

PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL MANADO - BITUNG

Oleh :
Santika W.M. Mengi¹

ABSTRAK

Konflik pertanahan saat ini merupakan permasalahan yang paling sering terjadi di hampir setiap pelosok di Indonesia. Konflik antara warga masyarakat dan pemerintah, antara buruh dan pemilik modal, antara kelompok masyarakat dan sebagainya. Penelitian ini akan mengkaji bagaimana proses penyelesaian problematika pembebasan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado–Bitung khususnya di Kecamatan Madidir, yang dilakukan oleh pihak PT. PP Persero Jalan Tol Manado-Bitung. Karena seperti yang diketahui bahwa problematika pembebasan tanah yang terjadi karena masyarakat pemilik tanah menawarkan harga tanah yang tidak sesuai dengan mekanisme dari pihak pengadaan tanah tol Manado-Bitung. Dengan menggunakan metode kualitatif, proses yang dilakukan oleh pihak PT. PP Persero Jalan Tol Manado-Bitung, akan dikaji dengan menggunakan pendekatan yang dikemukakan oleh G.R. Terry (2010;16), dengan teori manajemennya yang mengatakan bahwa “manajemen merupakan suatu proses yang terdiri atas tindakan-tindakan perencanaan, pengarahan, untuk menentukan serta mencapai tujuan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya”. Temuan penelitian menggambarkan bahwa pada aspek perencanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung khususnya di Kecamatan Madidir, hanya melibatkan pihak-pihak terkait, diantaranya Badan pertanahan nasional provinsi Sulawesi Utara, pelaksana pengadaan tanah, pemerintah kecamatan, pemerintah kelurahan/desa dan pihak PT. Jasa Marga. Sedangkan dari sisi indikator pengarahan hanya bersifat pendekatan komunikasi saja. Selain itu, pelaksanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung khususnya di Kecamatan Madidir, pihak pelaksana telah melakukan pembebasan tanah sesuai pada prinsip pengadaan tanah baik prinsip musyawarah, prinsip penyerahan hak atas tanah dan prinsip ganti rugi. Akan tetapi problematika pembebasan tanah terjadi karena masyarakat pemilik tanah menawarkan harga tanah yang tidak sesuai dengan mekanisme dari pihak pengadaan tanah tol Manado-Bitung.

Kata Kunci: Pembebasan Tanah

ABSTRACT

Land conflicts are currently the most common problem in almost every corner in Indonesia. Conflict between citizens and the government, between workers and capital owners, between community groups and so on. This research will examine how the process of resolving land acquisition problems in the context of the construction of the Manado – Bitung toll road, especially in Madidir District, is carried out by PT. PP Persero Manado-Bitung Toll Road. Because it is well known that the land acquisition problems occurred because the land owners offered land prices that were not in accordance with the land acquisition mechanism for the Manado-Bitung toll road. By using qualitative methods, the process carried out by PT. PP Persero Jalan Toll Manado-Bitung, will be studied using the approach proposed by G.R. Terry (2010; 16), with his management theory which states that "management is a process consisting of planning, directing, determining and achieving goals through the use of human resources and other resources". The research findings illustrate that in the aspect of land acquisition planning for the Manado-Bitung toll road, especially in Madidir District, it only involves related parties, including the North Sulawesi Provincial National Land Agency, executor of land acquisition, sub-district government, village / village government and PT. Jasa Marga. Meanwhile, in terms of indicators, the direction is only a communication approach. In addition, in the implementation of land acquisition for the Manado-Bitung toll road, especially in Madidir District, the executor has carried out land acquisition in

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP UNSRAT

accordance with the principles of land acquisition, both the principle of deliberation, the principle of transferring land rights and the principle of compensation. However, the land acquisition problem occurred because the land owner offered a land price that was not in accordance with the land acquisition mechanism for the Manado-Bitung toll road.

Keywords: Land Acquisition

PENDAHULUAN

Konflik pertanahan saat ini merupakan permasalahan dalam skala nasional, dan terjadi di hampir setiap pelosok di Indonesia. Konflik antara warga masyarakat dan pemerintah, antara buruh dan pemilik modal, antara kelompok masyarakat dan sebagainya. Konflik tanah saat ini merupakan momok yang mengganggu jalannya pemerintahan dan pembangunan secara nasional. Tanah menjadi sumber konflik yang seakan tidak terselesaikan sepanjang masa. Konflik terjadi sejak zaman penjajahan Belanda hingga Indonesia merdeka. Biaya, waktu, tenaga, korban jiwa dan harta terus terjadi dalam setiap konflik. Dalam kondisi demikian, menjadi sangat penting setiap kebijakan yang di ambil dalam upaya menentukan arah penyelesaian konflik.

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap makhluk hidup. Manusia, hewan, tumbuhan membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan berpijak. Bagi tanah juga berfungsi sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, berdagang serta sebagai tempat pemakaman saat manusia meninggal dunia. Saat ini kompleksnya kebutuhan manusia menyebabkan semakin kompleks pula aktivitas yang berkembang di masyarakat.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan, jalan tol serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana mengambil tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

Peran pemerintah sangat menentukan, kearah mana penyelesaian masalah tanah akan diselesaikan. Tugas dan fungsi Pemerintahan terhadap rakyat dalam kasus penyelesaian konflik pertanahan menjadi perhatian penting, karena sebagai penentu kebijakan dari suatu penyelesaian konflik.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan: "Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat". Makna yang terkandung dalam pasal tersebut adalah sebagai berikut: Pertama, Negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di pergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketiga, tanah memiliki arti yang strategis bagi kehidupan bangsa karena tanah merupakan cabang produksi Negara yang menguasai hajat hidup orang banyak.

Sebagai wujud nyata dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirilah Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria ini disebutkan bahwa: "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam didalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai kekuasaan seluruh rakyat". Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik. Kemudian dalam

pasal 6 UU No.5 tahun 1960 juga menegaskan bahwa: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. (Bakri 2017:5).

Berdasarkan undang-undang tersebut diatas, maka jelas bahwa tanah milik siapapun apabila dibenturkan dengan kepentingan sosial atau kepentingan umum maka tanah tersebut harus dilepaskan atau dibebaskan. Bahkan tanah yang merupakan hak milik sekalipun yang dimana hak milik dikatakan hak yang paling tinggi dari hak atas tanah lainnya karena sifatnya terkuat, turun-temurun, maka itu pun harus dilepaskan jika kepentingan umum menghendaknya, mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam Undang-Undang Nomor. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum pasal 3 disebutkan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Jadi dalam peraturan tersebut terlihat bahwa tanah juga mengandung fungsi sosial untuk kepentingan banyak orang dan pasal 5 dalam undang-undang tersebut disebutkan Pihak yang Berhak (pemilik tanah) wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya, setelah masyarakat menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum tersebut maka masyarakat memiliki hak untuk menerima ganti rugi dari Pemerintah. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasal 1 butir 2 yang berbunyi “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Hal ini bersesuaian dengan semangat hukum pertanahan Indonesia yang menyatakan bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial. (Sutedi 2008: 45). Disini jelas dikatakan bahwa ketika masyarakat melepaskan tanahnya maka akan ada ganti kerugian termasuk tanah untuk dijadikan jalan tol. Dalam pasal 10 ayat b undang-undang nomor 2 tahun 2012 disebutkan tanah untuk kepentingan umum salah satunya digunakan untuk pembangunan jalan tol.

Perlu diakui bahwa tidak mudah dalam pelaksanaan pembebasan lahan milik penduduk, kesulitan itu antara lain tentang penentuan besaran ganti rugi yang selalu menjadi biang sengketa, penolakan warga atas pembangunan fasilitas umum, carut marutnya administrasi pertanahan hingga tidak adanya kepastian waktu pembebasan lahan, padahal Undang-Undang pengadaan tanah itu dihadirkan dalam rangka untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan dapat bekerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta. Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk kepentingan banyak hal diantaranya jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api hal tersebut berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam rangka pengadaan lahan tersebut wajib dilaksanakan oleh instansi, Instansi yang dimaksud adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.

Di Sulawesi utara terdapat pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum dan sudah ada yang telah selesai namun juga masih ada yang sementara dijalankan salah satunya adalah pembangunan Jalan Tol Manado Bitung. Jalan tol ini diproyeksikan sepanjang 39 km ini akan menghubungkan dua kota terbesar di Sulawesi Utara, yakni Kota Manado dan Kota Bitung. Proyek ini dibagi menjadi dua tahap yakni (1) Seksi 1: Manado – Airmadidi dan (2) Seksi 2: Airmadidi – Bitung. Proyek ini diharapkan mendukung peningkatan lalu lintas pada rute Manado – Bitung, mendukung sektor wisata serta pertumbuhan ekonomi di Manado, Minahasa Utara dan Bitung. Jalan tol ini juga akan menjadi jalan akses utama ke Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Bitung dan Pelabuhan Hub Internasional Bitung yang akan dibangun. (<https://kppip.go.id/proyek-prioritas/jalan/jalan-tol-Manado-Bitung/>).

Dalam proyek tersebut, pemerintah menugaskan PT Jasamarga Manado Bitung (JMB), kelompok usaha PT Jasa Marga (Persero) Tbk untuk menjalankan pembangunan tersebut dan juga permasalahannya. Salah satu masalah yang menghambat pembangunan jalan tol tersebut

yang dilihat oleh peneliti adalah permasalahan pembebasan lahan atau masih ada beberapa tanah yang belum dibebaskan ada beragam argumentasi terkait penyebab lambatnya pembebasan lahan sehingga jalan tol tersebut belum terhubung 100%, diantaranya harga, dokumen kepemilikan hingga sengketa internal diantara ahli waris pemilik lahan.

Dari pengamatan awal peneliti di lapangan, peneliti melihat bahwa permasalahan pembebasan lahan untuk pembanguna jalan tol tersebut dilihat dari obyek dan subyek tanah tersebut hal yakni yang pertama dari sisi obyek yaitu permasalahan status kepemilikan tanah dimana tanah tersebut belum memiliki sertifikat dan hanya berdasarkan register desa, sehingga sulit melihat ukuran tanahnya serta instrument yang digunakan dalam pengukuran tanah juga masih menjadi permasalahan yakni secara modern (satelit) dan konvensional (pemerintah desa) sedangkan subyeknya ada tanah warisan yang belum dibagi kepada para ahli waris, jumlah besaran harga tanah yang sering tidak disepakati oleh pemilik tanah sehingga terjadi perdebatan.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 pasal 29 disebutkan pemerintah melaksanakan inventarisasi tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan dengan memperhatikan subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah. Pada ayat 4 disebutkan Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Selanjutnya pemilik tanah dapat mengajukan keberatan ke lembaga pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Permasalahan lainnya sesuai dengan pengamatan peneliti dilapangan terdapat perdebatan yang alot dalam musyawarah mufakat penyelesaian masalah tersebut namun terlihat pemerintah terlihat kurang berani mengambil tindakan lebih tegas dengan menyerahkan permasalahan tersebut ke pengadilan padahal dalam undang-undang tersebut khususnya pasal 38 disebutkan Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Dari permasalahan tersebut, terlihat bahwa sampai saat ini pembangunan jalan tol Manado - Bitung masih mengalami kendala dan pihak pengelola belum mampu menyelesaikan permasalahan tersebut, padahal anggaran untuk pembangunan jalan tersebut telah tersedia dan sampai saat ini masyarakat masih menunggu untuk menggunakan jalan tol tersebut tanpa adanya hambatan. Sebelumnya jalan tol manado bitung telah dibuka untuk keperluan hari raya besar seperti natal dan tahun baru untuk mengurangi kemacetan namun kembali ditutup.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Manajemen

Manajemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur. Adapun unsur-unsur manajemen yang terdiri dari 6M yaitu *man, money, mothode, machines, materials, dan market*. Manajemen adalah suatu cara/seni mengelola sesuatu untuk dikerjakan oleh orang lain. Untuk mencapai tujuan tertentu secara efektif dan efisien yang bersifat masif, kompleks dan bernilai tinggi tentulah sangat dibutuhkan manajemen. Sumber daya manusia merupakan kekayaan (asset) organisasi yang harus didayagunakan secara optimal sehingga diperlukannya suatu manajemen untuk mengatur sumber daya manusia sedemikian rupa guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan sejak awal.

Azhar Arsyad (2002;1) menyatakan “Manajemen adalah suatu proses dimana kelompok secara kerjasama mengerjakan tindakan atau kerjanya untuk mencapai tujuan bersama. Proses tersebut mencakup teknik-teknik yang digunakan oleh para manajer untuk mengkoordinasikan kegiatan atau aktifitas orang lain menuju tercapainya tujuan bersama”.

G.R. Terry (2010;16) menjelaskan bahwa “Manajemen merupakan suatu proses yang terdiri atas tindakan-tindakan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan untuk menentukan serta mencapai tujuan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya”.

Berdasarkan definisi-definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa manajemen merupakan suatu ilmu, seni dan proses kegiatan yang dilakukan dalam upaya mencapai tujuan bersama dengan mengelola sumber daya manusia dan sumber daya lainnya secara optimal melalui kerjasama antar anggota organisasi.

B. Konsep Pemerintah

Secara etimologis kata pemerintahan berasal dari kata "perintah" yang kemudian mendapat imbuhan sebagai berikut :

- Mendapat awalan "pe" menjadi kata "pemerintah" berarti badan atau organ elit yang melakukan pekerjaan mengurus suatu negara.
- Mendapat akhiran "an" yang menjadi kata "pemerintahan" berarti perihal, cara, perbuatan, atau urusan dari badan yang berkuasa dan memiliki legitimasi.

Didalam kata dasar "perintah" paling sedikit ada empat unsur penting yang terkandung didalamnya yaitu :

1. Ada dua pihak, yaitu yang memerintah disebut pemerintah dan pihak yang diperintah disebut rakyat.
2. Pihak yang memerintah memiliki kewenangan dan legitimasi untuk mengatur dan mengurus rakyatnya.
3. Pihak yang diperintah memiliki keharusan untuk taat kepada pemerintah yang sah
4. Antara pihak yang memerintah dan diperintah memiliki hubungan timbal balik secara vertikal maupun horizontal (Syaffie, I.K, 2013:133-134).

Pemerintah juga bisa diartikan sebagai penguasa satu negara atau badan tertinggi yang memerintah suatu negara. (kangmoes.com) Pemerintah merupakan kemudian dalam bahasa latin asalnya *Gubernaculum*. Pemerintah adalah organisasi yang memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan dalam bentuk (penerapan hukum dan undang-undang) di kawasan tertentu. Kawasan tersebut adalah wilayah yang berada di bawah kekuasaan mereka. Pemerintah berbeda dengan pemerintahan. Pemerintah merupakan organ atau alat pelengkap jika dilihat dalam arti sempit pemerintah hanyalah lembaga eksekutif saja.

Menurut Nurcholis (2015:100) Pemerintah daerah memiliki pengertian pemerintahan antara lain pengertian pemerintah adalah sistem untuk menjalankan wewenang dan kekuasaan dalam mengatur kehidupan sosial, ekonomi dan politik, satu negara atau bagian-bagiannya. Pengertian pemerintah sendiri adalah sekelompok orang yang secara bersama-sama memikul tanggung jawab terbatas, untuk menggunakan kekuasaan.

Menurut C.F Strong (dalam Huda, 2015:28) menyebutkan bahwa pemerintahan daerah adalah organisasi dimana diletakkan hak untuk melaksanakan kekuasaan berdaulat atau tertinggi. Pemerintahan dalam arti luas merupakan sesuatu yang lebih besar daripada suatu badan atau kelompok.

Pemerintah daerah yang merupakan sub-sistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan nasional memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangga ini mengandung tiga hal utama didalamnya, yaitu: pertama, Pemberian tugas dan wewenang untuk menyelesaikan suatu kewenangan yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah; kedua, Pemberian kepercayaan dan wewenang untuk memikirkan, mengambil inisiatif dan menetapkan sendiri cara-cara penyelesaian tugas tersebut; dan ketiga, dalam upaya memikirkan, mengambil inisiatif dan mengambil keputusan tersebut mengikutsertakan masyarakat baik secara langsung maupun DPRD. (Retnami 2010:8).

Pemberian kewenangan pemerintah daerah untuk menyelenggarakan pemerintahannya, dilaksanakan melalui suatu proses yang disebut desentralisasi kepada daerah-daerah otonom atau dikenal dengan otonomi daerah. Desentralisasi memiliki dua bentuk yaitu politik dan administratif. Desentralisasi politik yaitu wewenang untuk membuat keputusan dan melakukan kontrol tertentu terhadap sumber daya yang diberikan kepada pemerintah lokal dan regional. Desentralisasi administratif adalah suatu delegasi wewenang pelaksanaan yang diberikan kepada pejabat pusat di tingkat lokal. Kewenangannya mulai dari penetapan peraturan sampai keputusan substansial. (La Ode Bariun 2015:136).

Menurut Harson, pemerintahan daerah memiliki eksistensi sebagai (Sarundajang 2010:77) :

1. Local Self Government atau pemerintah lokal daerah dalam sistem pemerintah daerah di Indonesia adalah semua daerah dengan berbagai urusan otonom bagi local self government tentunya harus berada dalam kerangka sistem pemerintahan negara. Dalam mengurus rumah tangganya sendiri pemerintah lokal mempunyai hak inisiatif sendiri, mempunyai wewenang untuk menyelenggarakan urusan rumah tangga sendiri atas kebijaksanaannya sendiri. Selain disertai urusan-urusan tertentu oleh pemerintah pusat, dapat juga disertai tugas-tugas pembantuan dalam lapangan pemerintahan (tugas medebewind). Tugas ini adalah untuk turut serta (made) melaksanakan peraturan perundang-undangan, bukan hanya yang ditetapkan oleh pemerintah pusat saja, melainkan juga yang ditentukan oleh pemerintah lokal yang mengurus rumah tangga sendiri tingkat di atasnya;
2. Local State Government atau pemerintah lokal administratif dibentuk karena penyelenggaraan seluruh urusan pemerintahan negara yang tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemerintah pusat. Penyelenggaraan pemerintahan semacam ini disebabkan karena sangat luasnya wilayah dan banyaknya urusan pemerintahan. Pejabat-pejabat yang memimpin pemerintah lokal administratif itu diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah pusat, bekerja menurut aturan-aturan dan kehendak dari pemerintah pusat, berdasarkan hierarki kepegawaian, ditempatkan di wilayah-wilayah administratif yang bersangkutan dibantu oleh pegawai-pegawai yang juga diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah pusat. Segala pembiayaan pemerintah lokal administratif dikeluarkan oleh pemerintah pusat.

Pemerintah daerah dan DPRD adalah penyelenggara pemerintahan daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluasluasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi. (Nurcholis 2015:65).

C. Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

- **Pengertian**

Pencabutan hak dalam Hukum Tanah Nasional merupakan salah satu cara perolehan tanah, yang pengertiannya adalah pelepasan hubungan hukum antara subyek dengan tanah berikut dengan benda-benda lain yang ada di atasnya, yang dilakukan dengan terpaksa manakala subyek pemegang hak tidak bersedia melepaskan tanahnya disertai dengan pemberian ganti kerugian. Berarti disini pencabutan hak tidak sama dengan pembebasan hak. Pencabutan hak atas tanah merupakan sarana untuk mengambil tanah secara paksa, pihak yang punya tanah berhadapan bukan dengan sesama pihak yang kedudukan hukumnya sederajat, melainkan berhadapan dengan penguasa. Dalam pencabutan hak yang penting adalah tujuan pengambilan tanah tersebut, yaitu semata-mata untuk kepentingan umum, di mana lokasi proyek tidak dapat dipindahkan ketempat lain, tetap disertai pemberian ganti kerugian yang layak bagi pemegang haknya. (<https://www.bphn.go.id/data/documents/lap. akhbir mbak yul.pdf>).

Menurut Abdurrahman (2009:57). pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan "cara yang terakhir" untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara melalui jalan musyawarah dengan yang punya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedangkan keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Menurut Boedi Harsono, (2008:341) pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.

Kebutuhan akan lahan tanah bagi pembangunan kalau pemilik tanah tidak mau melepaskan hak atau juga tidak mau mengalihkan haknya yang telah dilakukan dengan berbagai cara seperti dalam bentuk jual beli maupun tukar menukar dan lain-lain, maka dapat ditempuh dengan penerapan "asas pemisahan horizontal". sehingga tidak perlu dilakukan pelepasan hak atau pengalihan hak. Dalam konsep asas pemisahan horizontal tanah dan bangunan atau hasil

karya di atasnya dapat dimiliki secara terpisah, pihak pemilik tanah dapat memberi hak sewa atas tanah yang diperlukan dalam pembangunan itu. (bphn.go.id).

- **Prinsip-Prinsip Pengadaan/ Pembebasan Tanah**

Prinsip atau acapkali dinamakan dengan azas-azas atau bahasa Inggrisnya principle secara konteks hukum azas dinamakan principles dirumuskan sebagai sesuatu yang ada di belakang atau di balik norma hukum yang memberikan arahan apa yang seyogianya dilakukan, tertuang di dalam sebuah pasal/ ayat, bersifat umum, obyektif, logis. Tugasnya untuk menyelesaikan pertentangan norma (*conflict of norms*) di dalam suatu sistem hukum tertentu, sehingga harmonisasi dan sinkronisasi akan terwujud.

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum mengandung beberapa prinsip yang harus diperhatikan dan ditaati agar pelaksanaannya mencapai tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, (Soedikno Mertokoesoemo, 2015: 31-34) antara lain:

1. Prinsip musyawarah Walaupun pengadaan tanah diselenggarakan untuk kepentingan umum, namun pelaksanaannya harus berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang akan membangun dengan pemilik atau penguasa tanah. Pengadaan tanah berbeda dengan pencabutan atas tanah yang dipaksakan walaupun tanpa musyawarah, apalagi untuk kebutuhan mendesak (Pasal 18 UUPA). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tiada pengadaan tanah tanpa musyawarah. Karena itu, pengadaan tanah berbasis pada kesepakatan, tanpa kesepakatan pada prinsipnya tidak ada pengadaan tanah. Kesepakatan dimaksud adalah kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Jika tidak ada kesepakatan maka salah satu pihak tidak boleh melakukan penitipan pembayaran (konsinyasi) ke pengadilan negeri. Dalam hal ini berarti konsinyasi dikenal dalam hukum perdata, bukan dalam lapangan hukum publik. Berdasarkan hal itu, penggunaan lembaga konsinyasi dalam pengadaan tanah adalah tidak kontekstual.
2. Prinsip Kepentingan Umum Pengadaan tanah hanya dilakukan untuk kepentingan umum, jika kegiatan pembangunan tersebut bukan untuk kepentingan umum, maka yang bersangkutan harus mengurus kepentingannya sendiri dengan menghubungi pemilik tanah secara langsung, tanpa bantuan panitia. Oleh karena itu, pengertian kepentingan umum menjadi hal yang sangat penting ditegaskan dalam undang-undang.
3. Prinsip Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Karena pengadaan tanah tidak boleh dipaksakan, maka pelaksanaannya harus berdasarkan pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak. Pengadaan tanah hanya bisa dilakukan jika pemegang hak bersedia melepaskan haknya dalam arti memutuskan hubungan hukum antara dia dengan tanahnya, untuk selanjutnya diserahkan ke negara untuk dibangun. Kesediaan ini biasanya dinyatakan setelah yang bersangkutan menerima ganti kerugian yang layak sesuai kesepakatan. Jika ada pemegang hak yang dengan sukarela memberikan tanah untuk pembangunan tanpa ganti kerugian, maka pengadaan tanah seperti itu dilakukan melalui penyerahan hak. Jadi dapat dikatakan tiada pengadaan tanah seperti itu dilakukan melalui penyerahan hak. Jadi dapat dikatakan tiada pengadaan tanah tanpa pelepasan hak, atau tidak boleh pengadaan tanah dengan pencabutan hak.
4. Prinsip penghormatan terhadap Hak Atas Tanah Setiap pengadaan tanah harus menghormati keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan. Oleh karena itu, setiap hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun belum atau tanah adat, wajib dihormati. Sekecil apapun hak orang atas tanah tersebut harus dihargai. Penghormatan itu tidak saja berlaku terhadap tanah yang dilepaskan haknya langsung untuk pembangunan, termasuk juga hak atas tanah yang terpengaruh oleh kegiatan pembangunan.
5. Prinsip Ganti Kerugian Pengadaan tanah dilakukan wajib atas dasar pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak berdasarkan kesepakatan dalam prinsip musyawarah. Tiada pengadaan tanah tanpa ganti kerugian. Oleh karena itu penentuan bentuk dan besar ganti kerugian juga merupakan aspek penting dalam pengadaan tanah. Oleh karenanya pemberian ganti rugi harus mampu meningkatkan kesejahteraan melepas hak secara ekonomi.

- **Pelaksanaan Pembebasan Tanah**

Dalam rangka pelaksanaan pembebasan lahan pihak terkait wajib mengikut peraturan yang berlaku yakni : Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota. (AP. Parlindungan 2014:62).

Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi :

1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
2. Penilaian Ganti Kerugian.
3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
4. Pemberian Ganti Kerugian
5. Pelepasan Tanah Instansi

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

Dalam penjelasan pasal 40 pada undang-undang tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, pemberian ganti rugi harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi. Undang-undang Pengadaan Tanah ini pada akhirnya akan memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak. Jika ada rencana proyek, pemerintah akan mengumumkan kepada masyarakat, pemilik lahan akan diajak bicara. Warga bisa menyatakan tidak setuju, lalu dibicarakan. Harganya ditentukan melalui appraisal yang independent. Undang-undang ini dapat memperjelas implementasi pembangunan infrastruktur umum, sehingga tidak ada lagi alasan tidak mampu untuk membebaskan tanah. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang melepaskan hak atas tanahnya karena digunakan untuk kegiatan pembangunan, hanya dibatasi pada orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum yang konkrit dengan tanah haknya. Batasan ini dinilai kurang memberikan perlindungan kepada warga masyarakat bukan pemegang hak atas tanah, tetapi menggunakan tanah tersebut seperti penyewa, penggarap, pihak yang menguasai dan menempati tanah serta pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. (Arie S. Hutagalung 2013).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. (Afrizal, 2015:13). Yang menjadi focus pada penelitian ini adalah mengenai proses penyelesaian problematika pembebasan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado – Bitung khususnya di Kecamatan Madidir dengan menggunakan pendekatan teori Manajemen dari G.R. Terry (2010;16) menjelaskan bahwa “Manajemen merupakan suatu proses yang terdiri atas tindakan-tindakan perencanaan, pengarahan, untuk menentukan serta mencapai tujuan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya”. Dalam hal ini fokus masalah terbagi atas dua aspek yakni:

- a) Perencanaan: Maksudnya adalah ingin diketahui seperti apa dan bagaimana proses perencanaan yang di lakukan oleh pihak pelaksana proyek pembangunan Tol Manado-Bitung dalam rangka pembebasan hak tanah milik masyarakat yang ada di Kecamatan Madidir.
- b) Pengarahan: Maksudnya adalah ingin diketahui bagaimana proses pengarahan yang dilakukan pihak pelaksana proyek Tol Manado-Bitung kepada pihak yang berkonflik dalam rangka pembebasan tanah milik masyarakat yang ada di Kecamatan Madidir.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan informan, observasi, serta mempelajari dokumentasi yang ada. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara mendeskripsikan melalui beberapa tahapan seperti melakukan reduksi data, display data dan kemudian menarik kesimpulan.

PEMBAHASAN

Pembahasan penelitian merupakan kajian dari hasil penelitian yang berlandaskan pada masalah-masalah yang ditemukan di lapangan dan di elaborasi pada kajian teori secara konseptual. Dalam pembahasan ini yaitu Problematika Pembebasan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Jalan Tol Manado – Bitung peneliti menggunakan pendekatan teori Konflik dari Luthans (2009: 5) konflik adalah kondisi yang ditimbulkan oleh adanya kekuatan yang saling bertentangan. Kekuatan-kekuatan ini bersumber pada keinginan manusia. Serta teori Manajemen dari G.R. Terry (2010;16) sebagai teori pembedah masalah, yakni menjelaskan bahwa “Manajemen merupakan suatu proses yang terdiri atas tindakan-tindakan perencanaan, pengarahan, untuk menentukan serta mencapai tujuan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya. Lebih lanjut pembebasan tanah Tol manado - bitung menimbulkan konflik antara pihak pengadaan tanah dan pemilik tanah yang disebabkan Konflik dapat berupa perselisihan (*disagreement*), adanya ketegangan (*the presence of tension*), atau munculnya kesulitan-kesulitan lain di antara dua pihak atau lebih. Konflik sering menimbulkan sikap oposisi antara kedua belah pihak, sampai kepada tahap di mana pihak-pihak yang terlibat memandang satu sama lain sebagai penghalang dan pengganggu tercapainya kebutuhan dan tujuan masing-masing.

Oleh sebab itu pada pembahasan penelitian ini peneliti akan membahas pada dua aspek tunggal yakni aspek Perencanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung yang dilakukan oleh pihak pengadaan tanah kepada masyarakat, dan aspek pengarahan atau pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak pengadaan tanah dalam upaya pembebasan tanah.

A. Aspek Perencanaan Pembebasan Tanah

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat: maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Artinya dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum harus melalui proses perencanaan sesuai dengan mekanisme yang telah di atur.

Pengadaan tanah merupakan cara untuk memperoleh tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “untuk kepentingan umum, termasuk juga untuk kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah bisa dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dengan Undang-undang.” Ketentuan tersebut menjadi dasar penjabaran pengaturan pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut mengatur bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Lebih lanjut dalam konteks pembebasan tanah Tol Manado Bitung berdasarkan konsep dari G.R. Terry (2010;16) menjelaskan bahwa “Manajemen merupakan suatu proses yang terdiri atas tindakan-tindakan perencanaan maka proses pembebasan lahan tol Manado-Bitung harus berdasarkan prinsip pembebasan tanah. Hal ini dimaksudkan agar pembebasan tanah didasarkan pada mekanisme pengadaan tanah yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan peneliti hanya mendapatkan keterangan dari informan hanya mengatakan bahwa perencanaan pengadaan tanah hanya melibatkan pihak-pihak terkait, diantara Badan pertanahan nasional provinsi sulawesi utara, Pelaksana pengadaan tanah, pemerintah kecamatan, pemerintah kelurahan desa dan pihak PT. Jasa Marga. Pihak-pihak tersebut lah yang terlibat dalam proses perencanaan pembebasan lahan tol Manado-Bitung. Dari hasil penelitian tersebut peneliti memberikan pendapat bahwa perencanaan dalam proses pembebasan lahan tol Manado-Bitung hanya bersifat pendekatan komunikasi saja, hal itu didasarkan karena informan tidak memberikan keterangan yang memuat konsep perencanaan secara terpadu dan sistematis. Artinya dari keterangan diatas peneliti tidak mendapatkan hasil keterangan dari informan yang menggambarkan tentang perencanaan secara terpadu baik secara strategi, penyusunan program pembebasan tanah serta kebijakan yang memadai.

Berdasarkan kajian diatas peneliti memberikan kesimpulan bahwa problematika yang terjadi antara pihak pengadaan tanah Tol Manado-Bitung dan Masyarakat pemilik Tanah terjadi karena pihak pengadaan tanah tidak memuat perencanaan secara terpadu dan sistematis untuk ditawarkan kepada masyarakat secara humanis atau menguntungkan secara ekonomi bagi masyarakat pemilik tanah.

B. Aspek Pelaksanaan Pembebasan Tanah

Pelaksanaan bermuara pada aktivitas, adanya aksi, tindakan, atau mekanisme suatu sistem. Ungkapan mekanisme mengandung arti bahwa pelaksanaan bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

Dalam rangka pembebasan tanah pihak pengelola perlu melakukan konsultasi publik sehingga tujuan dari pembebasan tanah sudah diketahui terlebih dahulu oleh warga yang terkena dampak dari pembangunan. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada pemerintah. Selanjutnya dalam pembebasan tanah perlu ada suatu pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak pengelola dalam hal ini pengadaan tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi : Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah, Penilaian Ganti Kerugian, Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, Pemberian Ganti Kerugian, Pelepasan Tanah Instansi.

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

Dalam penjelasan pasal 40 pada undang-undang tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, pemberian ganti rugi harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi. Undang-undang Pengadaan Tanah ini pada akhirnya akan memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak. Jika ada rencana proyek, pemerintah akan mengumumkan kepada masyarakat, pemilik lahan akan diajak bicara. Warga bisa menyatakan tidak setuju, lalu dibicarakan. Harganya ditentukan melalui appraisal yang independent. Undang-undang ini dapat memperjelas implementasi pembangunan infrastruktur umum, sehingga tidak ada lagi alasan tidak mampu untuk membebaskan tanah. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang melepaskan hak atas tanahnya karena digunakan untuk kegiatan

pembangunan, hanya dibatasi pada orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum yang konkrit dengan tanah haknya.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, peneliti mendapatkan keterangan yang disampaikan oleh informan pengadaan tanah bahwa proses pelaksanaan pembebasan tanah dilakukan dengan cara berkomunikasi langsung dengan masyarakat pemilik tanah, tetapi melalui fasilitator dari pihak pemerintah kecamatan sebagai mediator. Selanjutnya proses pembebasan lahan tertunda karena kebanyakan masyarakat tidak bisa memberikan tanah sebagai lokasi pembangunan. Disisi lain masyarakat menyesali karena harga yang diwarkan oleh pengelola tidak sesuai dengan harapan. Hal ini lah yang membuat problematika pembebasan lahan tol Manado-Bitung terjadi.

Dalam hal pelaksanaan pembebasan lahan tol manado bitung peneliti berpendapat pihak pengelola telah melakukan prinsip-prinsip pengadaan tanah sebagaimana poin yang disampaikan oleh Soedikno Mertokoesoemo: 201531-34) bahwa dalam pengadaan tanah harus ada Prinsip musyawarah, dimana Walaupun pengadaan tanah diselenggarakan untuk kepentingan umum, namun pelaksanaannya harus berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang akan membangun dengan pemilik atau penguasa tanah. Selanjutnya Prinsip Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Karena pengadaan tanah tidak boleh dipaksakan, maka pelaksanaannya harus berdasarkan pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak dan Prinsip Ganti Kerugian Pengadaan tanah dilakukan wajib atas dasar pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak berdasarkan kesepakatan dalam prinsip musyawarah. Prinsip-prinsip tersebut sudah dilaksanakan oleh pihak pengadaan tanah.

Berdasarkan kajian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam proses pelaksanaan pembebasan tanah tol manado bitung pihak pelaksana telah melakukan pembebasan tanah sesuai pada prinsip pengadaan tanah baik prinsip musyawarah, prinsip penyerahan hak atas tanah dan prinsip ganti rugi. Akan tetapi problematika pembebasan tanah terjadi karena masyarakat pemilik tanah menawarkan harga tanah yang tidak sesuai dengan mekanisme dari pihak pengadaan tanah tol Manado-Bitung.

PENUTUP

Pada aspek perencanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung khususnya di Kecamatan Madidir perencanaan pengadaan tanah hanya melibatkan pihak-pihak terkait, diantaranya Badan pertanahan nasional provinsi sulawesi utara, Pelaksana pengadaan tanah, pemerintah kecamatan, pemerintah kelurahan desa dan pihak PT. Jasa Marga. Pihak-pihak tersebut lah yang terlibat dalam proses perencanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung. Pada aspek perencanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung khususnya di Kecamatan Madidir perencanaan dalam proses pembebasan tanah tol Manado-Bitung hanya bersifat pendekatan komunikasi saja, hal itu didasarkan karena informan tidak memberikan keterangan yang memuat konsep perencanaan secara terpadu dan sistematis. Sebenarnya pelaksanaan pembebasan tanah tol Manado-Bitung khususnya di Kecamatan Madidir, pihak pelaksana telah melakukan pembebasan tanah sesuai pada prinsip pengadaan tanah baik prinsip musyawarah, prinsip penyerahan hak atas tanah dan prinsip ganti rugi. Akan tetapi problematika pembebasan tanah terjadi karena masyarakat pemilik tanah menawarkan harga tanah yang tidak sesuai dengan mekanisme dari pihak pengadaan tanah tol Manado-Bitung.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 2009. **Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia**, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2008. **Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan**, Jakarta: Sinar Grafika,
- Afrizal. 2015. **Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu**. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

- Arie S. Hutagalung, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Makalah disampaikan dalam Rapat Dengar Pendapat Narasumber, BPHN 29 Mei 2013
- Arsyad, Azhar. 2002. **Media Pembelajaran**. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Bernhard Limbong, 2012. **Konflik Pertanahan**, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya** , Jakarta : Djambatan
- George dan Leslie W. Rue. 2010. **Dasar-Dasar Manajemen**. Cetakan kesebelas. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Huda Ni'matul, 2015. **Hukum Pemerintahan Desa** , Malang, Setara Press.
- Luthans F. 2009. **Organizational Behavior**. Singapore: Mc Graw Hill.
- Nurcholis H, 2015. **Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah**. Grasindo, Jakarta
- Parlindungan, 2014. **Hukum Agraria Serta Landreform**, (Bandung : Mandar Maju,.
- Retnami S. 2010. **Makalah Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia**, Jakarta : Kantor Menteri Negara Otonomi Daerah Republik Indonesia,
- Sarundajang, 2010. **Arus Balik Kekuasaan Pusat ke Daerah**, cetakan ke 3, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta,
- Soedikno Mertokoesoemo., 2015. **Mengenal Hukum**, Yogyakarta : Liberty
- Sugiyono 2015. **Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)**. Bandung: Alfabeta
- Syafiie I.K, 2013. **Ilmu Pemerintahan**, Jakarta, Bumi Aksara

Sumber Lainnya:

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- <https://kppip.go.id/proyek-prioritas/jalan/jalan-tol-Manado-Bitung/>
- (https://www.bphn.go.id/data/documents/lap_akhir_mbak_yul.pdf).