekas pemilik perkebunan masih merasa mempunyai hak atas tanah walaupun hak yang diberikan sudah berakhir, bahkan masih mencatatnya sebagai aset perusahaan.

Setidaknya ada 2 kasus yang menarik bagi penulis untuk membahasnya dalam Tulisan ini :

- a. Tanah Eks HGU PTPN II Pemerintah Provinsi Sumatera Utara telah mengambil alih kepemilikan lahan eks HGU dari PTPN II seluas 50 Ha yang rencananya lahan tersebut akan diperuntukkan Pembangunan Islamic Centre dengan cara membayar ganti rugi kepada PTPN II sebesar Rp. 31.223.278.441,- (*Tiga puluh satu milyar dua ratus dua puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus empat puluh satu rupiah*). Disisi lain PTPN juga mendapatkan izin perpanjangan HGU seluas 14.503,11 Ha dengan membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak di BPN Deliserdang sebesar Rp. 759.867.000. Itu artinya, untuk setiap hektarnya, PTPN II hanya membayar ± Rp. 52.000,-.
- b. Tanah Eks HGU 01/MARINSOW pada awal sejarahnya merupakan Tanah dengan alas hak *Erffacht Verponding* No. 62 dan 168 yang kemudian diberikan kepada PT Perkebunan XXVIII, Ujung Pandang berdasarkan SK Kepala BPN No. 9/HGU/90 tanggal 19 Maret 1990 tentang Penentuan Hak Guna Usaha atas nama PT Perkebunan XXVIII, Ujung Pandang dengan luas hak 1.539,68

ha, namun dalam perkembangannya terjadi penggabungan 26 perusahaan perkebunan menjadi 9 kelompok melalui SK Menteri Pertanian No. 361/Kpts/07.210/5/1994 tentang “Restrukturisasi BUMN Sektor Pertanian”, pada 11 Maret 1996 terbentuklah 14 PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) antara lain adalah PTPN XIV yang dibentuk berdasarkan PP No. 19 tahun 1996 tentang “Pelebunan PT Perkebunan XXVIII, PT Perkebunan XXXII dan PT Bina Mulya Ternak Menjadi PTPN XIV”, sehingga kemudian penguasaan tanah HGU yang ada di Marinsow yang tadinya tercatat sebagai aset dan dikusai oleh PT Perkebunan XXVIII dialihkan ke PTPN XIV yang termasuk perubahan nama pemegang HGU tersebut di Sertipikat Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow tanggal 8 Februari 1999 atas nama PTPN XIV, Luas 1440,6 ha, lamanya hak berlaku 25 tahun dan pada tanggal 31 Desember 2015 telah berakhir Haknya. Terdapat perubahan luasnya dari sebelumnya 1.539,68 ha menjadi 1440,6 ha ini disebabkan pada tahun itu PTPN XIV menghibahkan tanahnya seluas ± 100 ha kepada masyarakat. Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang adalah salah satu dari 5 Destinasi Pariwisata Utama Nasional (Labuan Bajo, Danau Toba, Likupang, Borobudur dan Mandalika) dan menjadi Program Super Prioritas Pembangunan Nasional Pariwisata berdasarkan PP No. 84 Tahun 2019 tentang “Kawasan Ekonomi Khusus Likupang.” Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara bersama Kementerian PUPR diwaktu yang bersamaan sedang melakukan penataan dan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, salah satunya adalah pembangun dan perluasan jalan akses dari Bandara Sam Ratulangi menuju Kawasan Pariwisata Likupang sepanjang ± 33 km dan sebagian dari trase Ruas Jalan Bandara-Likupang seluas ± 86.581 m² termasuk ROW (Right of Way) berada di tanah Eks Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow. Pihak PTPN XIV selaku bekas pemilik tanah HGU meminta ganti rugi atas pemanfaatan tanah tersebut.

Dari kedua kasus tersebut diatas, terdapat kemiripan yaitu bahwa pemanfaatan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di tanah eks HGU tidak mudah bahkan cenderung menimbulkan konflik dikarenakan adanya disharmoni peraturan perundang-undangan dan intepretasi yang berbeda dari masing-masing

pihak. Bekas pemilik Hak Guna Usaha yaitu perusahaan BUMN (PTPN II dan PTPN XIV) tetap minta ganti rugi atas pemanfaatan tanah eks HGU dalam rangka penghapusbukuan aset perusahaan disatu sisi Permintaan ganti kerugian atas tanah Eks-HGU oleh bekas pemilik tanah HGU tidak sesuai dengan pasal 31 ayat a PP No. 18 Tahun 2021, dimana HGU Hapus karena:

“berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya”

Selanjutnya dalam pasal 32 ayat (1) poin a :

“(1) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Negara, mengakibatkan: a. Tanah menjadi Tanah Negara.”

Definisi Tanah Negara dapat kita temui di beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain:

- a. PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara Pasal 1 huruf a: *“Tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara”*.
- b. PP No. 18 Tahun 2021, pasal 1 ayat 2: *“Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara barang milik daerah.”*
- c. PERMEN Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2016, Pasal 1 angka 10: *“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah.”*

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lokasi tanah Eks HGU dalam pelaksanaannya menemui beberapa masalah, yaitu :

- a. Adanya disharmoni (ketidakharmonisan) ketentuan-ketentuan hukum Agraria dalam pembebasan tanah terlebih untuk tanah eks HGU.
- b. Penghapusan aset lahan eks HGU yang sudah menjadi tanah Negara berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam PERMEN BUMN Nomor PER-02/MBU/2010 jo. PER-06/MBU/2010 jo. PER-03/MBU/03/2021 tentang “Tata Cara Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan

Usaha Milik Negara” dengan cara ganti rugi yang bertentangan dengan peraturan lainnya.

- c. Adanya kekuatiran terjadinya penyalahgunaan keuangan negara disaat dilakukan pembayaran ganti kerugian atas tanah negara di lahan eks HGU oleh Pemerintah (Pemerintah Daerah);
- d. Terhambatnya pelaksanaan Program Super Prioritas Pembangunan Nasional dan Pembangunan Nasional lainnya di daerah sehingga mengganggu ketahanan nasional..

2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi rumusan masalah dalam penulisan Taskap ini adalah **Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Lahan Ex Hak Guna Usaha**. Mengingat berbagai kendala banyak ditemukan pada proses pelaksanaannya sehingga menimbulkan beberapa pertanyaan, yaitu:

- a. Mengapa pelepasan Hak Guna Usaha pada Badan Usaha Milik Negara di tanah Eks HGU sangat sulit dilakukan?
- b. Bagaimana harmonisasi interpretasi kebijakan pada pelepasan hak tanah eks HGU harus dilakukan?
- c. Bagaimana harmonisasi ketentuan perundangan dapat mendukung ketahanan pariwisata?
- d. Bagaimana harmonisasi interpretasi ini dapat mendukung ketahanan nasional?

3. Maksud dan Tujuan

a. Maksud

Penulisan Kertas Karya Perorangan (TASKAP) ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan analisis terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di lokasi eks Hak Guna Usaha dalam rangka mendukung Ketahanan Nasional.

b. Tujuan

Penulisan Kertas Karya Perorangan (TASKAP) ini bertujuan memberikan gambaran pemikiran kepada pemangku kebijakan terkait solusi permasalahan

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di lokasi eks Hak Guna Usaha dalam rangka mendukung Ketahanan Nasional.

4. Ruang Lingkup dan Sistematika

a. Ruang Lingkup

Kertas Karya Perorangan ini adalah membahas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di lahan Eks Hak Guna Usaha dalam rangka Mendukung Ketahanan Nasional dengan mengambil studi kasus di lahan Eks Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow untuk pembangun dan perluasan jalan akses dari Bandara Sam Ratulangi menuju Kawasan Pariwisata Likupang atau yang lebih dikenal dengan Ruas Jalan Bandara-Likupang sepanjang ± 33 km dan sebagian dengan kebutuhan seluas ± 86.581 m² termasuk ROW (*Right of Way*).

b. Sistematika

Penulisan Kertas Karya Perorangan dibuat dalam 4 (empat) Bab, setiap Babnya memuat beberapa Sub Bab. Dalam setiap Bab akan dijelaskan secara singkat mengenai materi agar didapatkan gambaran yang jelas mengenai isi dari Kertas Karya Perorangan ini.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, maksud dan tujuan, metode penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini berisi tentang penjelasan permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Dilahan Eks Hak Guna Usaha Dalam Rangka Mendukung Ketahanan Nasional dengan pendekatan studi kaus pada Pengadaan Tanah Untuk Program Super Prioritas Pembangunan Nasional Bidang Pariwisata Likupang Di Lahan Eks Hak Guna Usaha 01/Marinsow PTPN XIV dan juga peraturan Perundang-Undangan serta teori dan pendapat ahli yang .

BAB III PEMBAHASAN

Pada Bab ini berisi tentang penjelasan permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Dilahan Eks Hak Guna Usaha Dalam Rangka Mendukung

Ketahanan Nasional dengan pendekatan studi kasus pada Pengadaan Tanah Untuk Program Super Prioritas Pembangunan Nasional Bidang Pariwisata Likupang Di Lahan Eks Hak Guna Usaha 01/Marinsow dan juga peraturan Perundang-Undangan yang relevan dan teori-teori pendukung.

BAB IV PENUTUP

Pada Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan rekomendasi penulis dari uraian yang dibahas dalam Kertas Karya Perorangan ini.

5. Metode dan Pendekatan

d. Metode

Dalam penulisan Kertas Karya Perorangan ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif yang menurut Amiruddin & Zainal Asikin (2006): *“Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹ Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.² Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.”³*

e. Pendekatan

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lahan eks HGU dalam rangka ketahanan nasional, dimana dalam pengkajian masalah-masalah tersebut digunakan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang meliputi asas-asas hukum, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, serta doktrin (ajaran).

¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2003). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13.

² Nurul Qamar, et al. (2017) Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods). Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), hlm. 49.

³ Amiruddin & Zainal Asikin. (2006) Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 118.

Adapun penelitian yang demikian merupakan ciri khusus dari penelitian normatif.

6. Pengertian

a. Pengadaan Tanah

“Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

b. Kepentingan umum

Pengertian kepentingan umum yang dikemukakan oleh Huybers adalah: *“kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut semua sarana umum bagi berjalannya kehidupan yang beradab”*.⁴

c. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960: *“Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan, dan peternakan”*.⁵

d. Hukum Agraria

1) Menurut Boedi Harsono (2005): *“Pengertian hukum agraria secara luas adalah sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang meliputi:*

- a) *Hukum tanah, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi);*
- b) *hukum air (hukum pengairan), yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;*
- c) *hukum pertambangan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian;*
- d) *hukum kehutanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas hutan dan hasil hutan;*
- e) *hukum perikanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;*

⁴ https://id.wikipedia.org/wiki/Kepentingan_umum diunduh tanggal 7 Maret 2022, Pukul 8.36 WIB.

⁵ Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

f) *hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.*⁶

2) Menurut H. Ali Achmad Chomzah (2004): *“Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah.”*⁷

e. Lex superior derogat legi inferiori

“Peraturan perundang-undangan bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah, kecuali apabila substansi peraturan perundang-undangan lebih tinggi mengatur hal-hal yang oleh UU ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundangundangan tingkat lebih rendah.”

f. Lex specialis derogat legi generalis

“Asas ini mengandung makna, bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum”.

g. Asas lex posterior derogat legi priori

“Aturan hukum yang lebih baru mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama. Asas lex posterior derogat legi priori mewajibkan menggunakan hukum yang baru. Asas inipun memuat prinsip-prinsip:

- 1) *Aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama;*
- 2) *Aturan hukum baru dan lama mengatur aspek yang sama. Asas ini antara lain bermaksud mencegah dualisme yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan adanya Asas Lex posterior derogat legi priori, ketentuan yang mengatur pencabutan suatu peraturan perundang-undangan sebenarnya tidak begitu penting. Secara hukum, ketentuan lama yang serupa tidak akan berlaku lagi pada saat aturan hukum baru mulai berlaku.*

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005. Hlm. 8.

⁷ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, hlm. 4-5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

7. Umum

Pada bab Tinjauan Pustaka ini akan disampaikan beberapa Dokumen atau Pustaka yang digunakan sebagai landasan pembahasan dan analisis permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di lahan Eks Hak Guna Usaha dalam rangka mendukung Ketanahan Nasional.

Disamping itu pula memperhatikan peraturan perundang-undangan yang relevan, kerangka teoretis/teori-teori pendukung, data dan fakta maupun perkembangan lingkungan strategis sehingga diharapkan dengan landasan berfikir ini akan diperoleh suatu pemecahan masalah yang terukur dan komprehensif.

8. Peraturan Perundang-undangan

Beberapa peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam analisis dan pembahasan antara lain:

- a. UUD Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".
- b. Kitab UU Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) Pasal 736: "*Hak guna usaha berakhir menurut cara berakhirnya hak numpang karang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 718 dan 719*", Pasal 718 Hak numpang karang berakhir antara lain: "*1. karena percampuran, 2. karena musnahnya pekarangan; 3. karena lewat waktu dengan tenggang waktu tiga puluh tahun lamanya 4. karena lewat waktu yang diperjanjikan atau ditentukan sewaktu hak numpang karang dilahirkan.*" Pasal 719 "*Bila tidak diadakan suatu perjanjian atau ketentuan-ketentuan khusus tentang berakhirnya hak numpang karang, maka pemilik pekarangan berhak mengakhirinya sendiri, tetapi setelah hak itu berjalan selama tiga puluh tahun, dan sedikit-dikitnya satu tahun sebelumnya diberitahukan dengan surat oleh juru sita kepada yang mempunyai hak numpang karang.*" Pasal 725: "*Pada waktu berakhirnya hak guna usaha, ia*

boleh mengambil gedung yang didirikan dan tanaman yang diusahakan, yang menurut perjanjian tidak semestinya didirikan atau ditanam; tetapi bila tanah itu menjadi rusak karena pengambilan barang-barang itu, ia wajib mengganti kerugian. Namun demikian pemilik tanah berhak menahan barang-barang itu sampai pemegang hak guna usaha menunaikan segala kewajibannya”.

- c. UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 28 ayat (1): “HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan”.
- d. UU No. 2 tahun 2012, pihak yang berhak mendapat ganti rugi Pasal 18 ayat (2) huruf f: “pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik, Pasal 24 ayat (2) huruf a. Penguasaan Tanah Negara dibuktikan dengan alat bukti berupa: sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya”.
- e. PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 1 ayat 2: “Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara barang milik daerah,” Pasal 31 ayat a dan e: “Hak guna usaha hapus karena: berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, dilepaskan untuk kepentingan umum. Kemudian dalam Pasal 32 ayat (1) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Negara, mengakibatkan: a. Tanah menjadi Tanah Negara dan dalam pasal 32 ayat (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kerwenangan Menteri”.
- f. PP No. 19 Tahun 2021, Pasal 18 Ayat (1): “Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 18 Ayat (2)

- huruf f Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik.” Pasal 24 Ayat (1): “Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah. Pasal 18 Ayat (2) huruf a. Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya”.
- g. PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 5: “Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada: a. Instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. badan usaha milik Negara; d. badan usaha milik daerah; e. badan f. hukum milik Negara; g. badan hukum milik daerah; h. Badan Bank Tanah; atau i. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat”.
- h. PERMEN ATR/Kepala BPN No. 19 Tahun 2021, Pasal 46 ayat (1): “Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi: a. perseorangan, b. badan hukum; c. badan sosial; d. badan keagamaan; e. Pemerintah Pusat; f. Pemerintah Daerah; g. pemerintah desa; h. Bank Tanah; i. badan usaha milik negara; j. badan usaha milik daerah; dan k. badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ayat (2) huruf f Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik”, Pasal 52 Ayat (1): “Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Pasal 52 Ayat (2) huruf a: “Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir

jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya”.

- i. PERMEN ATR/Kepala BPN No. 17 Tahun 2016 , Pasal 10 : *“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah”.*
- j. PERMEN BUMN No. PER-02/MBU/2010 jo. PER-06/MBU/2010 jo. PER-03/MBU/03/2021, Pasal 3 Ayat (1): *“Penghapusbukuan dilakukan karena: a. Pemindahtanganan; b. Kondisi Tertentu. Pasal 4 huruf b Pemindahtanganan dilakukan dengan cara: a. Penjualan; Pasal 5 Ayat (1) huruf c (1) Pemindahtanganan dengan cara Penjualan dapat dilakukan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan sebagai berikut: c. Peruntukkan bagi Kepentingan Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan RUTR/RUTRWK yang telah disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*
- k. Kitab UU Hukum Pidana (*Wetboek van Strafrecht (WvS)*) Pasal 55 KUHP ayat (1): *“Dipidana sebagai pelaku tindak pidana: 1.mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan; ayat (2) mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan”.*
- l. UU No. 31 Tahun 1999 yang diubah dengan UU No. 20 tahun 2001 tentang Tindak Pidana Korupsi Pasal 2 ayat (1): *“Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara dipidana dengan pidana penjara minimal 4 tahun dan maksimal 20 tahun dan denda paling sedikit 200 juta rupiah dan paling banyak 1 miliar rupiah.”* Lebih lanjut, Pasal 3: *“Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya*

karena jabatan atau karena kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara dipidana seumur hidup, atau pidana penjara paling singkat 1 tahun dan paling lama 20 tahun dan atau denda paling sedikit 50 juta rupiah dan maksimal 1 miliar”.

9. Kerangka Teoritis

a. Konsep Kebijakan (policy)

Konsep kebijakan sering digunakan secara bergantian dengan istilah lain seperti tujuan, program, keputusan hukum, ketentuan yang diusulkan, atau rencana besar. James E Anderson (1987:72) : *“merumuskan kebijakan sebagai perilaku sejumlah aktor (pejabat, kelompok, instansi pemerintah) atau serangkaian aktor dalam bidang tertentu”.*

Dalam perkembangannya penggunaan istilah kebijakan sering dan luas digunakan sehubungan dengan tindakan atau kegiatan individu dan perilaku negara secara umum. Nevil Johnson (1980) sehubungan dengan konsep di atas, dapat dengan mudah diartikan bahwa kebijakan/kebijaksanaan dipahami sebagai tindakan politik.

Carl Friedrich (1980) mengemukakan bahwa: *“kebijakan adalah tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok, atau pemerintah dalam lingkungan tertentu. Berkaitan dengan adanya hambatan tertentu sambil mencari peluang untuk mencapai tujuan atau mewujudkan tujuan yang diinginkan”.*

PBB (1975) merumuskan kebijakan sebagai tindakan: *“Dalam hal ini pedoman itu sederhana atau kompleks, umum atau khusus, luas atau sempit, kabur atau jelas, longgar atau rinci, kualitatif atau kuantitatif, publik atau swasta, kebijakan dalam arti pernyataan tentang pedoman dasar tindakan, arah tertentu. tindakan, program mengenai kegiatan rencana tertentu.”*

b. Konsep Pemerintah Daerah

Pemerintahan daerah merupakan subsistem Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh karena itu tugas negara/pemerintahan juga menjadi tugas

pemerintah daerah, tetapi tidak semua tugas atau urusan pemerintahan diberikan kepada daerah hal ini mempertimbangkan kondisi dan kemampuan daerah serta kepentingan nasional.

Pemerintah merupakan suatu organisasi yang bertujuan menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pelayan masyarakat. Kemampuan Sumber Daya (SDM) Manusia di lembaga pemerintahan sangat penting dalam arti dan keberadaannya untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Sarana dan prasarana yang lengkap tanpa dukungan kemampuan SDM yang mumpuni, akan sukar bagi lembaga untuk maju dan berkembang.

Peran pemerintah daerah sangat diperlukan guna menciptakan iklim penyelenggaraan pemerintahan daerah yang lebih maju dan mampu menghasilkan pembangunan yang merata, luas dan bertanggung jawab. Di era otonomi, tiap daerah harus berusaha menggali potensi daerahnya, sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. UU No. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 mengimplikasikan: *"Agar setiap daerah lebih giat bekerja, dalam mewujudkan pemerintahan daerah yang lebih berdaya guna dan berhasil guna serta memperhatikan aspek hubungan antar struktur pemerintahan dan antar pemerintahan daerah agar tercipta kondisi yang harmonis antar pemerintahan."* Menurut pendapat Misdyanti dan Kartasapoetra tentang pelaksanaan Otonomi Daerah: *"Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan pemerintahan daerah. Dengan kata lain, pemerintah daerah merupakan pemegang kemudi dalam pelaksanaan kegiatan pemerintah daerah"*. (Misdyanti dan Kartasapoetra, 1993:17).

Pengertian lain dari Pemerintah Daerah dinyatakan dalam Peraturan Perundang-undangan Pemerintah Desa dan Kecamatan: *"Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah."* Penyelenggaraan pemerintahan daerah sejalan dengan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan dapat diwujudkan dalam fungsi pemerintahan daerah.

Adapun fungsi pemerintah daerah menurut Misdyanti dan R.G. Kartasapoetra adalah: a. *Fungsi otonomi dari pemerintah daerah adalah melaksanakan segala urusan yang telah diserahkan oleh pemerintah pusat*

maupun daerah yang lebih tinggi tingkatannya. b. Fungsi pembantuan, merupakan fungsi untuk turut serta dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang ditugaskan kepada pemerintah daerah oleh pusat atau pemerintah daerah tingkat atasnya dengan kewajiban mempertanggung jawabkan kepada yang menugaskannya. c. Fungsi Pembangunan, untuk meningkatkan laju pembangunan dan menambah kemajuan masyarakat sehingga tuntutan dari masyarakat pun semakin berkembang dan kompleks.

Pemerintah Daerah menurut Pasal 1 ayat 2 UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah didefinisikan: *Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD1945.*

c. Teori Hukum

Urgensi teori hukum adalah bahwa teori hukum mempunyai kegunaan antara lain, (1) menjelaskan hukum dengan menafsirkan suatu makna, suatu kondisi atau unsur sahnya suatu peristiwa hukum, dan hierarki kekuasaan peraturan hukum, (2) menilai suatu peristiwa hukum, dan (3) meramalkan sesuatu yang akan terjadi. Menurut Radbruch: *teori hukum memiliki tugas: membikin jelas nilai-nilai serta postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.*

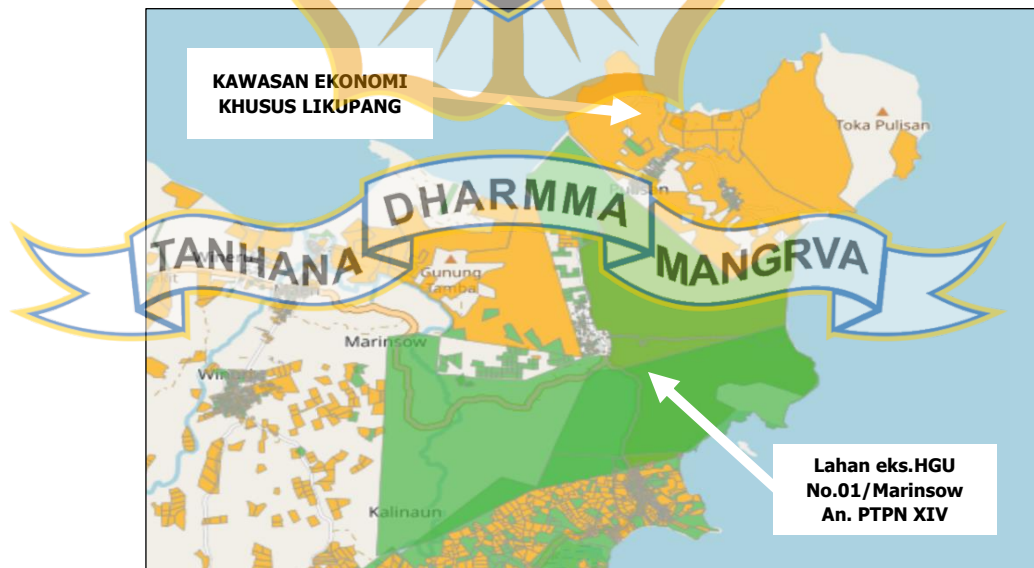
d. Teori Kepentingan Nasional

Kepentingan nasional merupakan konsep yang sangat umum tetapi merupakan unsur yang menjadi kebutuhan vital bagi negara. Tujuan mendasar dan faktor paling menentukan yang memandu para pengambil keputusan dalam merumuskan kebijakan luar negeri adalah kepentingan nasional. Kepentingan nasional adalah tujuan yang ingin dicapai sehubungan dengan kebutuhan bangsa/negara atau sehubungan dengan hal-hal yang dicita-citakan. Jack C Plano, dan Roy Olton berpendapat: *"Kepentingan nasional sebagai kebutuhan dan keinginan keinginan oleh suatu negara yang berdaulat dalam berhubungan dalam negara berdaulat lainnya yang merupakan lingkungan eksternalnya."* (1999).

10. Data dan Fakta

a. Keberadaan Tanah Eks HGU PTP XIV

Lahan eks HGU PTPN XIV yang terletak di Desa Marinsow, Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara berbatasan langsung Kawasan Ekonomi Khusus Likupang sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 1. Kondisi ini menyebabkan pengembangan kawasan pendukung/penyangga langsung Kawasan Ekonomi Khusus Likupang mengalami hambatan sebagai contoh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I. saat ini sedang melakukan penataan dan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, salah satunya adalah pembangun dan perluasan jalan akses dari Bandara Sam Ratulangi menuju Kawasan Pariwisata Likupang sepanjang ± 33 km dan sebagian dari trase Ruas Jalan Bandara-Likupang seluas ± 86.581 m² termasuk ROW (Right of Way) berada di tanah Eks Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow dan dilokasi tanah tersebut juga akan dibangun jaringan air bersih, komunikasi dan listrik yang akan mensuplai kebutuhan Kawasan tersebut termasuk kantor-kantor pendukung antara lain Polisi Pariwisata. Pihak PTPN XIV selaku bekas pemilik tanah HGU juga meminta ganti rugi atas pemanfaatan tanah tersebut. Untuk posisi lahan eks HGU dapat dilihat dalam gambar



Gambar 1.
Lokasi tanah eks HGU dengan Kawasan Khusus Pariwisata Likupang ⁸

⁸ <https://bhumi.atrbpn.go.id/> diakses pada tanggal 3 Maret 2022, Pukul 9:56 WIB.

b. Status Tanah Eks HGU

Tanah Eks HGU 01/MARINSOW pada awal sejarahnya merupakan Tanah dengan alas hak Erfacht Verponding No. 62 dan 168 yang kemudian diberikan kepada PT Perkebunan XXVIII, Ujung Pandang berdasarkan SK Kepala BPN No. 9/HGU/90 tanggal 19 Maret 1990 tentang Penentuan Hak Guna Usaha atas nama PT Perkebunan XXVIII, Ujung Pandang dengan luas hak 1.539,68 ha, namun dalam perkembangannya terjadi penggabungan 26 perusahaan perkebunan menjadi 9 kelompok melalui SK Menteri Pertanian No. 361/Kpts/07.210/5/1994 tentang "Restrukturisasi BUMN Sektor Pertanian", pada 11 Maret 1996 terbentuklah 14 PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) antara lain adalah PTPN XIV yang dibentuk berdasarkan PP No. 19 tahun 1996 tentang "Pelebunan PT Perkebunan XXVIII, PT Perkebunan XXXII dan PT Bina Mulya Ternak Menjadi PTPN XIV", sehingga kemudian penguasaan tanah HGU yang ada di Marinsow yang semula tercatat sebagai aset dan dikuasai oleh PT Perkebunan XXVIII dialihkan ke PTPN XIV yang termasuk perubahan nama pemegang HGU tersebut di Sertipikat Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow tanggal 8 Februari 1999 atas nama PTPN XIV, Luas 1440,6 ha, lamanya hak berlaku 25 tahun dan pada tanggal 31 Desember 2015 telah berakhir. Terdapat perubahan luasnya dari sebelumnya 1.539,68 ha menjadi 1440,6 ha ini disebabkan oleh pada tahun 1999 PTPNXIV menghibahkan tanahnya seluas ± 100 ha kepada masyarakat di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang.

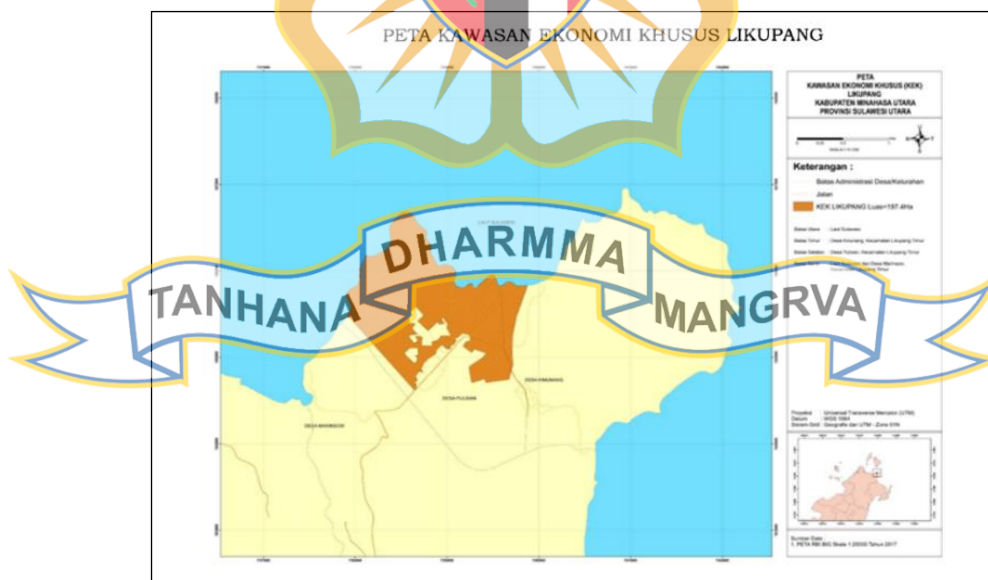
c. Penetapan Kawasan Wisata Likupang

Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang merupakan 5 Destinasi Pariwisata Utama Nasional yang menjadi Program Super Prioritas Pembangunan Nasional berdasarkan UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, PP No. 84 Tahun 2019 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang dan Surat Sekretaris Kabinet No. B-652/Seskab/ Maritim/11/2015 tanggal 6 November 2015 tentang Arahan Presiden Mengenai Pariwisata. Kawasan Ekonomi Khusus Likupang memiliki luas 197,4 ha yang terletak di wilayah Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara. Dalam rangka percepatan pembangunan ekonomi di Kabupaten Minahasa Utara dan Provinsi Sulawesi Utara, serta untuk

mendukung percepatan dan perluasan pembangunan ekonomi nasional, maka perlu dikembangkan kawasan Likupang Timur sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. Wilayah Likupang Timur memiliki potensi dan keunggulan geoekonomi dan geostrategis. Keunggulan geoekonomi terletak pada letak Likupang Timur di Kabupaten Minahasa Utara yang memiliki orientasi geografis wilayah yang dekat dengan Bandara Internasional Sam Ratulangi dan Pelabuhan Bitung.

Dalam Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2019 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang dijelaskan: *Keunggulan geostrategis kawasan yang dimiliki Likupang Timur adalah sektor pariwisata dengan tema resort dan wisata budaya. Tema tersebut didukung oleh kawasan sekitar yang memiliki pantai dan dekat dengan Wallace Conservation Center. Konsep Kawasan Ekonomi Khusus Likupang akan mengembangkan resort premium dan mid-range, budaya, dan pengembangan Wallace Conservation.*⁹

Keunggulan dan potensi ekonomi luar biasa yang dimiliki oleh Kawasan Pariwisata Likupang diprediksi dapat meningkatkan pendapatan/devisa Negara dan menyerap banyak tenaga kerja serta mensejahterakan masyarakat sekitar, maka penulis berpendapat bahwa Kawasan Pariwisata Likupang sudah tepat ditetapkan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus oleh pemerintah pusat.



Gambar 2.
Peta Kawasan Ekonomi Khusus Likupang¹⁰

⁹ Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2019 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, SK No 017625 A.

¹⁰ Ibid.

d. Pengembangan Kawasan Wisata Likupang

KEK Likupang yang memiliki keunggulan alam berupa laut, pantai dan bukit yang indah, didukung warisan budaya yang terjaga serta berada di garis Wallace dapat dikembangkan dengan konsep resort kelas premium dan kelas menengah (mid range resort), budaya (cultural), dan pengembangan Wallace Conservation. PT Minahasa Permai Resort Development mengusulkan pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang dan usulan telah memenuhi kriteria dan melengkapi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus dan Pasal 7 PP No. 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus sebagaimana telah diubah dengan PP No. 100 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PP No. 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus. Pembangunan infrastruktur dasar dan penunjang kawasan, atraksi, MICE dan hotel yang ditargetkan selesai pada akhir tahun 2022. Pada tahap awal pengembangan ini dibutuhkan investasi dana Rp2,22 triliun dan salah satu sumbernya berasal dari pengajuan dana PEN tahun 2021 senilai Rp1,023 Triliun. Pembangunan infrastruktur penunjang seperti pembangunan jalan dari bandara menuju KEK Pariwisata Likupang sepanjang ± 33 km, pembangunan jalan Tol Manado-Bitung sepanjang 39 km, perluasan terminal Bandara Sam Ratulangi dari semula 26.482 meter persegi menjadi 57.296 meter persegi, serta perpanjangan landas pacu Bandara Sam Ratulangi dari 2.650 meter persegi menjadi 2800 meter persegi saat ini digenjut untuk diselesaikan.



Gambar 3.

Master Plan Rencana pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang¹¹

¹¹ Progress Report Percepatan Pembangunan KEK Pariwisata Likupang Data per 20 April 2020.

11. Perkembangan Lingkungan Strategis

a. Global

Menurut laporan Laporan Sektor International Labour Organization (2020): *“Pada tahun 2019 sektor ini menyumbang (langsung dan tidak langsung) sekitar 330 juta pekerjaan di seluruh dunia, setara dengan 10,3 persen dari total lapangan kerja global dan satu dari 10 pekerjaan secara global. Untuk setiap pekerjaan pariwisata yang langsung dibuat, hampir satu setengah pekerjaan tambahan dibuat secara tidak langsung atau diinduksi. Akomodasi padat karya dan layanan makanan subsektor saja menyediakan lapangan kerja bagi 144 juta pekerja di seluruh dunia. Ini termasuk sekitar 44 juta pekerja mandiri dan 7 juta perusahaan dibidang pariwisata. Mayoritas usaha pariwisata adalah mikro, kecil dan usaha menengah (UMKM) kurang dari 50 karyawan. Sekitar 30 persen dari total tenaga kerja dipekerjakan di perusahaan dengan 2-9 karyawan”*.¹²

Menurut www.databoks.katadata.co.id: *“World Travel and Tourism Council (WTTC) memeringkat 10 negara dengan total kontribusi pariwisata dan perjalanan terbesar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Dalam daftar tersebut, Amerika Serikat memimpin dengan pendapatan US\$ 1.839 miliar pada 2019. Angka ini setara dengan Rp. 26.850 triliun dengan kurs Rp. 14.600/USD. Cina berada di urutan kedua. Sektor perjalanan dan pariwisata PDB negara Tirai Bambu itu mencapai US\$ 1.585 miliar. Sehingga China berhasil mengantongi Rp. 23.141 triliun. Sektor perjalanan dan pariwisata memberikan kontribusi 10,3% terhadap PDB global atau US\$ 8,9 triliun pada 2019. Jumlah tersebut setara dengan Rp 129,94 ribu triliun. Sehingga sektor tersebut menciptakan 330 juta lapangan kerja di seluruh dunia”*.¹³

b. Regional

Menurut data dari www.statista.com: *“Pada 2019, hampir 16 juta lapangan kerja tercipta langsung dari industri pariwisata di Asia Tenggara. Jumlah lapangan kerja yang dihasilkan langsung dari industri pariwisata di Asia Tenggara terus*

¹² Laporan Sektor International Labour Organization(2020) *The impact of COVID-19 on the tourism sector*.

¹³ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2020/07/27/10-negara-dengan-kontribusi-sektor-pariwisata-dan-perjalanan-terbesar-terhadap-pdb>, diakses tanggal 24 April 2022, pukul 6.18 WIB.

meningkat sejak 2010, di mana hampir 10,9 juta lapangan kerja tercipta langsung dari pariwisata”.¹⁴

www.statista.com mencatat: “Pada tahun 2020, industri perjalanan dan pariwisata menyumbang lebih dari 180 miliar dolar AS terhadap PDB di Asia Tenggara. Sebagai perbandingan, industri perjalanan dan pariwisata memberikan kontribusi sekitar 197,3 miliar dolar AS terhadap PDB di Asia Tenggara pada tahun 2010. Kontribusi PDB dari industri perjalanan dan pariwisata di Asia Tenggara telah menunjukkan peningkatan terus menerus sepanjang dekade terakhir hingga berkurang setengahnya pada tahun 2020 karena global pandemi”.¹⁵

c. Nasional

Pariwisata merupakan salah satu sektor ekonomi penting, karena industri pariwisata telah menjadi mesin penggerak ekonomi dan juga menjadi sektor potensial untuk mengurangi jumlah pengangguran karena berbagai jenis usaha wisata dapat ditumbuhkan di mana saja serta sektor pariwisata mempunyai “trickle-down effect” kesektor lain seperti industri kerajinan, makanan/kuliner, perhotelan, biro wisata, sehingga secara pasti mampu menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan.

d. Sulawesi Utara

Sebagai salah satu provinsi di Indonesia, perkembangan pariwisata di Provinsi Sulawesi Utara dalam 5 tahun terakhir ini menunjukkan perkembangan yang sangat pesat. Hal itu dapat dilihat dari jumlah kunjungan wisatawan yang datang. Menurut Berita Satu (2021): Berdasarkan data BPS Provinsi Sulut, jumlah wisman yang datang ke Sulut pada 2019 sebanyak 129.587 orang. Jumlah ini meningkat dari tahun sebelumnya yaitu 7.487 orang atau sekitar 6,13% (BPS, 2020). Sedangkan jika melihat perkembangan dalam 5 tahun terakhir (2015-2019), jumlah kunjungan wisman mengalami peningkatan rata-rata yang sangat signifikan

¹⁴ <https://www.statista.com/statistics/1102261/southeast-asia-tourism-contribution-to-employment/>, diunduh tanggal 24 April 2022, Pukul 7.00 WIB.

¹⁵ <https://www.statista.com/statistics/1102510/southeast-asia-travel-and-tourism-gdp-contribution/>, diakses tanggal 24 April 2022, Pukul 7.18 WIB.

yaitu 66,01%/tahun. Untuk wisatawan nusantara, jumlah kunjungan ke Provinsi Sulut pada tahun 2018 sebanyak 1,8 juta orang.¹⁶

Berdasarkan estimasi Badan KEK Nasional. (2020): *Perkembangan pariwisata di Provinsi Sulawesi Utara memunculkan dorongan kebijakan untuk mempercepat pembangunan dengan membentuk Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata. KEK Pariwisata yang telah berdiri di Provinsi Sulawesi Utara berada di Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara. KEK ini telah ditetapkan melalui PP (PP) No. 84 Tahun 2019. Di KEK ini akan dikembangkan seluas kurang lebih 197,4 hektar dengan kegiatan utama pariwisata dan sub kegiatan berupa resort, komersial, hiburan dan layanan publik, perumahan, ruang terbuka hijau dan utilitas. Untuk mewujudkan kawasan tersebut diperlukan investasi pembangunan sekitar 2,1 triliun yang diharapkan mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 65.300 orang saat kawasan tersebut dibangun.*¹⁷

Selain itu, wisata alternatif saat ini sedang menjadi trend bagi wisatawan. Wisata alternatif merupakan konsep wisata yang lebih ramah terhadap alam dan masyarakat lokal, yang tidak bisa didapatkan ketika mengunjungi destinasi wisata biasa. Desa wisata merupakan bagian dari pembangunan pariwisata berkelanjutan dan merupakan salah satu program Pemerintah Republik Indonesia yang diharapkan dapat mempercepat kebangkitan pariwisata dan memicu pertumbuhan ekonomi. Sejalan dengan Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2015, pengembangan desa wisata (desa wisata) akan mendorong kegiatan ekonomi pariwisata di pedesaan. Kementerian Pariwisata. (2021) dalam kebijakan Desa Wisata Terus Tumbuh Sebagai Pariwisata Alternatif desa wisata: *“Berdasarkan PP No. 84 Tahun 2019, secara geografis KEK Likupang terletak di Tanjung Pulisan, tepatnya berbatasan dengan Laut Sulawesi di utara, Desa Kinunang, Kecamatan Likupang Timur di timur, Desa Pulisan, Kabupaten Likupang Timur di selatan dan Sulawesi. Desa Laut dan Marinsow, Kecamatan Likupang Timur di sebelah barat. Karakteristik daerah memiliki topografi yang bervariasi, mulai dari dataran, landai dan perbukitan. Terdapat beberapa pemukiman desa di sekitar KEK. Penetapan kawasan Tanjung Pulisan sebagai KEK menjadikan desa-*

¹⁶ Berita Satu. (2021). 2019, Sulut Targetkan 200.000

Wisman.<https://www.beritasatu.com/gayahidup/530556/2019-sulut-targetkan-200000-wisman>.

¹⁷ Badan KEK Nasional. (2020). KEK Likupang. <https://kek.go.id/kawasan/Likupang>.

desa sekitarnya memiliki posisi strategis dalam rangka pengembangan desa wisata. Desa wisata merupakan bagian dari pembangunan pariwisata berkelanjutan dan merupakan salah satu program Pemerintah Republik Indonesia yang diharapkan dapat mempercepat kebangkitan pariwisata dan memicu pertumbuhan ekonomi. Sejalan dengan Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2015, pengembangan desa wisata (desa wisata) akan mendorong kegiatan ekonomi pariwisata di pedesaan (Kemenpar, 2021).”¹⁸



¹⁸ Kementerian Pariwisata. (2021).Desa Wisata Terus Tumbuh Sebagai Pariwisata Alternatif desa wisata. Kementerian Pariwisata. <https://kemenparekraf.go.id/Kebijakan/Desa-Wisata-Terus-TumbuhSebagai-Pariwisata-Alternatif>.

BAB III PEMBAHASAN

12. Umum

Beberapa waktu lalu sesuai pemberitaan media online Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan A. Djalil mengatakan: *hingga saat ini total luas lahan Hak Guna Usaha (HGU) yang dikelola oleh perusahaan swasta tercatat 10.198.000 hektar dan tersebar di berbagai wilayah di Indonesia.*¹⁹

Dalam pemberitaan www.cnnindonesia.com: Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat 1,2 juta hektare (ha) lahan terindikasi terlantar di Indonesia. Dari total tersebut, lahan dengan status Hak Guna Usaha (HGU) mendominasi jumlah lahan yang terindikasi terlantar seluas 1,19 juta hektare dan mencapai 1.172 bidang. Kemudian, lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 67.605 hektare atau 3.113 bidang. Terakhir, lahan Hak Pakai (HP) dengan jangka waktu tertentu seluas 6.043 hektare dengan 18 bidang.²⁰

Hal ini disebabkan salah satunya karena sulitnya Negara untuk mengambil alih penguasaan terhadap tanah-tanah tersebut termasuk tanah yang sudah berakhir haknya seperti tanah eks HGU. Bekas pemilik tanah masih memiliki hak penguasaan atas tanah Negara tersebut bahkan untuk pengalihan haknya diberlakukan ganti kerugian pada pemilik yang baru yang akan diberi hak, bahkan ada Surat Direktur Landreform, Deputi Bidang Pengaturan Penataan Pertanahan, No. 43/ S-LR/VI/2010 tanggal 14 Januari 2010, menyatakan bahwa: *sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 25 Tahun 2002, tentang Pedoman Pelaksanaan Permohonan Penegasan Tanah Negara menjadi Objek Pengaturan Penguasaan Tanah/ Landreform, atas tanah-tanah Negara bekas Hak Guna Usaha tetap harus melampirkan Surat Pelepasan dari bekas pemegang hak.*

¹⁹ <https://www.kompas.com/properti/read/2021/03/23/145101921/berapa-total-luas-lahan-hgu-yang-dikelola-swasta-cek-di-sini?page=all>, diakses pada tanggal 3 Maret 2022, Pukul 23:18 WIB.

²⁰ <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211214161122-92-733968/bpn-12-juta-hektare-lahan-ri-terindikasi-terlantar>.

Lahan eks HGU PTPN XIV yang terletak di Desa Marinsow, Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara berbatasan langsung dengan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang yang ditetapkan berdasarkan PP No. 84 Tahun 2019. Kondisi ini menyebabkan pengembangan kawasan Ekonomi Khusus Likupang dengan kawasan pendukung/penyangga mengalami hambatan salah satunya adalah pembangun dan perluasan jalan akses dari Bandara Sam Ratulangi menuju Kawasan Pariwisata Likupang sepanjang ± 33 km yang sebagian dari trasenya dan ROW (Right of Way) seluas ± 86.581 m² berada di tanah Eks Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow yang memiliki luas 1440,6 ha.

Untuk mengatasi permasalahan ini setidaknya ada 5 surat dari Gubernur Sulawesi Utara yang ditujukan kepada Kementerian terkait, yaitu:

- 1) Surat Gubernur SULUT Nomor 593/20.1952/Sekr-PERKIMTAN tanggal 31 Maret 2020 kepada Menteri BUMN Perihal Permohonan Peninjauan Kembali Status Eks HGU Desa Marinsow, melalui surat ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara bermohon Menteri agar dapat meninjau kembali status eks HGU yang ada di Desa Marinsow Kabupaten Minahasa Utara untuk dapat dibebaskan dari ganti kerugian terhadap tanah tersebut untuk mempelancar proses pembangunan Ruas Jalan Bandara-Likupang selanjutnya oleh Kementerian BUMN melalui Surat Wakil Menteri BUMN Nomor S-199/MBU/Wk2/06/2020 Hal Permohonan Peninjauan Kembali Status Eks HGU Desa Marinsow yang pokok isinya sebagai berikut:
 - a) Pengelolaan dan Pemanfaatan aset merupakan tugas dan kewenangan Direksi BUMN. Dengan demikian sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor Per-02/MBU/2010 jo. Nomor PER-06/MBU/2010, Nomor PER-22/MBU/2014 tentang Tata Cara Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva tetap BUMN, maka usulan penghapusbukuan dan pemindahtanganan aset harus berasal dari Direksi dan disampaikan kepada Dewan Komisaris atau RUPS untuk mendapatkan persetujuan. Untuk itu, permohonan pengalihan lahan dimaksud agar dapat disampaikan pula kepada Direksi PT Perkebunan Nusantara XIV;
 - b) Pengelolaan dan pemanfaatan aktiva tetap BUMN baik kerjasama maupun pemindahtanganan dapat dilakukan dengan cara transaksional,

baik dengan cara penjualan, tukar-menukar, ganti rugi, aktiva tetap dijadikan Penyertaan Modal atau cara lain. Mengingat pembangunan ruas jalan Bandara-Likupang merupakan bagian dari pembangunan untuk kepentingan umum, maka pelaksanaannya perlu mengacu kepada Undang-Undang No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.

- 2) Surat Gubernur SULUT Nomor 600/20.6546/Sekr-PERKIMTAN tanggal 8 Juni 2020 kepada Menteri PUPR Perihal Pembangunan Ruas Jalan Bandara-Likupang, bermohon kepada Menteri dapat mengeluarkan Surat Rekomendasi bahwa Pembangunan Fisik Ruas Jalan Bandara-Likupang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sambil menunggu jawaban Surat Gubernur Sulawesi Utara Nomor 600/20.6545/Sekr-PERKIMTAN tanggal 8 Juni 2020 kepada Menteri BUMN Perihal Pemanfaatan Sebagian tanah HGU No.01/Marinsow Untuk Jalan Bandara-Likupang, Setelah menerima Surat dari Direktur PTPN XIV yang ditujukan ke Kepala Balai Pelaksana Jalan Nasional XV Sulut dan Gorontalo Nomor S. 652/02.N14/X/VII/2020 tanggal 1 Juli 2022 perihal Izin Prinsip Melaksanakan Aktifitas Pembangunan Ruas Jalan Pantai Pulisan, pembangunan jalan dapat dilaksanakan.
- 3) Surat Gubernur Sulawesi Utara Nomor 600/20.6545/Sekr-PERKIMTAN tanggal 8 Juni 2020 kepada Menteri BUMN Perihal Pemanfaatan Sebagian tanah HGU No.01/Marinsow Untuk Jalan Bandara-Likupang, dimohonkan kepada Menteri BUMN R.I. dapat membuat diskresi untuk membantu Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara dalam Upaya Percepatan Pembangunan Ruas Jalan Bandara-Likupang berupa membebaskan dari segala bentuk ganti kerugian atau hibah korporasi kepada Kementerian PUPR dan mengeluarkan Surat Rekomendasi bahwa Pembangunan Fisik Ruas Jalan Bandara-Likupang sudah dapat dilaksanakan, tindak lanjut surat ini terealisasi dengan dikeluarkannya Surat Direktur PTPN XIV yang ditujukan ke Kepala Balai Pelaksana Jalan Nasional XV Sulut dan Gorontalo Nomor S. 652/02.N14/X/VII/2020 tanggal 1 Juli 2022 perihal Izin Prinsip Melaksanakan Aktifitas Pembangunan Ruas Jalan Pantai Pulisan (Izin Prinsip ini juga menjawab Surat Kepala Dinas Peumahan, Kawasan Permukiman dan

Pertanahan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 593/433/PERKIMTAN/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020 Perihal Tindak Lanjut Surat Gubernur SULUT).

- 4) Surat Gubernur SULUT Nomor 600/20.6687/Sekr-PERKIMTAN tanggal 8 Juni 2020 kepada Menteri BUMN Perihal Permohonan Penghapusbukuan Aset Tanah Eks. HGU No.1/Marinsow, bermoho kepada Menteri dapat menginstruksikan Direksi PT Perkebunan Nusantara XIV menghapusbukuan aset tanah eks Hak Guna Usaha No. 01/Marinsow atas nama PTPN XIV seluas 1440,6 ha dalam catatan aktiva aset tetap korporasi karena telah berakhir haknya, Surat Gubernur ini ditindaklanjuti oleh Kementerian BUMN dan PTPXIV melalui Surat Keputusan Para Pemegang Saham PT Perkebunan Nusantara XIV Nomor S-621/MBU/09/2020 Nomor DSPN/KPPS/10/IX/2020 tanggal 1 September 2020 Perihal Persetujuan Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Untuk Peningkatan Jalan Pantai Pulisan Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara dengan cara ganti rugi dengan nilai buku sebesar Rp. 338.997.920,-;
- 5) Surat Gubernur SULUT Nomor 600/20.6688/Sekr-PERKIMTAN tanggal 8 Juni 2020 kepada Menteri ATR/BPN Perihal Pemanfaatan Tanah eks HGU No.01/Marinsow, bermohon kepada Menteri dapat memberikan prioritas kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara untuk dapat mengajukan permohonan dan mendapatkan Hak Pengelolaan dan mengeluarkan Surat Rekomendasi bahwa Pembangunan Fisik Ruas Jalan Bandara-Likupang sudah dapat dilaksanakan. Surat Gubernur ini mendapat jawaban dari Surat Menteri ATR/BPN Nomor ATR.021/73/XI/2021 tanggal 9 November 2021 bahwa pokok isinya sebagai berikut :
 - a) Apabila akan mengajukan permohonan Hak Pengelolaan maka harus memperoleh persetujuan penghapusbukuan dan pemindahtanganan aset perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan Nusantara XIV dari Menteri Badan Usaha Milik Negara dengan mempedomi ketentuan berdasarkan Peraturan Menteri BUMN Nomor Per-02/MBU/2010 jo. Nomor PER-06/MBU/2010, Nomor PER-22/MBU/2014, Nomor Per-03/MBU/03/2021 tentang Tata Cara Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva tetap BUMN, diatur bahwa pemindahtanganan

aktiva tetap berupa tanah diantaranya kepada pemerintah provinsi dalam rangka kepentingan umum (pengadaan jalan akses menuju Kawasan DSP Likupang) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- b) Dalam hal pemindahtanganan aset BUMN tidak dapat dilakukan, maka Saudara (Gubernur) dapat menjajaki pola kerjasama pendayagunaan aset BUMN dengan berpedoman pada Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerjasama BUMN sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor Per-04/MBU/09/2017, Nomor PER-07/MBU/04/2021.

Sampai dengan saat ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara dengan PTPN XIV belum ada kata sepakat untuk penyelesaian pembayaran ganti rugi dalam rangka Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Pembangunan Jalan Bandara-Likupang segmen Marinsow-Tanjung Pulisan seluas ± 86.581 m² dengan nilai buku sebesar Rp. 338.997.920,- dikarenakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara berkeyakinan bahwa dengan berakhirnya hak atas tanah maka berakhirilah hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanah tersebut dan proses Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap hanya merupakan proses administratif, sehingga pemanfaatan tanah eks HGU selanjutnya dapat saja diberikan oleh negara kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara atau PTPN XIV atau Pihak lainnya yang memenuhi syarat. Kondisi pada saat ini PTPN XIV sedang mengajukan perubahan status Hak dari HGU menjadi HPL (Hak Pengelolaan) karena adanya perubahan *core business* sehingga dibutuhkan Kesesuaian Rencana Penggunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan pada saat ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara juga mengajukan HPL atas tanah tersebut.

13. Pelepasan Hak Guna Usaha oleh BUMN di Lahan Eks HGU

a. Pola Penanganan PTPN II dengan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara

Pola penanganan PTPN II dengan Pemerintah Provinsi Sumatera untuk pengadaan tanah Pembangunan Islamic Centre adalah Ganti kerugian langsung

dari Pemerintah Provinsi Sumatera Utara kepada PTPN II untuk lahan seluas 50 Ha sebanyak Rp. 31.223.278.441,- (*Tiga puluh satu milyar dua ratus dua puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus empat puluh satu rupiah*) pola ini berpotensi bermasalah hukum dikemudian hari sebagaimana disampaikan oleh kedua ahli hukum dibawah ini.

Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) Prof OK Saidin mempertanyakan ketentuan pembayaran tanah eks HGU PTPN 2 yang harus disetor pemohon kepada Kementerian BUMN. Dia menjelaskan, PTPN adalah pemegang HGU yang sudah berakhir dan tidak diperpanjang. Otomatis, tanah kembali dikuasai negara namun bukan milik negara. Negara hanya mengatur peruntukan, penggunaan, pendistribusian tanah sesuai Pasal 2 UU Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang sampai saat ini belum dicabut atau diganti. Menurut UU ini, HGU adalah hak yang terbatas, hak menggunakan tanah sampai masanya berakhir dan bukan hak memiliki, HGU PTPN 2 untuk lahan seluas 5.873,06 hektare tidak diperpanjang lagi, sesuai Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 42, 43 dan 44 Tahun 2002 dan Nomor 10 Tahun 2004. Artinya, tidak ada lagi hak apapun yang dimiliki PTPN II atas tanah tersebut. Lebih lanjut, apa dasar KJPP memberi nilai tanah yang harus diganti rugi kepada PTPN? Kalau PTPN 2 meminta pembayaran cq BUMN, maka HGU bukan lagi dianggap hak terbatas. Tanah itu bukan lagi hak milik PTPN II, HGU-nya sudah berakhir. Kalau ada orang yang membayar, lalu PTPN menggunakan uang itu maka itu sebagai pelanggaran hukum. KJPP tidak mengetahui kepentingan PTPN II dan BUMN menetapkan harga ganti rugi lahan eks HGU. Kalau dalam konsideran bahwa pembayaran ganti rugi untuk penghapusbukuan, Saidin mempertanyakan Kantor Gubernur Sumatera Utara yang bisa dihapusbuku dengan harga Rp 1.000,- padahal lahan merupakan eks HGU PTPN II. Sedangkan untuk lahan eks HGU seluas 5.873,06 hektar, KJPP memberi nilai puluhan ribu sampai jutaan rupiah per meter persegi. BUMN dan PTPN II sudah menjual tanah, berarti tanah itu bukan eks HGU lagi kalau dengan harga KJPP. Apabila masyarakat tidak membayar lalu tanah diambil kembali oleh PTPN II, inilah yang secara hukum keliru karena negara bukan pemilik dan PTPN II juga sudah bukan pemilik. Status tanah adalah dikuasai negara sehingga masyarakat untuk mendapatkan haknya tinggal mengikuti prosedur saja. Saidin

menganggap kekeliruan ada pada kegagalan penyelesaian tanah eks HGU, karena PTPN II selaku BUMN menetapkan harga penghapusbukuan yang tidak patut dan tidak memiliki dasar hukum. Yang terjadi sekarang, rakyat mencari cukong yang bisa membiayai tanah tersebut. Akhirnya tanah dikuasai mafia tanah.²¹

Pendapat lain dari Edi Yunara (Kepala Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara) pembayaran oleh Pemerintah Sumatera Utara kepada PTPN II dikategorikan sebagai praktik pungutan liar. Pembayaran uang ganti rugi tersebut tidak ada aturan hukumnya dan berpotensi pidana. Tidak ada dasar hukum yang mengatur tentang ganti rugi lahan eks HGU yang telah dihapusbukuan. Aturan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memuat ganti rugi pengambilalihan lahan eks HGU PTPN II yang telah hapus buku adalah sesuatu yang dibuat-buat sehingga tidak layak dijadikan dasar hukum.²²

b. Pengadaan tanah di lahan eks HGU

Lahan eks HGU menjadi salah satu obyek tanah yang mendapatkan ganti kerugian bilamana digunakan untuk pembangunan kepentingan umum, hal ini diatur dalam:

1) UU Nomor 2 Tahun 2012

- a) Pasal 40: *"Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pembebasan Lahan diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak"*.
- b) Penjelasan Pasal 40 huruf f: *"Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Yang berhak antara lain: f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik."*

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak

²¹ <https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/24/063000321/polemik-pembayaran-tanah-eks-hgu-ptpn-2-pakar-hukum--akhirnya-tanah?page=all>. pada tanggal 3 Maret 2022, Pukul 23:50 WIB.

²² <https://properti.kompas.com/read/2020/01/08/135625121/soal-ganti-rugi-lahan-eks-hgu-di-sumut-ahli-ini-pungutan-liar?page=all>, diakses pada tanggal 3 Maret 2022, Pukul 23:18 WIB.

melanggar ketentuan peraturan Perundang-Undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan Perundang-Undangan”.

- c) Pasal 46 ayat (1): *“Pelepasan Objek Pembebasan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali: a. Objek Pembebasan Lahan yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan; b. Objek Pembebasan Lahan yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau c. Objek Pembebasan Lahan kas desa”.*
- d) Pasal 47 (1): *“Pelepasan objek Pembebasan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. (2) Apabila pelepasan objek Pembebasan Lahan belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum”.*

2) PP No. 19 Tahun 2021

- a) Pasal 18 ayat (1): *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pembebasan Lahan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan”.*
- b) Pasal 18 ayat (2) huruf f: *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik”.*

- c) Pasal 24 ayat (1): *"Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah"*.
- d) Pasal 24 ayat (2) huruf a: *"Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya"*.
- 3) PERMEN ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021
- a) Pasal 46 ayat (1) huruf i: *"Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi: i. badan usaha milik Negara"*;
- b) Pasal 46 ayat (2) huruf f: *"Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik"*;
- c) Pasal 52 ayat (1): *"Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pembebasan Lahan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan"*.
- d) Pasal 52 ayat (2) huruf a: *"Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya"*.

Penulis berpendapat bahwa PTPN XIV sebagai perusahaan BUMN bukan merupakan representative dari Negara atau mewakili Negara untuk menerima ganti kerugian atas tanah Negara oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara.

c. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara

Terhadap tanah Negara eks HGU dapat diajukan Hak pengelolaan, dan hak pengeleloan sebagaimana diatur dalam PP No.18 Tahun 2021 tentang

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan hak pengelolaan, dapat diberikan kepada :

Pasal 5

“Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- 1) *Instansi Pemerintah Pusat;*
- 2) *Pemerintah Daerah;*
- 3) *badan usaha milik Negara;*
- 4) *badan usaha milik daerah;*
- 5) *badan hukum milik Negara;*
- 6) *badan hukum milik daerah;*
- 7) *badan Bank Tanah; atau*
- 8) *badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat”.*

Jika mengacu pada ketentuan ini PTPN XIV atau Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara adalah salah satu Pihak yang oleh karena Peraturan Perundang-Undangan dapat bermohon kepada Negara dalam hal ini Kementerian ATR/BPN untuk mendapatkan Hak Pengelolaan atas Tanah Negara eks HGU.

d. Potensi penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah negara dilahan eks HGU

Dalam perspektif APH pembayaran ganti kerugian tanah eks HGU dapat dikategorikan sebagai korupsi karena dengan berakhirnya hak atas tanah maka berakhirilah hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanah tersebut dan proses Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap hanya merupakan proses administratif sehingga, selanjutnya penulis uraikan sebagai berikut:

1) Status Tanah Negara dan Berakhirnya Hak Atas Tanah

Menurut UU No. 5 Tahun 1960: *“dengan berakhirnya Hak Atas Tanah (HGU, HGB dan HP), maka status tanah tersebut dinyatakan menjadi tanah Negara”*. Kemudian yang menjadi pertanyaan, apakah bekas pemegang hak masih mempunyai hak atas tanah bekas HGU tersebut?

Menurut Julius Sembiring: *“Disatu sisi terdapat pandangan, bahwa bekas pemegang hak tidak mempunyai hak atas bekas HGU tersebut*

sebagaimana dianut oleh otoritas kejaksaan dengan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Semetara itu disisi lain terdapat pandangan, bahwa bekas pemegang hak masih mempunyai hak atas bekas HGU tersebut, sebagaimana selama ini menjadi pegangan bagi otoritas pertanahan.”²³

Otoritas pertanahan berpendapat, bahwa meskipun hak atas tanah berakhir, namun masih terdapat hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanahnya, yaitu:

“Hubungan subyek hukum dengan tanah tersebut pada hakikatnya berdimensi 2 (dua), yaitu berwujud: (a) hak atas tanah, dan (b) pemilikan/penguasaan tanah. Dalam pemikiran ini, meski sesuatu hak atas tanah berakhir dan/atau diakhiri, namun kewenangan bekas pemegang hak atas tanah masih diakui. Dalam praktek, hal tersebut dapat dilihat dalam hal adanya pemberian ganti kerugian atas tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform (tanah bekas Nasionalisasi, tanah Absentei, tanah kelebihan Maksimum, dan tanah-tanah terlantar).”²⁴

Sedangkan otoritas Kejaksaan berpendapat, bahwa:

“Dengan berakhirnya hak atas tanah maka berakhirlah hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanah tersebut, sehingga segala bentuk ganti rugi yang diberikan kepada bekas pemegang hak, dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi.”²⁵

Perbedaan pendapat ini menyebabkan keragu-raguan bahkan kekuatiran akan terjadinya penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah negara lahan eks HGU dan memiliki potensi diproses secara hukum oleh APH, sehingga kedepan perlu adanya keseragaman pendapat atau penafsiran untuk kepastian hukumnya. Karena dengan adanya ambiguitas hukum penulis beranggapan perlu diterbitkannya Surat Keputusan Bersama Kementerian ATR/Kepala BPN dengan

²³ Julius Sembiring, Tanah Negara: Dikotomi Persepsi, Sektoralisasi Regulasi Dan Potensi Konflik, Makalah, 2000, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), hlm.16-17.

²⁴ Julius Sembiring, Tanah Negara: Dikotomi Persepsi, Sektoralisasi Regulasi Dan Potensi Konflik, Makalah, 2000, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), hlm.16-17.

²⁵ Sustiyadi dalam Oloan Sitorus dkk, Aspek Hukum Tanah Negara Bekas Hak Guna Usaha Perkebunan di Provinsi Sumatera Utara, Bhumi, Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Nomor 24 Tahun 8, Desember 2008,.hl. 4.

KEMENKUMHAM serta Kejaksaan Agung dalam pelaksanaan proses Pembebasan Lahan di tanah eks HGU termasuk advokasi dari Aparat Penegak Hukum, agar tidak terjadi kekuatiran akan terjadinya penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah negara lahan eks HGU.

2) Penyelesaian Status Tanah Negara eks HGU

Bahkan dalam beberapa kasus untuk tanah eks HGU yang tidak dilakukan perpanjangan haknya, maka untuk menyelesaikan status tanah eksHGU tersebut, otoritas pertanahan mengeluarkan kebijakan tentang pemutusan hubungan hukum bekas pemegang hak dengan hak atas tanahnya tersebut, antara lain:

- a) Surat Kepala BPN yang ditandatangani Deputi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah tanggal 20 Maret 2007, No.880-310.3-D.II, perihal Permohonan/Usul Penegasan Status Tanah dalam rangka Program Pembaharuan Agraria Nasional (PPAN) di Kabupaten Bogor, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, dinyatakan bahwa: *"tanah bekas HGU atas nama PT. Jasinga telah dibuatkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah seluas 1.044,4962 Ha"*.
- b) Surat Direktur Landreform, Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, No. 43/ S-LR/VI/2010 tanggal 14 Januari 2010, menyatakan bahwa sesuai dengan Surat Keputusan Kepala BPN No. 25 Tahun 2002, tentang Pedoman Pelaksanaan Permohonan Penegasan Tanah Negara menjadi Objek Pengaturan Penguasaan Tanah Landreform: *"Atas tanah-tanah Negara bekas Hak Guna Usaha tetap harus melampirkan Surat Pelepasan dari bekas pemegang hak"*.

Kebijakan tentang pemutusan hubungan hukum bekas pemegang hak dengan hak atas tanahnya tersebut diatas semakin menegaskan bahwa tanah eks HGU yang akan dimanfaatkan oleh pihak lain harus melampirkan Surat Pelepasan dari bekas pemegang hak, yang menurut penulis bertentangan dengan aturan lainnya.

3) Kebijakan Pemerintah terhadap tanah terlantar

Kebijakan Pemerintah terhadap tanah terlantar membuka peluang bahwa tanah HGU, HGB maupun eks HGU yang ditelantarkan akan diambil alih oleh pemerintah menciptakan situasi semakin adanya keragu-raguannya pemerintah daerah membayar tanah eks HGU Marinsow. Sebagaimana dilansir dalam berita www.republika.co.id: *“Presiden Joko Widodo mengatakan Pemerintah akan mencabut sertifikat hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB) lahan yang ditelantarkan. Ia mengatakan, Pemerintah saat ini sedang dalam proses mendistribusi reforma agraria mencapai 4,3 juta hektare dari target 12 juta yang ingin dibagikan. Ia menyebut, saat ini pemerintah sudah memiliki bank tanah. Akan kita lihat HGU, HGB yang ditelantarkan semuanya. Mungkin insya Allah bulan ini sudah saya mulai atau mungkin bulan depan akan saya mulai untuk saya cabut satu per satu, yang ditelantarkan, ujar Jokowi saat membuka acara Kongres Ekonomi Umat ke-2 Majelis Ulama Indonesia Tahun 2021, Jumat (10/12)”*.²⁶ UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 180: *“(1) Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan/atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada Negara.”* Obyek Penertiban Tanah Terlantar Pasal 2 Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Beberapa pokok kebijakan dalam pengadaan tanah dalam *“Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, adalah sebagai berikut:*

- a) *Pengadaan tanah oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.*
- b) *Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah.*

²⁶ <https://www.republika.co.id/berita/r3wf66436/jokowi-ancam-cabut-sertifikat-hgu-dan-hgb-lahan-terlantar-mulai-bulan-ini-pada-tanggal-4-maret-2022,-pukul-24:28-wib>.

c) *Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan tersebut sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) yang telah disetujui atau ditetapkan, abagi daerah yang belum menetapkan RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang ada.”*

Pasal 180 ayat (1) UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja: *“Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada negara.”*

Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Obyek Penertiban Tanah Terlantar Pasal 2: *“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”*

Berdasarkan uraian diatas, pelepasan atau penyerahan tanah harus tetap memperhatikan secara prinsipil hak-hak dari pemegang hak atas tanah. Di samping itu, pengadaan tanah harus pula disesuaikan dengan penataan ruang daerah yang membutuhkan tanah dan disesuaikan pula dengan kepentingan yang ada. Kepentingan dalam arti luas diartikan sebagai *public benefit*, sedangkan dalam arti sempit *public use* diartikan sebagai *public access*, atau apabila *public access* tidak dimungkinkan, maka cukup *“if the entire public could use the product of the facility”*²⁷ Pelaksanaan pengadaan tanah dalam PERMENDAGRI No. 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat dia antara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi.

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta: Buku Kompas, 2008, hlm. 200.

PP No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, diatur kewenangan penguasaan Tanah Negara pada Menteri Dalam Negeri, maka *“Menteri Dalam Negeri berhak:*

- a) *Menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan mereka dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri;*
- b) *Mengawasi agar supaya Tanah Negara tersebut dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan berhak mencabut penguasaan atas Tanah Negara dengan alasan:*
 - (1) *penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi;*
 - (2) *luas tanah yang diserahkan penguasaannya itu ternyata sangat melebihi keperluannya;*
 - (3) *tanah itu tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagai mana mestinya.”*

Pasal 32 ayat 2 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a: *“penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kerwenangan Menteri.”*²⁸

Dari uraian diatas tergambar jelas bahwa betapa sulitnya pelepasan Hak Guna Usaha dari BUMN di tanah Eks HGU selain adanya perbedaan intepretasi juga adanya dishamoni peraturan perundangan agraria. Bekas pemilik HGU masih merasa mempunyai hak atas tanah walaupun hak yang diberikan sudah berakhir, bahkan masih mencatatnya sebagai aset perusahaan. Belum lagi bayangan ancaman tindak pidana korupsi bilamana pemerintah membayar ganti rugi pemanfatan tanah eks HGU kepada BUMN yang notabene adalah korporasi karena ada pandangan dari APH bahwa dengan berakhirnya hak atas tanah maka berakhirlah hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan

²⁸ Pasal 32 ayat (1) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Negara, mengakibatkan: a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.

tanah tersebut, sehingga segala bentuk ganti rugi yang diberikan kepada bekas pemegang hak, dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi.

e. Beberapa Pemanfatan Lahan eks HGU di Provinsi Sulawesi Utara

Berdasarkan data dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, pemanfaatan seluruh tanah eks HGU yang telah berakhir jangka waktu haknya dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak maka lahan-lahan tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan kepentingan umum (Nasional dan daerah) dan masyarakat tanpa pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak sebelumnya, contohnya sebagai berikut:

- 1) Tanah eks HGU No. 02 /Wori a.n. PT Nyiur Wijaksana luas 194,67 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak 31 Desember 2005 dimanfaatkan untuk Pembangunan TPA Regional, Penjara Wanita, pembangunan untuk kepentingan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Sekolah dan dibagikan kepada masyarakat.
- 2) Tanah eks HGU No. 02/Tanjung Merah a.n. PT Ranomot luas 92,96 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak 2001 menjadi bagian dari 534 hektar Kawasan Ekonomi Khusus Bitung KEK yang diusulkan oleh Gubernur Sulawesi Utara dan telah ditetapkan melalui PP No. 32 Tahun 2014 pada tanggal 16 Mei 2016.
- 3) Tanah Eks HGU No. 3/Pandu a.n PT Norokonda luas 113,13 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak tahun 2005 BPN, Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara memfasilitasi Pemerintah Kota Manado untuk memperoleh lahan seluas 27 hektare untuk membangun rumah para korban bencana banjir.
- 4) Tanah Eks HGU Kalsey HGU PT Asiatic di Kalasey luas 225 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak tahun 1980 dimanfaatkan untuk Pembangunan Perkantoran Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, Pemprov Sulut memberikan 20 hektar tanah kepada Mako Brimob selanjutnya pada 2018 Dinas Kesehatan Provinsi Sulut membangun rumah sakit di atas tanah seluas 6 hektar dan ditahun yang sama Badan Keamanan Laut (Bakamla) menerima tanah 7 hektar serta yang terbaru tahun 2021, Pemprov

memberikan tanah seluas 20 hektar kepada TNI AL, Pembangunan Trase Jalan Ring Road III dan Badan Ruang Milik Jalan, lahan Perkuburan Covid-19 dan dibagikan kepada masyarakat.

- 5) Tanah eks HGU No. 1/Basaan a.n. PT. Kinamang luas 156,99 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak tahun 2007 dibagikan kepada masyarakat berdasarkan Surat Rekomendasi dan Keputusan Bupati Minahasa Tenggara.
- 6) Tanah eks HGU No. 2/Mangkit a.n. PT. Mawali Waya luas 160,485 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak tahun 2008 dibagikan kepada masyarakat berdasarkan Surat Rekomendasi dan Keputusan Bupati Minahasa Tenggara.
- 7) Tanah eks HGU No. 7/Mangkit a.n PT. Nusacipta Bakti luas 126,99 ha
Telah berakhir jangka waktu haknya sejak tahun 2008 dibagikan kepada masyarakat berdasarkan Surat Rekomendasi dan Keputusan Bupati Minahasa Tenggara.

14. **Harmonisasi Ketentuan Perundangan Agraria Terhadap Pelepasan Hak Atas Tanah Eks HGU**

a. **Ketentuan, Pengertian dan Kewenangan Penguasaan Tanah Negara**

Harmonisasi Ketentuan Perundangan Agraria Terhadap Pelepasan Hak Di atas Tanah Eks HGU perlu dirunut ketentuan peraturan perundangan yang mengatur dan pendapat para ahli yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- 1) Tanah Negara menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan
Pengertian tanah Negara menurut beberapa peraturan Perundang-Undangan yg berlaku adalah sebagai berikut:
 - a) UUPA dan UU yang terkait dengan tanah beserta peraturannya tidak menyebut serta mengatur tanah Negara secara tegas, pada UUPA sendiri sebutan yang dipergunakan bagi tanah Negara adalah "*tanah yg dikuasai langsung oleh Negara.*" kata tanah negara itu sendiri muncul dalam praktek administrasi pertanahan, dimana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan. Pengaturan tanah Negara pasca kemerdekaan

melanjutkan konsepsi serta ketentuan-ketentuan yang diatur Pemerintah Hindia Belanda.

- b) PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan tanah-tanah Negara: tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara (Pasal 1a). PP tersebut dalam penerangannya menyatakan, bahwa : *tanah yang dikuasai penuh, bila tanah-tanah tadi memang bebas sama sekali asal hak- hak yang melekat atas tanah (hak-hak Barat, seperti Eigendom, Erpacht serta Opstal, maupun Hak Adat/Ulayat serta Hak Pribadi).*
 - c) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: *“tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3).*
 - d) PERMENDAGRI No. 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah: *“tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 1 ayat 3).*
 - e) PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan: *“tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dalam UUPA (Pasal 1 butir 2).*
- 2) Pengertian Tanah Negara menurut Pendapat Ahli
- Beberapa Pakar/Praktisi Hukum Agraria memberikan pandangannya terkait dengan pengertian tanah Negara, antara lain sebagai berikut:
- a) Maria SW Sumardjono: *“tanah Negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf.”²⁹*
 - b) Boedi Harsono: *“tanah negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”³⁰*

²⁹ Maria SW.Sumardjono, 2010, Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta hlm 25

³⁰ Boedi harsono, 2007, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.53

- c) Arie Sukanti Hutagalung: *“tanah negara yaitu tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya.”*³¹
- d) I. Soegiarto: *“tanah Negara ialah tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak atas tanah.”*³²
- e) Ali Achmad Chomzah: *“tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.”*³³

3) Kewenangan Penguasaan Tanah Negara

- a) PP No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, diatur kewenangan penguasaan Tanah Negara pada Menteri Dalam Negeri, maka Menteri Dalam Negeri berhak:

(1) Menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan mereka dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Medagri;

(2) Mengawasi agar supaya Tanah Negara tersebut dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan berhak mencabut penguasaan atas Tanah Negara dengan alasan:

- (1) penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi;
- (2) luas tanah yang diserahkan penguasaannya itu ternyata sangat melebihi keperluannya;
- (3) tanah itu tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagai mana mestinya.

- b) PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 32 ayat 2 ayat (1) huruf a: *“penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri”.*³⁴

b. Pemberian ganti kerugian terhadap lahan eks HGU

- 1) PP No. 19 Tahun 2021

³¹ Arie Sukanti Hutagalung, Pengaturan Pengelolaan ..., hlm.5

³² Soegiarto dalam Bhumi Bhakti, Majalah terbitan Badan Pertanahan Nasional, No.7 Tahun 1994, hlm. 25.

³³ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta, hlm.1

³⁴ Pasal 32 ayat (1) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Negara, mengakibatkan: a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.

- a) Pasal 18 ayat (1): *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pembebasan Lahan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan”*.
- b) Pasal 18 ayat (2) huruf f: *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik”*.
- c) Pasal 24 ayat (1): *“Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah”*.
- d) Pasal 24 ayat (2) huruf a: *“Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya”*.
- 2) PERMEN ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021
- a) Pasal 46 ayat (1) huruf i: *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi: i. badan usaha milik Negara”*;
- b) Pasal 46 ayat (2) huruf f: *“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik”*;
- c) Pasal 52 ayat (1): *“Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pembebasan Lahan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan”*.
- d) Pasal 52 ayat (2) huruf a: *“Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa: a. sertipikat*

Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya”.

c. Tata Cara Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara

PTPN VIX menuntut ganti kerugian dalam kaitannya dengan penghapusbukuan aset, karena ada ketentuan menjadi pegangan bagi perusahaan BUMN ini yaitu: *“Peraturan Perundang-undangan tentang Kekayaan Negara Aset Negara yang dimiliki Pemerintah adalah Aset yang dipisahkan atau yang disebut Barang Milik Negara/Daerah adalah barang yang diperoleh/dibeli atas beban APBN/APBD dan barang yang berasal dari perolehan lain yang sah meliputi barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau sejenis, diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian/kontrak, diperoleh berdasarkan ketentuan UU dan diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Aset negara yang dipisahkan disebut investasi pemerintah, yang terdiri penyertaan modal pemerintah pada Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/ BUMD), Perseroan Terbatas lainnya, dan Badan Hukum milik pemerintah lainnya.”*

Landasan hukum pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan adalah:

1) UU No. 17 Tahun 2003 tentang “Keuangan Negara:

a) Pasal 9: *“Menteri/pimpinan lembaga sebagai Pengguna Anggaran/ Pengguna Barang kementerian negara/lembaga yang dipimpinnya mempunyai tugas sebagai berikut: f. mengelola barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab kementerian negara /lembaga yang dipimpinnya”*

b) Pasal 24 Ayat (1): *“Pemerintah dapat memberikan pinjaman/hibah/ penyertaan modal kepada dan menerima pinjaman/hibah dari perusahaan negara/daerah.”* (2) *“Pemberian pinjaman/hibah/ penyertaan modal dan penerimaan pinjaman/hibah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terlebih dahulu ditetapkan dalam APBN/APBD”.* (3) *“Menteri Keuangan melakukan pembinaan dan pengawasan kepada perusahaan negara”.* (4) *“Gubernur/bupati/ walikota melakukan pembinaan dan pengawasan kepada perusahaan daerah”.* (5) *“Pemerintah Pusat dapat melakukan penjualan*

dan/atau privatisasi perusahaan negara setelah mendapat persetujuan DPR". (6) "Pemerintah Daerah dapat melakukan penjualan dan/atau privatisasi perusahaan daerah setelah mendapat persetujuan DPRD". (7) "Dalam keadaan tertentu, untuk penyelamatan perekonomian nasional, Pemerintah Pusat dapat memberikan pinjaman dan/atau melakukan penyertaan modal kepada perusahaan swasta setelah mendapat persetujuan DPR."

2) UU No. 19 Tahun 2003 tentang "Badan Usaha Milik Negara:

a) Pasal 1 dalam UU ini, yang dimaksud dengan (pada angka-angka):

Ayat 1: "Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan".

Ayat 6: "Menteri adalah menteri yang ditunjuk dan/atau diberi kuasa untuk mewakili pemerintah selaku pemegang saham negara pada Persero dan memiliki modal pada Perum dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan".

Ayat 7: "Menteri Teknis adalah menteri yang mempunyai kewenangan mengatur kebijakan sektor tempat BUMN melakukan kegiatan usaha".

Ayat 10: "Kekayaan Negara yang dipisahkan adalah kekayaan negara yang besarl dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada Persero dan/atau Perum serta perseroan terbatas lainnya".

b) Pasal 2 Ayat (1): "Maksud dan tujuan pendirian BUMN adalah antara lain dalam point: e. turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat. Ayat (2) Kegiatan BUMN harus sesuai dengan maksud dan tujuannya serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan/atau kesusilaan".

c) Pasal 4

Ayat (1): "Modal BUMN merupakan dan berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan".

Ayat (2): “Penyertaan modal negara dalam rangka pendirian atau penyertaan pada BUMN bersumber dari: a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; b. Kapitalisasi cadangan; Sumber lainnya”.

Ayat (3): “Setiap penyertaan modal negara dalam rangka pendirian BUMN atau perseroan terbatas yang dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Ayat (4): “Setiap perubahan penyertaan modal negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), baik berupa penambahan maupun pengurangan, termasuk perubahan struktur kepemilikan negara atau saham Persero atau perseroan terbatas, ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

d) Pasal 88 ayat (1): *BUMN dapat menyisihkan sebagian laba bersihnya untuk keperluan pembinaan usaha kecil/koperasi serta pembinaan masyarakat sekitar BUMN.*”

3) PP No. 1 Tahun 2008 tentang Investasi Pemerintah.

Pasal 2

Ayat (1): “investasi Pemerintah dimaksudkan untuk memperoleh manfaat ekonomi, sosial, dan/atau manfaat lainnya”.

Ayat (2): “Investasi Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dalam rangka memajukan kesejahteraan umum”.

4) PERMEN BUMN No. PER-02/MBU/2010 jo. PER-06/MBU/2010 jo. PER-03/MBU/03/2021 tentang *Tatacara Penghapusbukuan dan Pemindah-tanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara*;

a) Pasal 3

Ayat (1):

“Penghapusbukuan dilakukan karena:

a. Pemindahtanganan;

b. Kondisi Tertentu.”

b) Pasal 4:

Pemindahtanganan dilakukan dengan cara:

a. Penjualan;

- b. *Tukar Menukar;*
 - c. *Ganti Rugi;*
 - d. *Aktiva Tetap Dijadikan Penyertaan Modal;*
 - e. *Cara Lain.*
- c) Pasal 5:
- Pemindahtanganan dengan cara Penjualan dapat dilakukan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan sebagai berikut:*
- a. *Secara teknis dan/atau ekonomis sudah tidak menguntungkan bagi BUMN apabila tetap dipertahankan keberadaannya;*
 - b. *Secara teknis dan/atau ekonomis terdapat alternatif atau pengganti lain yang lebih menguntungkan bagi BUMN;*
 - c. *Peruntukkan bagi Kepentingan Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan RUTR/RUTRWK yang telah disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
 - d. *Diperlukan oleh kementerian atau lembaga Negara/Pemerintah dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi kenegaraan atau pemerintahan;*
 - e. *Bagian dari program restrukturisasi dan penyehatan BUMN; atau*
 - f. *Satu-satunya alternatif sumber dana bagi BUMN untuk kebutuhan yang sangat mendesak”.*

d. Alternatif Solusi Penyelesaian Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan

Proses ganti rugi atas aset tanah BUMN dalam kasus ini sebenarnya tidak akan menimbulkan polemik dan dapat dibayarkan kepada BUMN yang bersangkutan bilamana status HGUnya masih berlaku. Namun demikian ganti kerugian terhadap tanah eks HGU atau tanah HGU yang sudah habis masa berlakunya yang sudah menjadi tanah Negara, menurut penulis pembayaran ganti rugi bukan dibayarkan kepada perusahaan BUMN yang notabene adalah korporasi tetapi kepada Negara. Karena perusahaan BUMN bukan merupakan representative dari atau mewakili Negara untuk menerima ganti kerugian atas tanah Negara oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara sebagaimana penulis sampaikan diatas.

Menurut Wasis Susetio, “ada 6 (enam) faktor yang menyebabkan disharmoni sebagai berikut:

- 1) Pembentukan dilakukan oleh lembaga yang berbeda dan sering dalam kurun waktu yang berbeda;
- 2) Pejabat yang berwenang untuk membentuk peraturan perundang-undangan berganti-ganti baik karena dibatasi oleh masa jabatan, alih tugas atau penggantian;
- 3) Pendekatan sektoral dalam pembentukan peraturan perundang-undangan lebih kuat dibanding pendekatan sistem;
- 4) Lemahnya koordinasi dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang melibatkan berbagai instansi dan disiplin hukum;
- 5) Akses masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan masih terbatas;
- 6) Belum mantapnya cara dan metode yang pasti, baku dan standar yang mengikat semua lembaga yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan.

Masih menurut Wasis Susetio: “Disharmoni peraturan perundang-undangan mengakibatkan:

- 1) Terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya;
- 2) Timbulnya ketidakpastian hukum;
- 3) Peraturan perundang-undangan tidak terlaksana secara efektif dan efisien;
- 4) Disfungsi hukum, artinya hukum tidak dapat berfungsi memberikan pedoman berperilaku kepada masyarakat, pengendalian sosial, penyelesaian sengketa dan sebagai sarana perubahan sosial secara tertib dan teratur”.³⁵

Penyelesaian masalah disharmoni peraturan perundang-undangan itu tidak mudah karena masing-masing sektor berpegang kepada UU sektoralnya dan UU sektoral itu sama derajatnya. UUPA, yang pada awalnya dimaksudkan untuk dijadikan landasan bagi pengaturan lebih lanjut peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, telah didegradasikan kedudukannya sejak awal 1970-an seiring dengan terbitnya berbagai UU sektoral. UU Pokok Agraria hanya menjadi kosideran pelengkap, semua UU sektoral langsung mengacu kepada

³⁵ Wasis Susetio, Disharmoni Peraturan Perundang-Undangungan Di Bidang Agraria Fakultas, Jakarta : Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/361> diunduh pada tanggal 5 Maret 2022, pukul 4.18 WIB.

Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28 H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) UU Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam hal terjadi disharmoni peraturan perundang-undangan ada 3 (tiga) cara mengatasi sebagai berikut:

- 1) Merevisi peraturan-perundang-undangan dengan mengubah/ mencabut pasal yang mengalami disharmoni atau seluruh pasal, oleh lembaga/instansi yang berwenang membentuknya.
- 2) Mengajukan permohonan uji materil melalui lembaga yudikatif, sebagai berikut:
 - a) Untuk pengujian UU terhadap UU Dasar kepada Mahkamah Konstitusi;
 - b) Untuk pengujian peraturan perundang-undangan di bawah UU terhadap UU kepada Mahkamah Agung.

3) Menerapkan asas hukum/doktrin hukum sebagai berikut:

a) *Lex superior derogat legi inferiori*

Peraturan perundang-undangan bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah, kecuali apabila substansi peraturan perundang-undangan lebih tinggi mengatur hal-hal yang oleh UU ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundangundangan tingkat lebih rendah.

b) *Lex specialis derogat legi generalis*

Asas ini mengandung makna, bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum, Ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas Lex specialis derogat legi generalis:

(1) *Ketentuan-ketentuan yang didapat dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut.*

(2) *Ketentuan-ketentuan lex specialis harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan lex generalis (UU dengan UU).*

(3) *Ketentuan-ketentuan lex specialis harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan lex generalis. Kitab UU Hukum Dagang dan Kitab UU Hukum Perdata sama-sama termasuk lingkungan hukum keperdataan.”*

c) *Asas lex posterior derogat legi priori*

*Aturan hukum yang lebih baru mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama. Asas *lex posterior derogat legi priori* mewajibkan menggunakan hukum yang baru. Asas ini pun memuat prinsip-prinsip:*

- (1) Aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama;*
- (2) Aturan hukum baru dan lama mengatur aspek yang sama. Asas ini antara lain bermaksud mencegah dualisme yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan adanya Asas *Lex posterior derogat legi priori*, ketentuan yang mengatur pencabutan suatu peraturan perundang-undangan sebenarnya *tidak begitu penting*. Secara hukum, ketentuan lama yang serupa tidak akan berlaku lagi pada saat aturan hukum baru mulai berlaku.*

15. Harmonisasi Ketentuan Perundangan Dalam Mendukung Ketahanan Pariwisata

Dalam penetapan 5 (lima) KEK Pariwisata yang menjadi Destinasi Pariwisata Utama Nasional, penulis berpendapat bahwa Pemerintah Indonesia saat ini sedang berusaha mengoptimalkan pendapatan negara dari sektor pariwisata untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Upaya pemerintah ini merupakan implementasi dari Wawasan nusantara yang pada pokoknya berisikan konsep cara pandang dan pengaturan yang mencakup segenap sendi kehidupan bangsa yang dikenal sebagai *astagatra*, terdiri dari aspek alamiah (*trigatra*) dan aspek sosial (*pancagatra*). *Trigatra* meliputi posisi dan lokasi geografis negara, keadaan dan kekayaan alam, dan keadaan dan kemampuan penduduk. *Pancagatra* merupakan aspek sosial kemasyarakatan terdiri dari ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan (*IPOLEKSOSBUDHANKAM*). Diantara *gatra-gatra* tersebut terdapat keterkaitan yang bersifat timbal balik dengan hubungan yang erat yang saling interdependensi, demikian juga antara *trigatra* (*Letak dan Bentuk Geografis, Keadaan dan Kemampuan Penduduk, Keadaan dan kekayaan alam*) dan *pancagatra*.

Sulawesi Utara mempunyai posisi/letak geografis yang strategis yaitu yang berbatasan langsung dengan Samudera Pasifik dan Laut Maluku di sebelah timur

sehingga menjadikan Sulawesi Utara sebagai pintu gerbang Pasifik buat Indonesia, selatan berbatasan Teluk Tomini, barat berbatasan dengan Laut Sulawesi dan Provinsi Gorontalo, dan utara berbatasan dengan Negara Filipina yaitu Provinsi Davao del Sur (Filipina) dengan Luas wilayah mencapai 13.892,47 km² atau 0,72% dari luas Indonesia. Wilayah Sulawesi Utara memiliki gugusan kepulauan yang terdiri dari 297 pulau. Zona Ekonomi Eksklusif Sulawesi Utara mencapai 190.000 km² dengan pesisir pantai sepanjang 2.395,99 km dan luas hutan mencapai 701.885 ha. Wilayah Sulawesi Utara juga memiliki banyak gunung berapi, dikarenakan letaknya yang berada di tepian Lempeng Sunda.”³⁶

Selain dianugerahi Tuhan dengan alam yang indah Sulawesi Utara juga sangat kaya akan budaya dikarenakan banyaknya suku yang ada di daerah ini, sehingga wisata budaya menjadi magnet tersendiri yang dapat ditampilkan dalam setiap event pariwisata. Sulawesi Utara memiliki karakteristik yaitu: Di Sulawesi Utara terdiri dari tiga suku utama yaitu, suku Minahasa, Bolaang Mongondow, dan Sangihe Talaud. Dari masing-masing kelompok suku tersebut dibagi lagi menjadi beberapa sub suku yang memiliki bahasa dan tradisi serta norma kemasyarakatan yang khas serta masing-masing sub suku dan memiliki bahasa masing-masing, seperti:

- 1) Suku Minahasa: Bahasa Tombulu, Tolour, Tonsea, Tontemboan, Tonsawang, Posakan dan Bantik.
- 2) Suku Mongondow: Bahasa Mongondow, Bolaang, Bintauna dan Kaidipang.
- 3) Suku Sangihe Talaud: Bahasa Sangihe Besar, Siau dan Talaud.

Selain suku-suku asli banyak juga suku pendatang yang berada di Sulawesi Utara melalui jalur transmigrasi, pembuangan oleh Kolonial Belanda atau memang datang untuk mencari pekerjaan, antara lain: Jawa, Bali, Minangkabau, Bugis, Papua, Ambon, Batak, Bajo, Tionghoa, Arab dan lain-lain.

Menurut laporan perekonomian Bank Indonesia Februari 2022 yang penulis dapat rangkum sebagai berikut: Keadaan dan Kemampuan Penduduk Sulawesi Utara setiap tahun trendnya meningkat secara positif, hal ini dapat dilihat dari Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) tahun 2021 hanya sebesar 7,06%, atau lebih rendah dibandingkan tahun 2020 yaitu 7,37%. Untuk tingkat

³⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Sulawesi_Utara diakses tanggal 4 juni 2022, Pukul 12.28 WIB

kesejahteraan Jumlah penduduk miskin pada tahun 2021 sebanyak 186,55 ribu orang atau 7,36% dari total penduduk atau menurun sebesar 9,3 ribu orang dibandingkan tahun lalu. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Sulawesi Utara juga terus meningkat karena didorong oleh kenaikan seluruh indikator pembentuk IPM yaitu Umur Harapan Hidup Saat Lahir (UHH), Harapan Lama Sekolah (HLS), Rata-rata Lama Sekolah (RLS), dan Pengeluaran per Kapita dan IPM Sulawesi Utara berada di atas rata-rata nasional dan berada pada peringkat 7 dari 33 provinsi.³⁷

Pemerintah Indonesia pada saat ini sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan di sektor Pariwisata, dikarenakan pariwisata merupakan salah satu tulang punggung pendapatan negara yang menggerakkan banyak sektor mulai dari destinasi wisata, perhotelan, jasa perjalanan wisata, kuliner, hiburan, usaha UMKM cinderamata dan lain-lain. Berbagai upaya dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memajukan sektor pariwisata antara lain dengan menetapkan pembangunan Program Super Prioritas Pembangunan Nasional di-5 Destinasi Pariwisata Utama Nasional pada tahun 2019, salah satunya adalah Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang yang berada di Provinsi Sulawesi Utara melalui PP No. 84 Tahun 2019 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, untuk meningkatkan pendapatan devisa Negara dan menjadi salah satu upaya pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat.

Secara geografis Kawasan KEK Likupang yang berada Likupang Timur di Kabupaten Minahasa Utara lokasinya tidak begitu jauh dari Bandara Internasional Sam Ratulangi dan Pelabuhan Bitung. KEK Likupang berpotensi menarik investasi sebesar 5 triliun serta diperkirakan dapat menciptakan banyak lapangan kerja baru yang akan menyerap 65.300 tenaga kerja hingga tahun 2040, selain itu juga Likupang Timur memiliki keunggulan geostrategis wilayah yaitu pariwisata yang bertemakan resor dan budaya. Kedua tema wisata tersebut ditunjang oleh pantai yang indah yang berdekatan dengan Pusat Konservasi Wallace. Sesuai rencana nantinya Kawasan Ekonomi Khusus Likupang akan lebih dikembangkan untuk resor kelas premium dan menengah, wisata budaya serta pengembangan Pusat Konservasi Wallace. Sehubungan

³⁷ Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Sulawesi Utara (2022) laporan perekonomian Prov.Sulut Februari 2022

dengan itu Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara bersama kementerian, pengusaha swasta dan perusahaan BUMN bersinergi menata dan membangun di kawasan tersebut agar menjadi destinasi wisata yang menarik. Namun dalam pembangunannya terhambat karena Tanah Negara eks HGU masih dalam pengusahaan bekas pemegang hak dikarenakan adanya disharmoninya peraturan perundang-undangan dalam bidang agraria.

Dalam rangka menyelamatkan kepentingan nasional di KEK Likupang dibutuhkan solusi serta terobosan hukum. Lahirnya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengamanatkan: *“Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada Negara”*, perlu ditindaklanjuti dengan pembaharuan hukum agraria dikarenakan masih adanya disharmoninya peraturan perundang-undangan yang setingkat atau dibawahnya. Namun stidaknya hal harapan baru untuk keberlangsungan KEK Likupang.

16. Harmonisasi Ketentuan Perundangan Dalam Mendukung Ketahanan Nasional

Tanpa adanya harmonisasi ketentuan peraturan perundangan maka pembangunan pariwisata ataupun lainnya dalam rangka mendukung ketahanan ekonomi nasional akan sulit terwujud dikarenakan sulitnya Penghapusbukuan dan Pemindahtanganan eks HGU maupun HGU terlantar yang jumlahnya seluruh Indonesia diperkirakan setuas 1,19 juta hektare dan mencapai 1.172 bidang, sehingga diharapkan dengan adanya Harmonisasi Ketentuan Perundangan ketahanan ekonomi nasional dan pariwisata Indonesia dapat terwujud sebagaimana tergambar dibawah ini.

Untuk kelanjutan hidup suatu bangsa dan Negara, suatu negara harus memiliki kepentingan nasional yang berguna untuk kesejahteraan negara dan rakyat, yang juga disebut sebagai *Economic of Wellbeing*. Kesejahteraan posisinya berada di posisi kedua setelah keberlangsungan hidup. Posisi kedua ini dinamakan Tingkatan Vital. Dalam pembukaan UU Dasar 1945, alinea 4, kepentingan nasional Indonesia di tingkat Vital terangkum dalam *“memajukan*

kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa". Yang termasuk dalam Kesejahteraan umum adalah kebutuhan sandang dan pangan serta pendidikan yang merupakan kepentingan nasional Indonesia yang wajib dipenuhi oleh pemerintah. Kepentingan nasional Indonesia pada tingkatan ini diperlukan realisasi dalam bentuk kebijakan pada beberapa bidang penting yaitu: 1) keamanan makanan, energi dan sumber daya, serta 2) inovasi teknologi dan informasi.

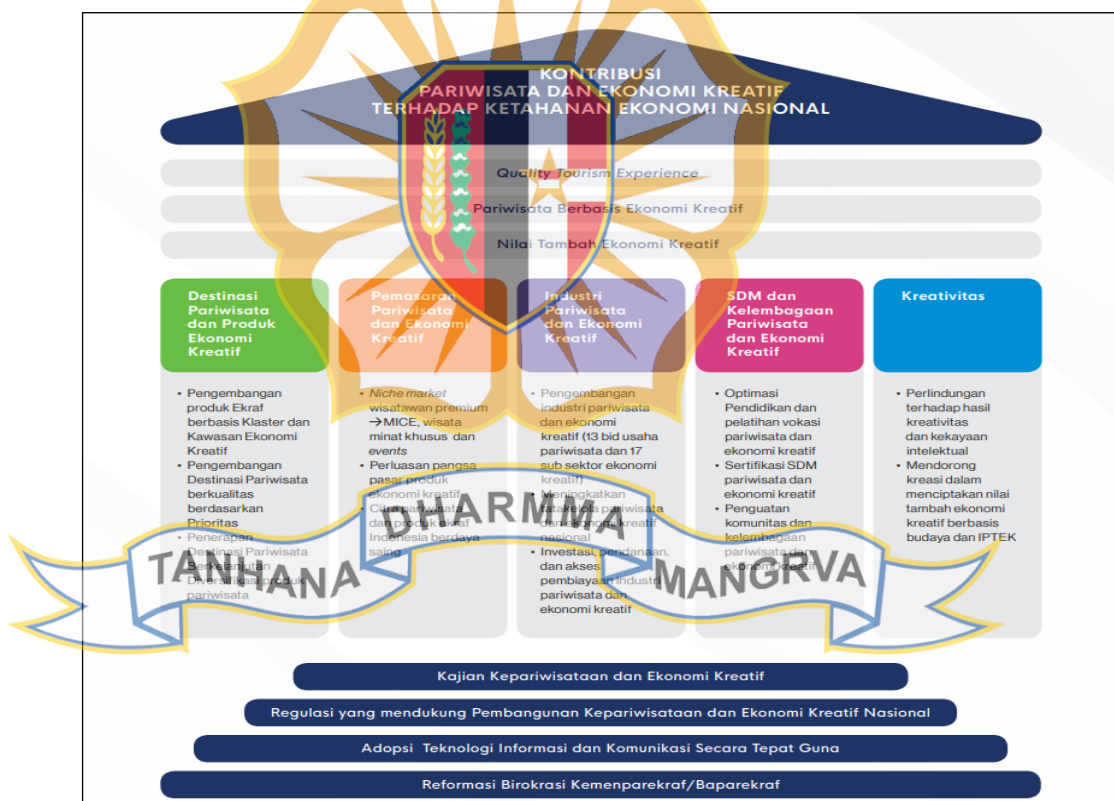
Kepentingan nasional mencakup empat unsur, "menurut K.J Hoslty, yakni:

- 1) *Security (Keamanan), merupakan tujuan utama dari setiap negara untuk mempertahankan diri (Self Defence), dalam artian untuk melindungi penduduk, wilayah, kedaulatannya dari ancaman yang membahayakan dan bukan hanya dalam perang dan juga hal yang bersifat fisik saja, namun juga termasuk dalam hal penduduk, pemerintah, ekonomi serta ideologi.*
- 2) *Autonomy (Otonomi), kemampuan untuk memformulasikan kebijakan domestik dan luar negeri berdasarkan pada prioritas pemerintah sendiri dan segala resikonya, serta kemampuan untuk menahan tekanan, pengaruh dan ancaman dari negara lain.*
- 3) *Wellafare (Kesejahteraan), faktor yang menjadi tolak ukur keberhasilan dari suatu negara. Sebagai conth adalah sebuah negara yang memiliki kekuatan militer besar namun tidak memperhatikan kesejahteraan rakyatnya merupakan kelompok golongan negara kurang baik. Sedangkan negara yang memiliki kekuatan militer kurang kuat namun memperhatikan kesejahteraan rakyatnya adalah negara yang baik.*
- 4) *Prestigious (Prestis), keunggulan dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi memiliki peranan yang penting, selain pandangan tradisional yang menganggap sumber utama status adalah kekuatan militer. Sebagai contoh adalah upaya yang dilakukan oleh negara-negara semi peri-peri untuk menjadi negara pusat, negara berkembang atau pinggiran untuk menjadi negara maju atau semi peri-peri."*

Di era Jokowi telah ditetapkan 5 (lima) KEK Pariwisata yang menjadi Destinasi Pariwisata Utama Nasional (Labuan Bajo, Danau Toba, Likupang,

Borobudur dan Mandalika) dan menjadikan pengembangan KEK Pariwisata menjadi Program Super Prioritas Pembangunan Nasional dan KEK Pariwisata Likupang yang ditetapkan melalui PP No. 84 Tahun 2019 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang mempunyai nilai strategis sebagai salah satu sumber pemasukan devisa Negara dan menghidupkan banyak orang. Dan hal itu ditindaklanjuti dalam Renstra Kemenparekraf tahun 2020-2024 adalah Meningkatnya kontribusi Pariwisata dan Ekonomi Kreatif terhadap ketahanan ekonomi nasional. Pencapaian tujuan ini diukur melalui 3 (tiga) indikator, yaitu: 1. Nilai devisa pariwisata 2. Kontribusi PDB Pariwisata 3. Nilai ekspor produk ekonomi kreatif.³⁸ Kontribusi Pariwisata dan Ekonomi kreatif terhadap ketahanan ekonomi nasional dapat dilihat tabel dibawah ini.

Tabel 1 : Kontribusi Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Terhadap Ketahanan Ekonomi Nasional



Sumber : RENSTRA 2020-2024 Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif

Devisa Negara menjadi salah satu patokan untuk menunjukkan kekuatan ekonomi sebuah negara. Devisa diartikan sebagai kekayaan sebuah

³⁸ Rencana Strategis 2020-2024 Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif /Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif hal. 50.

negara berbentuk valuta asing yang dapat digunakan pembayaran internasional. Sumber devisa Indonesia terutama dari hasil perdagangan ekspor bermacam produk bahan mentah, olahan maupun jadi ke luar negeri dan juga wisatawan asing yang membelanjakan uangnya ketika berkunjung ke dalam negeri. Pada tahun 2019 sektor pariwisata menjadi nomor dua penyumbang devisa Negara sebesar 190 trilyun rupiah setelah kelapa sawit.

Dari aspek Gatra Ekonomi, posisi strategis Pariwisata yang menghidupi banyak orang sekaligus sumber pemasukan devisa bagi Negara membuat Pariwisata menjadi perhatian penting pemerintah. Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam rangka meningkatkan pendapatan dari sektor Pariwisata, termasuk di situasi globalisasi seperti saat ini, Indonesia berupaya agar terbuka dengan perkembangan sistem perekonomian dunia. Keterbukaan Indonesia dalam upaya untuk integrasi ekonomi nasional dengan ekonomi global secara khusus agar menjadi bagian integral dari sistem pasar internasional dalam rangka mensejahterakan rakyat Indonesia.

Pembangunan KEK Pariwisata Likupang mempunyai nilai ekonomi strategis. Secara perhitungan ekonomi, KEK Likupang diproyeksikan menarik investasi sebesar 5 (lima) trilyun rupiah dan dapat menyerap tenaga kerja sebanyak 65.300 tenaga kerja sampai tahun 2040 dan diprediksi mampu memberikan kontribusi pada pendapatan devisa, di tahun 2030 sebesar Rp22,5 triliun. Sehingga menurut penulis karena nilai strategis KEK Pariwisata Likupang tersebut, diperlukan kebijakan khusus untuk mengawal Pembangunan Super Prioritas Nasional dari pemerintah agar berjalan tepat waktu, antara lain kebijakan khusus pengadaan tanah di kawasan dan disekitar kawasan KEK Pariwisata Likupang terutama terhadap tanah eks-HGU.

BAB IV PENUTUP

17. Kesimpulan

- a. Pelepasan Hak di tanah Eks HGU oleh BUMN sangat sulit dilakukan dikarenakan adanya perbedaan interpretasi antara Otoritas pertanahan dan otoritas Kejaksaan. Disatu pihak Otoritas pertanahan berpendapat, bahwa meskipun hak atas tanah berakhir, namun masih terdapat hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanahnya, sedangkan oleh kejaksaan berpendapat, bahwa: dengan berakhirnya hak atas tanah maka berakhir pula hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanah tersebut. Perbedaan pendapat ini menyebabkan keragu-raguan bahkan kekhawatiran akan terjadinya penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah dilahan eks HGU dan memiliki potensi diproses secara hukum oleh APH.
- b. Harmonisasi interpretasi kebijakan pada pelepasan hak atas tanah eks HGU harus dilakukan melalui Surat Keputusan Bersama dalam pelaksanaan proses Pembebasan Lahan untuk kepentingan umum di tanah eks HGU termasuk advokasi dari Aparat Penegak Hukum, agar tidak terjadi kekhawatiran terjadinya penyalahgunaan keuangan negara dalam pembayaran ganti kerugian tanah eks HGU. Lahirnya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengamankan: *“Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan dicabut dan dikembalikan kepada Negara”* diharapkan menjadi pintu masuk dilakukannya pembaharuan hukum agraria. Apabila dianggap mendesak perlu dilakukan terobosan dengan cara menerbitkan Peraturan Pengganti UU oleh Presiden, PP dan PERMEN ATR/Kepala BPN yang khusus mengatur tanah-tanah eks HGU yang sudah tidak diperpanjang lagi haknya.
- c. Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang yang ditetapkan melalui PP no. 84 tahun 2019 adalah salah satu dari lima destinasi utama pariwisata nasional yang menjadi program super prioritas pembangunan nasional dibidang

pariwisata. Oleh karena itu perlu adanya kebijakan khusus yang mengakomodir perbedaan interpretasi hukum, sehingga dapat mempercepat pembangunan infrastruktur dalam rangka mendukung ketahanan ekonomi nasional.

- d. Dalam rangka mendukung ketahanan ekonomi nasional perlu dilakukan harmonisasi instrumen hukum, yakni peraturan perundangan untuk menghindari perbedaan interpretasi.

18. Saran / Rekomendasi

- a. Dimohon perkenan Bapak Presiden agar dapat mengeluarkan kebijakan khusus dalam rangka menyelesaikan perbedaan interpretasi guna penyelesaian pembebasan tanah ex HGU. Hal ini dilakukan dalam rangka menghindari terhambatnya pembangunan dan pengembangan infrastruktur yang mendukung KEK Pariwisata Likupang.
- b. Menteri ATR/BPN berkenan menerbitkan petunjuk teknis dan atau petunjuk pelaksanaan atas kebijakan khusus yang dikeluarkan oleh Presiden.
- c. Kepala Kejaksaan Agung bersama Kepala Kepolisian Negara selaku Aparat Penegak Hukum berkenan memberikan advokasi dan pendampingan kegiatan pengadaan tanah ex HGU.
- d. Gubernur Provinsi Sulawesi Utara perlu menginisiasi dilakukannya uji materil terhadap UU No. 2 tahun 2012 di Mahkamah Konstitusi dan PP No. 19 Tahun 2021 di Mahkamah Agung. Selanjutnya, perlu pula menginisiasi melakukan harmonisasi interpretasi atas kebijakan dan kepastian hukum pada pelepasan hak tanah eks HGU sehingga dapat diterbitkan surat keputusan bersama Kementerian terkait dan Kejaksaan Agung setelah berkoordinasi dengan Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian dan Kejaksaan Agung.

ALUR PIKIR
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DILAHAN EKS HAK GUNA USAHA
DALAM RANGKA MENDUKUNG KETAHANAN NASIONAL

FAKTA:

- Ditetapkannya KEK Pariwisata Likupang oleh Pemerintah Pusat
- Pembangunan infrastruktur yang memerlukan tanah
- Terdapat tanah Negara Ex HGU PTPN XIV

RUMUSAN MASALAH

Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lahan ex Hak Guna Usaha?

PERTANYAAN KAJIAN

1. Mengapa pelepasan Hak Guna Usaha pada Badan Usaha Milik Negara di tanah Eks HGU sangat sulit dilakukan?
2. Bagaimana harmonisasi interpretasi kebijakan pada pelepasan hak tanah eks HGU harus dilakukan?
3. Bagaimana harmonisasi ketentuan perundangan dapat mendukung ketahanan pariwisata?
4. Bagaimana harmonisasi interpretasi ini dapat mendukung ketahanan nasional

1. Peraturan Per-UU-an
2. Teori
3. Data dan Fakta

**PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN
UMUM DILAHAN EKS HAK
GUNA USAHA DALAM
RANGKA MENDUKUNG
KETAHANAN NASIONAL**

DAMPAK
MANGROVA
FAKTOR
PENYEBAB
SOLUSI

Perkembangan Lingkungan
Strategis

**KETAHANAN
NASIONAL
TERJAGA**

PENGADAAN
TANAH UNTUK
KEPENTINGAN
UMUM DILAHAN
EKS HAK GUNA
USAHA AMAN
TERLAKSANA

POTENSI:

- Sumber devisa bagi Negara dan kesejahteraan masyarakat
- Mendatangkan investor dan membuka lapangan kerja

RIWAYAT HIDUP



Steve Hartke Anfries Kepel, ST, M.Si merupakan Pejabat Tinggi Pratama/Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Daerah Provinsi Sulawesi Utara dengan pangkat Pembina Utama Muda, IV/c, lulus DIKLAT PIM II tahun 2019 dan pada tahun 2022 mengikuti Program Pendidikan Reguler Angkatan (PPRA) LXIII Lemhannas. Penulis dilahirkan di Kaima, 26 September 1968 Provinsi Sulawesi Utara, menyelesaikan TK, Sekolah Dasar sampai dengan Pasca Sarjana di Manado. Penulis mempunyai seorang istri bernama Christiani Blassiana Isye Myriadin Soputan. Dari hasil pernikahannya dikaruniai 3 orang anak, masing-masing Patrick Iverson Erlando Kepel, Felicia Rahel Kepel dan Lenora Godiva Kepel. Riwayat Jabatan penulis banyak dihabiskan di Pemerintahan Provinsi Sulawesi Utara sebagai Apartur Sipil Negara mulai menjabat sebagai Kepala Seksi Pengujian pada UPTD Balai Pengujian Mutu Konstruksi (2003), Kepala Seksi Program dan Anggaran Jembatan (2003), Kepala Seksi Program dan Anggaran Jalan (2005), Kepala Seksi Program dan Anggaran Bina Marga (2008), Kepala Seksi Pengendalian Program UPTD Balai Bina Teknik (2009), Kepala UPTD Balai Bina Teknik (2012), Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah Provinsi Sulawesi Utara (2017), Plt. Kepala Dinas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah Provinsi Sulawesi Utara (2017), Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah Provinsi Sulawesi Utara (2018), Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Daerah Provinsi Sulawesi Utara (2019-Sekarang).