

**PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PERPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang**

OLEH :

**REDY SAPUTRA
50 2013 443P**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2016**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**Judul Skripsi : PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK
TANAH TIDAK SEPAKAT DENGAN BESARNYA
GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN MENURUT
PERPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**



**Nama : Redy Saputra
NIM/NIRM : 50 2013 443P
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata**

PEMBIMBING

Hj. Nursimah,SE,SH,MH

Palembang, 2016

**Penguji :
Ketua**

: Dr. H. Erli Salia,SH,MH

Anggota

: 1. M. Saleh Idrus,SH,MS

2. Koesrin Nawawie,SH,MH

**DISETUJUI OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



(Dr.Hj.SRI SUATMIATI, SH, MH)

MOTTO :

***"Hai orang-orang yang beriman, mintalah pertolongan
(kepada Allah) dengan sabar dan shalat, sesungguhnya
Allah beserta orang-orang yang sabar"***

(Q.S, Al-Baqarah:153)

Persembahan Kepada :

- ❖ Ayah Ku Tercinta**
- ❖ Almarhumah Ibuku Tersayang**
- ❖ Saudaraku**
- ❖ Almamaterku**

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata 1 (S-1) bagi:

Nama : Redy Saputra
NIM : 50 2013 443P
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : **Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat dengan Besarnya Ganti Rugi yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

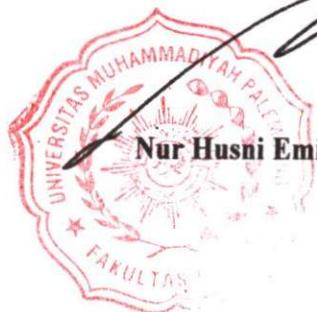
SARJANA HUKUM

Dosen Pembimbing,



Hi. Nursimah, SE, SH, MH

**Diketahui
Wakil Dekan I,**

Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH

SURAT PERNYATAAN OROSINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RedySaputra
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Palembang
Nim : 502013443P
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul :

**PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PEPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang saya sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, 2016

Yang Menyatakan,



Redy Saputra

**PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PERPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**

ABSTRAK

REDY SAPUTRA

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penelitian ini dengan judul Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat dengan Besarnya Ganti Rugi yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dimaksud untuk meneliti permasalahan tentang Bagaimanakah penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 dan Bagaimanakah tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara konten analisis terhadap data tekstual untuk selanjutnya dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan. Menurut hasil penelitian bahwa :

1. Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut pasal 87 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa : Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf a, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah, dan menurut pasal 88 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa : Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf b, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak setiap saat pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.
2. Tahap-tahap penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012, yaitu:
 - a. Panitia pengadaan tanah melakukan penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah.
 - b. Lembaga/tim penilai harga tanah melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilepaskan haknya dan hasil penilaian tersebut akan diserahkan kepada panitia pengadaan tanah

- c. Panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- d. Panitia pengadaan tanah menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik yang berhak menerima ganti rugi.

Kata Kunci : Penyelesaian, Ganti Rugi, Pengadaan Tanah

6. Ibu Ani Aryati, Spd, Mpd selaku Wakil Dekan IV pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
7. Ibu Hj. Nursimah, SE,SH,MH selaku dosen pembimbing dan Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
8. Bapak Mulyadi,SH,MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Huku pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
9. Ibu Mona Wulandari, SH,MH selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Huku pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
10. Seluruh staf pengajar dan Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
11. Semua pihak yang telah turut memberikan bantuan moril dan materil

Akhirnya besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Palembang,

2016

Penulis,



Redy Saputra

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	4
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	5
D. Definisi Operasional.....	5
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	8
B. Macam-macam Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	10
C. Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah.....	19
D. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	23
BAB III PEMBAHASAN	
A. Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012.....	27
B. Tahap-tahap dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012.....	30

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	42
B. Saran	43

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

“Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang pada sisi lain persediaan akan tanah sangat terbatas, sehingga penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk kebutuhan yang lain”.⁵

Masalah dibidang pertanahan merupakan masalah yang sangat rawan, tidak hanya sekedar merupakan persoalan pemilikan dan tegaknya hukum, akan tetapi juga persoalan politik.⁶ Karna itu demi terpeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus yang muncul harus segera diselesaikan.

Berbagai kasus yang mengiringi proses pengadaan tanah dimasa lalu hendaknya selalu diingat walaupun orientasi kebijakan ekonomi saat ini masih bertumpu pada pertumbuhan guna tercapainya keadilan sosial sebagaimana diamanatkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang menjadi tujuan utama, disamping itu Juga tanah mempunyai fungsi ekonomi, sosial, dan budaya serta masih akan tetap berperan dalam kehidupan sosial politik Indonesia.

Berdasarkan kenyataan sejarah, bahwa pemerintah dapat memiliki tanah, akan tetapi tidak demikian halnya saat sekarang ini, sebab pemerintah tidak lagi sebagai pemilik tanah melainkan sebagai penguasa yang menguasai tanah. Dasar hukum mengenai hal ini adalah Undang-Undang Dasar 1945 BAB XIV pasal 33 ayat (3) yang pada pokoknya menyatakan : “bumi, air dan kekayaan yang

⁵ I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 7

⁶ *Ibid.* hlm. 8

terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar tersebut maka sudah sewajarnya dalam ketentuan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 6 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

“Adapun yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah: bahwa tanah yang ada pada seseorang tidaklah dibenarkan dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum, apabila menimbulkan kerugian terhadap masyarakat.”⁷ Prinsip yang dianut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harusnya saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan negara republik Indonesia yakni mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Dari uraian pasal tersebut terdapat beberapa unsur kepentingan umum, sebagai berikut :

- a. kepentingan bangsa / Negara, kepentingan bersama dari rakyat sebagai bagian dari kepentingan umum, maka jika dicabut hak atas tanah
- b. harus diberi ganti rugi
- c. yang layak

⁷ Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Manggala, 2002, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 27

d. dan harus sudah diatur dengan suatu undang-undang⁸

Berdasarkan pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tersebut diatas, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan dan Tata Cara Pembebasan Tanah, akan tetapi sesuai dengan kepentingan dan untuk memenuhi keperluan rakyat Indonesia serta menurut tuntunan zaman.⁹ Maka pada tahun 1993 pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaam Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor Tahun 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan telah diubah kembali dengan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan yang terakhir peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Prinsip yang dianut oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan oleh karena itu demi kepentingan umum, bangsa dan Negara maka dapat dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.¹⁰⁾

Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, sedangkan mengenai prosedur ganti rugi dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang terdiri atas unsur

⁸ Perlindungan AP, 1993, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 5

⁹ *Ibid*, hlm 8

¹⁰ *Ibid*, hlm. 10

perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertahanan Nasional untuk mengadakan musyawarah dengan pemilik hak atas tanah lalu ditetapkanlah bentuk dan besarnya ganti.

Jika dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah yang sudah diberikan ganti rugi yang layak, dalam hal ini tentu tidak menimbulkan masalah dalam pelaksanaannya, akan tetapi yang menjadi permasalahan adalah bagaimanakah bila pemegang hak atas tanah tidak menerima putusan dari panitia pengadaan tanah terhadap ganti rugi yang tidak sesuai, jika demikian halnya apakah penyelesaian ganti rugi dalam pengadaan tanah tersebut akan terus diadakan tanpa menghiraukan keberatan dari pemegang hak atas tanah.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat dengan Besarnya Ganti Rugi yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 ?

2. Bagaimanakah tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai skripsi ini serta untuk menghindari agar pembahasan permasalahannya tidak menyimpang dari masalah pokok, maka diberikan batasan dengan menunjukkan ruang lingkup yang berkaitan dengan judul, maka penulis mengkhususkan pada ruang lingkup penelitian terutama difokuskan pada penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 dan tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui:

1. penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012
2. tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 ?

D. Definisi Operasional

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

2. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat
3. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah
4. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

E. Metode Penelitian

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan paut dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut perpres nomor 71 tahun 2012 maka jenis penelitiannya tergolong penelitian hukum normatif yang bersifat penjelajahan, karenanya tidak bermaksud menguji hipotesa.

Teknik pengumpulan data dititik beratkan pada penelitian kepustakaan, dengan cara mengkaji bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan / sesuai dengan pertanahan.

Teknik pengelolaan data dilakukan dengan cara menerapkan cara analisis ini, untuk selanjutnya dikonstruksikan dan suatu kesimpulan.

E. Sistematika Penulisan

Rencana penelitian skripsi ini akan tersusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

- BAB I** adalah Bab pendahuluan yang menguraikan, latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan, metode penelitian serta sistematika penulisan
- BAB II** adalah tinjauan pustaka yang berisi Pengertian Dan Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- BAB III** Hasil Penelitian dan Pembahasan yang membahas mengenai penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 dan tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012
- BAB IV** kesimpulan yang menggambarkan intisari dari pada pembahasan yang akan akhirnya memberi suatu saran dari hasil kesimpulan tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Negara kesatuan Republik Indonesia telah menetapkan suatu kebijaksanaan terhadap pengusahaan atas tanah. Hal ini secara tegas dituangkan dalam dalam ketentuan pasal 33 undang-undang dasar 1945 yang berhubungan dengan masalah pertanahan. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 33 ayat (3) yang menyatakan "bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Kalimat "dikuasai oleh Negara" menurut penjelasan undang-undang pokok Agraria bukan berarti "dimiliki oleh negara", akan tetapi dikuasai, dimaksudkan memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tinggi, ini tercermin dalam pasal 2 undang-undang pokok Argraria yang menyatakan:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa;

"Hak menguasai negara" memberikan sesuatu wewenang kepada negara untuk mengatur, menentukan dan menyelenggarakan dengan sebaik-baiknya

dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan agar terjamin suatu ketertiban dan ketenangan hidup dalam masyarakat, khususnya yang berhubungan dengan tanah sehingga dapat dipertahankan secara langgeng dan untuk kepastian hukum.

”Hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dan hak-hak perorangan bersifat pasif. Hak menguasai dari negara menjadi aktif, apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus atau ditelantarkan”¹¹.

Pada dasarnya undang-undang pokok Agraria tidak mengatur tentang tanah saja, akan tetapi ruang lingkungannya sangat luas meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa termaksud kekayaan alam yang terkandung didalamnya. ”bumi, air, dan ruang angkasa” dimaksud meliputi hal-hal sebagai berikut:

”Bumi” adalah permukaan bumi, termaksud pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. ”Air” termaksud baik perairan pendalaman maupun laut wilayah Indonesia. ”Ruang angkasa” adalah ruang diatas bumi dan air.¹²

Penjelasan umum dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1), menyatakan yang dimaksud dengan ”tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapatlah dikatakan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain didalam tanah misalnya yang berupa bahan-bahan mineral, minyak bumi dan lainnya tidak termasuk.

¹¹ Abdul Hamid Usman, *Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2008, hal. 135.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 5.

B. Macam-macam Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Macam-macam hak atas tanah menurut undang-undang pokok Agraria menyebutkan adanya macam-macam hak atas tanah menurut pasal 4 ayat (1) dan (2), pasal 16 ayat (1) dan pasal 53.

Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Sedangkan ayat (2) berbunyi "hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini memberikan 0077ewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi".

Sedangkan pasal 16 ayat (1) tentang hak atas tanah yang membagi macam-macam hak atas tanah sebagai berikut.

a. Hak Milik

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Hak milik merupakan hal paling sempurna diantara hak-hak atas tanah lainnya. Pengertian sebagai hak turun-menurun adalah bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Pengertian terkuat berkaitan dengan 2 hal yaitu (a) jangka waktu hak milik tidak terbatas. (b) hak milik juga hak yang terkuat, karena terdaftar dan mempunyai "tanda bukti hak", yang berarti mudah dipertahankan secara

mutlak terhadap pihak lain. Sedangkan hak milik adalah terpenuh memiliki beberapa maksud (a) hak milik memberikan wewenang yang paling luas kepada pemiliknyanya jika dibandingkan dengan hak yang lain. (b) hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. (c) dilihat dari "peruntukannya" hak milik tidak terbatas.¹³

Hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga Negara Indonesia ini dapat diketahui didalam Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria dalam angka Romawi II angka 5, bahwa sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo pasal 21 ayat (1) hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat (2)), tetapi hanya dapat mempunyai tanah sebagai hak pakai yang luasnya terbatas.

Pasal 21 ayat (2) menyatakan bahwa badan-badan hukum pada dasarnya tidak dapat mempunyai hak milik. Adapun pertimbangan untuk melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluan yang khususnya misalnya menurut ketentuan pasal 28, 35 dan 41 merupakan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.¹⁴

Pertimbangan atau alasan badan-badan hukum dapat memperoleh hak milik atas tanah ini adalah didasarkan pada alasan kepentingan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu dapat mempunyai hak milik atas

¹³ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Praktek*, Penerbit Raja Grasindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 131.

¹⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 3.

tanah, lebih lanjut ditegaskan dalam ketentuan pasal 49 ayat (1) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Hak milik atas tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

b. Hak Guna Usaha.

Pasal 28 ayat (1) Undang-undang pokok Agraria menjelaskan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Adapun jangka waktu dari hak usaha ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 Undang-undang Pokok Agraria adalah diberikan untuk paling lama 25 Tahun. Sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 Tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dari hak guna usaha ini dapat diperpanjang paling lama 25 Tahun.

Dari rumusan ketiga pasal tersebut dapat dikatakan bahwa hak guna usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum (selama-lamanya) 60 Tahun, dengan ketentuan bahwa:

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;

- b. syarat-syarat pemberian hak-hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;¹⁵

Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa perhubungan erat sekali dengan kewarganegaraan seseorang oleh hak guna usaha ini hanya untuk Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tunduk pada hukum Indonesia, jadi hanya badan hukum Indonesia yang dapat mempunyai hak guna usaha. Oleh karena itu juga tanah yang di atasnya melekat pada hak gunanya yang jatuh kepada bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia jika tidak dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun setelah tidak dipenuhi syarat tentang pemiliknya maka hak tersebut menjadi hapus.

Pasal 34 Undang-undang pokok Agraria, menentukan hapusnya hak guna usaha.

- 1). Jangka waktu berakhir;
- 2). Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4). Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5.) ditelantarkan;
- 6). Tanahnya musnah;
- 7). Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2003, hal .155.

c. Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan dimilikinya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 Tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 Tahun.

Berdasarkan ketentuan pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa yang berhak mempunyai hak guna bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan, disini terlihat bahwa prinsip nasional tetap dipertahankan sehingga orang yang bukan Warga Negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal diatas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada orang lain yang memenuhi syarat, ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka

waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum. Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

• Hak guna bangunan juga dapat hapus oleh sebab beberapa hal antara lain yang disebut dalam pasal 40 Undang-undang pokok Agraria yaitu:

- 1). Jangka waktu berakhir;
- 2). Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4). Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5.) ditelantarkan;
- 6). Tanahnya musnah;
- 7). Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

d. Hak Pakai.

Ketentuan pasal 41 ayat (1) undang-undang pokok Agraria menjelaskan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain. Yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dalam pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentang dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

”Hak pakai merupakan hak atas tanah untuk tanah bangunan mau pun tanah pertanian. Perkataan ”menggunkan” menunjukkan pada tanah bangunan sedangkan perkataan ” memungut hasil ” menunjukkan pada tanah pertanian”¹⁶. Oleh karenanya menurut ketentuan pasal 41 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa pemberian hak pakai atas tanah itu hanya dapat diberikan:

1. Selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
2. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pasal 41 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan juga pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Di samping itu juga didalam pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah Warga Negara Indonesia, orang-orang yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e. Hak Sewa Bangunan

Hak sewa adalah merupakan hak paki yang mempunyai sifat khusus. Menurut ketentuan pasal 44 undang-undang pokok Agraria seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak

¹⁶ Marihot Pahala, *Op Cit*, hal. 144.

mempergunakan tanah mili orang lain untuk keperluan bangunan,dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Menurut pendapat Boedi Harsono dlam bukunya “Undang-undang pokok Agraria sejarah penyusunan,isi,dan pelaksanaannya” membedakan antara hak sewa untuk bangunan,maka pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa,dengan maksud bahwa penyewa akan mendirikan bangunan di atas tanah itu.Sedangkan bangunan tersebut menjadi milik pihak penyewa,kecuali kalau ada perjanjian lain.Dalam hal hak sewa atas bangunan,maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah.Bangunan itu bukan miliknya,denagn sendirinya penyewa boleh mempergunakan tanah yangg bersangkutan. Tetapi hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu.Dalam hal ini,objek utama dalam perhubungan sewa menyewa itu bukanlah tanahnya,melainkan bangunannya.¹⁷

Hak sewa terjadi karena perjanjian,yakni perjanjian antara orang yang mempunyai hak milik dengan orang yang akan menyewa. Menurut pasal 45 undang-undang pokok Agraria yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹⁷ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah penyusunan Isi dan Pelaksanaannya Jilid II*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1971, hal. 194-195.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Ketentuan pasal 46 Undang-Undang pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya di punyai oleh Warga Negara Indonesia dan di atur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya di peroleh hak milik atas tanah.

“ Penjelasan pasal 46 sebelumnya antara lain di katakan bahwa hak-hak ini terlalu di aturndengan peraturan pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas dari pada kepentingan orang atau masyarakat hukum (maksudnya : masyarakat hukum adat) yang bersangkutan “. ¹⁸

Hak untuk membuka tanah untuk memungut hasil hutan itu hanya dapat dipunyai Warga Negara Indonesia selain itu juga persyaratan tentang izin,terutama izin dari kepala adat / desa,dalam hal tanah yang akan dibuka itu tidak luas,tidak lebih dari 2 hektar.Kalau lebih dari 2 hektar sampai 5 hektar diperlukan izin dari Bupati / Kepala Cantor Agraria daerah, sedangkan kalau lebih dari 5 hektar harus ada izin dari Menteri Dalam Negeri / Direktur Jenderal Agraria.

- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53 ayat (1).

Pasal 53 ayat (1) menyatakan bahwa “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1).Huruf h,ialah hak gadai,hak usaha bagi hasil,hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian di atur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang inim dan hak-hak tersebut di usahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

¹⁸ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 48.

C. Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah

Pada azasnya, jika diperlukan tanah atau benda-benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah tersebut dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya, misalnya atas dasar jual beli, tuka menukar atau sebagainya.

Apabila cara diatas tidak berhasil karena kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi atau tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan, maka karena kepentingan umum haruslah lebih didahulukan dari kepentingan orang perseorangan, jika tindakan dimaksud benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan memaksa yaitu jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan untuk bisa mengambil dan menguasai tanah bersangkutan, pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi : "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan membersihkan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke Empat maka sudah sewajarnya dalam ketentuan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 6 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

"Adapun yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah: bahwa tanah yang ada pada seseorang tidaklah dibenarkan dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum, apabila menimbulkan kerugian

terhadap masyarakat.”¹⁹ Prinsip yang dianut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harusnya saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan negara republik Indonesia yakni mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Dari uraian pasal tersebut terdapat beberapa unsur kepentingan umum, sebagai berikut :

- a. kepentingan bangsa / Negara, kepentingan bersama dari rakyat sebagai bagian dari kepentingan umum, maka jika dicabut hak atas tanah
- b. harus diberi ganti rugi
- c. yang layak
- d. dan harus sudah diatur dengan suatu undang-undang²⁰

Berdasarkan pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tersebut diatas, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan dan Tata Cara Pembebasan Tanah, akan tetapi sesuai dengan kepentingan dan untuk memenuhi keperluan rakyat Indonesia serta menurut tuntunan zaman.²¹ Maka pada tahun 1993 pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaam Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor Tahun 36 Tahun 2005 Tentang

¹⁹ Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 27.

²⁰ Perlindungan AP, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hal. 5

²¹ *Ibid*, hal. 8

Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan telah diubah kembali dengan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan yang terakhir peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Prinsip yang dianut oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan oleh karena itu demi kepentingan umum, bangsa dan Negara maka dapat dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.²²⁾

Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, sedangkan mengenai prosedur ganti rugi dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertahanan Nasional untuk mengadakan musyawarah dengan pemilik hak atas tanah lalu ditetapkanlah bentuk dan besarnya ganti.

Kepentingan umum haruslah didahulukan dari kepentingan orang perseorangan. Sehubungan dengan hal itu sebagai pelaksana dari ketentuan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, maka telah diberlakukan Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Peraturan Pemerintah No.39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pihak Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya, dan

²² *Ibid*, hal. 10

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya, dalam pasal-pasal tersebut di atas ditetapkan 2 macam pencabutan hak atas tanah yaitu :

1. Dalam Acara Biasa

Melalui acara ini yang berkepentingan atau si pemohon harus mengajukan permohonan pencabutan hak atas tanah kepada Presiden melalui Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) yang bersangkutan. Surat Permohonan tersebut dilengkapi dengan :

- a. Rencana peruntukan tanah, keterangan mengenai tanah yang akan dicabut serta benda-benda yang tumbuh atau yang berada di atasnya.
- b. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut, pertimbangan Kepala Daerah (Bupati atau Walikota) yang bersangkutan dan besar taksiran ganti rugi dari panitia penafsiran.

Surat Permohonan tersebut diteruskan ke Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) disertai pula dengan pertimbangannya. Selanjutnya surat permohonan diajukan kepada Presiden untuk mendapatkan keputusan, disertai dengan pertimbangan Menteri Kehakiman dari segi hukumnya dan pertimbangan dari menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya hak itu. Berdasarkan hak tersebut di atas maka, Presiden akan memutuskan disetujuinya atau tidaknya pelaksanaan pencabutan hak tersebut.

Setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan telah pula dilakukan pembayaran ganti kerugian seperti yang telah ditetapkan oleh Presiden serta telah diselenggarakan pula penampungan orang-orang yang

bersangkutan, maka penguasaan tanah/benda tersebut segera dapat diselesaikan.²³

2. Acara untuk keadaan yang sangat terdesak

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan atas tanah dan atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak atas tanah dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat, keadaan yang mendesak ini seperti terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan para korban dengan segera.

D. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah di atur dalam peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, di dalam pasal 1 Peraturan Presiden tersebut telah dimuat beberapa pengertian :

- a. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- b. Melepaskan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
- c. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

²³ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 14.

- d. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam undang-undang no.5 Tahun 1990 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.
- e. Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- f. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
- g. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan / atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Lembaga / Tim penilai harga tanah adalah lembaga / tim yang profesional dan independem untuk menentukan nilai / harga tanah yang akan dipergunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

Kegiatan pengadaan tanah penyangkut dua pihak, yakni Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kepentingan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia

merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial, dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya " pemaksaan kehendak " suatu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan pihak lain.

Pengambilan tanah untuk pembangunan diperlukan pendekatan yang terpadu melalui *Legal Approach* (Pendekatan dari segi hukum), *Prosperity Approach* (Pendekatan dari segi kesejahteraan), *Security Approach* (pendekatan dari segi ketertiban umum), *Humanity Approach* (Pendekatan dari segi kemanusiaan). Dengan *Legal Approach* dimaksudkan bahwa prinsip-prinsip dan ketentuan hukum tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa Negara kita adalah negara hukum. *Prosperity Approach* dimaksudkan kita harus memperhatikan asas-asas ketertiban umum, sehingga ketabilitas nasional tetap terpelihara.

Menurut Maria S.W. Sumardjono pengadaan tanah harus sesuai dengan asas-asas berikut : ²⁴

- a. asas, kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan memegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunana baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti rugi telah diserahkan.
- b. Asas kemanfaaaatan, pengadaan tanah telah diharapkan mendapatkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.

²⁴ Maria S.W Sumardjono, *Op Cit*, hal. 282-284.

- c. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya minimal setara dengan keadaan semula dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.
- d. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- e. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemungkiman kembali dan lokasi penggantian (bila ada) ada hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan.
- f. Asas keikutsertaan/partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g. Asas kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- h. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin di minimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012

Banyaknya kasus-kasus pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang banyak menghebohkan dalam masyarakat, menimbulkan anggapan bahwa yang tidak benar bukannya peraturan akan tetapi oknum panitia yang sering membuat ulah yang tidak baik. Aturan mungkin saja tidak lengkap karena sebagian buatan manusia memang tidak ada yang sempurna. Akan tetapi menurut mereka aturan tersebut cukup memadai, kalau demikian pelaksanaan dalam hal panitia yang paling menentukan.

Timbulnya berbagai kasus dalam masyarakat adalah disebabkan ketidakmampuan panitia memberikan penyelesaian sebaik-baiknya, disamping adanya penyelewengan atau manipulasi yang dilakukan oleh oknum panitia terutama yang berkaitan dengan ganti rugi. Karena itu, seyogyanya persoalan tentang kepanitiaan ini perlu diatur secara baik dalam pengaturan, pembentukan dan penugasannya dilapangan.

Menurut pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan panitia pengadaan tanah yang dibentuk bupati/walikota, gubernur atau menteri dalam Negeri. Pasal 1 ayat (9) menyatakan bahwa panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk

untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Panitia pengadaan tanah dibentuk oleh Bupati/Kepala Daerah diwilayah Bupati/Walikota. Dibentuk oleh Gubernur bila pengadaan tanah terletak didua wilayah kabupaten/kota atau lebih, serta dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri bila pengadaan tanah terletak didua wilayah provinsi atau lebih.

Pasal 6 ayat (5) menyatakan bahwa "Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah" sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional".

Keanggotaan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota provinsi/paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

- a. sekretaris daerah sebagai ketua merangkap anggota;
- b. pejabat dari unsur perangkat daerah di kabupaten/kota/provinsi setingkat eselon II sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- c. kepala kantor pertanahan kabupaten/kota/provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota; dan.
- d. Kepala dinas/kantor/badan di kabupaten/kota/provinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

Sedangkan keanggotaan panitia pengadaan tanah nasional dengan susunan sebagai berikut:

- a. sekretaris jendral departemen dalam negeri sebagai ketua merangkap anggota;
- b. pejabat eselon I departemen pekerjaan umum sebagai wakil ketua merangkap anggota;

- c. pejabat eselon I badan pertahanan nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
- d. direktur jendral/asisten menteri/deputi pada instansi yang terkait dengan pelaksanaan tanah merangkap anggota;
- e. gubernur yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai anggota;
- f. bupati/Kepala Daerah yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai anggota.

Panitia pengadaan tanah adalah satu panitia tetap, jadi bukan panitia *ad hoc*.

hoc. Adapun tugas panitia pengadaan tanah yaitu:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan. Tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. Mengadakan musyawara dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.”

Setelah diketahui kriteria tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum, maka panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah terhadap

masyarakat untuk penggantian tanah yang akan digunakan untuk pembangunan tersebut.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf a, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf b, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak setiap saat pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah

Sedangkan untuk biaya panitia pengadaan tanah diatur oleh menteri keuangan setelah terlebih dahulu berkonsultasi dengan kepala badan pertanahan nasional, hal ini diatur dalam pasal 7 A peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012.

B. Tahap-tahap dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012

Kebutuhan akan tersedianya tanah untuk keperluan pembangunan memberikan peluang terjadinya pengambilan tanah untuk berbagai proyek, baik untuk kepentingan Negara/kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis, dalam skala besar maupun skala kecil. Karena tanah Negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan

tersebut diatas yang menjadi objeknya adalah tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh orang-perseorangan, badan hukum, maupun masyarakat hukum adat.

Bila subyek haknya orang-perseorangan, statusnyapun beragam, yakni pemegang hak atas tanah tertentu (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai) atau pemakaian tanah. Bagi pemegang hak atas tanah bukti haknya pun beragam; ada yang mempunyai *sertifikat*, ada pula yang menunjukkan *girik/ketitir*, namun tidak kurang pula mereka yang tidak dapat menunjukkan tanda bukti tertulis berupa apapun.

Pengalaman dimasa lampau menunjukkan, bahwa akses-akses pengambilalihan tanah untuk berbagai kepentingan itu sebagian disebabkan oleh kesenjangan antara *das sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan²⁵.

Dengan terbitnya peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan telah diubah dengan peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012, tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka, semua pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan peraturan ini, yang pelaksanaannya ditunjang dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 2007.

Pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh panitia khusus yang disebut panitia pengadaan tanah. Panitia ini dibagi menjadi 3 tingkatan yaitu:

1. panitia pengadaan tanah kabupaten/kota
2. panitia pengadaan tanah provinsi
3. panitia pengadaan tanah Nasional.²⁶

²⁵ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Agraria: Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.15

²⁶ Soedharyo Soimin, Loc Cit, hlm.23.

Setiap daerah mengalami kemajuan yang sangat pesat dalam hal pembangunan, baik pembangunan yang dilakukan pemerintah (*infrasruktur*) maupun pembangunan yang dilakukan pihak swasta. Pembangunan ini dikarenakan kebutuhan masyarakat akan fasilitas-fasilitas kepentingan umum semakin meningkat. Setiap pembangunan tidak terlepas permasalahan tanah sebagai tempat kegiatan pembangunan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut pemerintah membentuk panitia pengadaan tanah yang khusus mengurus pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Panitia pengadaan tanah dibentuk oleh Kepala Daerah. Komposisi keanggotaan panitia pengadaan tanah paling banyak 9(sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

- a. sekretaris daerah sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- c. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota; dan
- d. Kepala dinas/kantor/badan kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

Panitia pengadaan tanah bertugas apabila ada permintaan dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah untuk membangun fasilitas kepentingan umum.

Secara garis besar tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh instansi pemerintah sebelum Panitia Pengadaan Tanah melaksanakan tugasnya itu sebagai berikut :²⁷

1. Tahap perencanaan

Untuk memperoleh tanah, instansi pemerintah menyusun proposal rencana pembangunan, paling lambat satu Tahun sebelumnya yang berisi uraian tentang: maksud dan tujuan; letak dan lokasi; luasan tanah ; sumber dana dan analisis kelayakan lingkungan.

Rencana pembangunan tersebut tidak diperlukan untuk pembangunan fasilitas keselamatan umum dan penanganan bencana yang bersifat mendesak.

2. Tahap penetapan lokasi

Berdasarkan proposal rencana pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan dana mengajukan permohonan penetapan lokasi yang akan dikaji oleh Kepala Daerah berdasarkan pertimbangan tata ruang, penata gunaan tanah, sosial, ekonomi, lingkungan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah.

Keputusan penetapan lokasi yang berlaku juga sebagai izin perolehan tanah itu diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun untuk itu di berikan untuk luas tanah sampai dengan 25 ha; 2 (dua) Tahun untuk luas tanah sampai dengan 50 ha dan 3 (tiga) Tahun untuk luas tanah lebih dari 50 ha. Perpanjangan penetapan lokasi hanya diberikan satu kali dengan syarat perolehan tanah mencapai 75 persen.

²⁷ Ali Achmad Chomzah, Op Cit, h.32.

Keputusan penetapan lokasi wajib dipublikasikan 14 (empat belas) hari setelah diterimanya keputusan tersebut. Pihak ketiga yang bermaksud memperoleh tanah dilokasi pembangunan untuk kepentingan umum wajib memperoleh izin tertulis dari Kepala Daerah, kecuali perolehan tanah karena kewarisan, putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau karena peraturan undang-undang. Permohonan penetapan lokasi yang lokasinya terletak di 2 (dua) kabupaten/kota atau lebih dalam 1 (satu) provinsi ditujukan kepada Gubernur, permohonan penetapan lokasi yang lokasinya terletak di 2 (dua) provinsi atau lebih ditujukan kepada Kepala BPN.

Setelah instansi pemerintah mendapatkan lokasi yang akan menjadi tempat pembangunan maka, Panitia Pengadaan Tanah melakukan tugasnya sebagai berikut :

- a. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat.

Panitia pengadaan tanah bersama instansi yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat. Maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik tanah.

Dari hasil penyuluhan, ada 2 (dua) kemungkinan yang dapat terjadi, yakni :

1. Bila diterima oleh masyarakat, maka pengadaan tanah ditindak lanjuti.
2. Bila tidak diterima masyarakat, maka dilakukan penyuluhan ulang. Hasil penyuluhan ulang membuka adanya dua kemungkinan yakni :
 - a. Tetap ditolak oleh 75 persen pemegang hak atas tanah. Jika lokasi dapat dipindahkan, dicari alternatif lokasi lain.

- b. Tetap ditolak hak pemegang hak atas tanah, dan lokasi tidak dapat dipindahkan, maka Panitia Pengadaan Tanah mengusulkan kepada Kepala Daerah untuk menggunakan acara pencabutan hak atas tanah menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam berita acara

- b. Mengadakan Penelitian dan Inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan. Jika rencana pembangunan diterima oleh masyarakat, dilakukan penelitian dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang tanah dan/ atau bangunan, dan lain-lain.

Hasil pelaksanaan penelitian dan inventarisasi pengukuran bidang tanah dan atau bangunan dan keliling batas bidang tanah dan atau bangunan dan keliling batas bidang tanah dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah. Hasil pelaksanaan penelitian dan inventarisasi terkait enam aspek lainnya dituangkan dalam bentuk daftar yang memuat berbagai keterangan subjek dan objek. Peta bidang tanah dan daftar tersebut diumumkan selama 7 hari di kantor Desa/Kelurahan, Kantor Pertanahan Kota melalui *wibsite* selama 7 hari, dan atau melalui mass media dalam 2 (dua) kali penerbitan.

Sementara itu sengketa atau perkara terkait; pemilikan atau penguasaan hak atas tanah yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah disarankan untuk diselesaikan melalui lembaga peradilan. Peta bidang tanah dan daftar tersebut disahkan oleh seluruh anggota panitia pengadaan tanah.

- c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- d. Mengumumkan hasil, penelitian dan inventarisasi kepada masyarakat.
- e. Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah. Penilaian harga tanah dilakukan oleh lembaga penilai harga tanah. Penilaian dilakukan oleh tim penilai harga tanah yang keanggotaannya terdiri dari 5 unsur yang dibentuk

Kepala Daerah:

- 1. unsur instansi yang membangun bidang dan/atau tanaman;
 - 2. unsur instansi yang membidangi pertanahan;
 - 3. unsur instansi pelayanan pajak bumi dan bangunan;
 - 4. ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
 - 5. akademis yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- f. Penilaian harga tanaah oleh tim penilai harga tanah didasarkan pada NJOP atau nilai nyata dengan memperhatikan NJOP Tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada enam variable yakni lokasi, letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW, sarana dan prasarana, dan factor-faktor lain.

Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain dilakukan oleh instansi terkait. Hasil penilaian diserahkan kepada panitia pengadaan tanah untuk digunakan sebagai dasar musyawarah.

- b. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

Kesepakatan dianggap telah tercapai bila 75 persen luas tanah yang diperoleh atau 75 persen pemilik telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi. Jika musyawarah tidak mencapai 75 persen, maka terjadi 2 kemungkinan yakni:

1. jika lokasi dapat dipindahkan, panitia pengadaan tanah mengusulkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk memindahkan lokasi.
2. jika lokasi tersebut tidak dapat dipindahkan (sesuai kriteria pasal 39, maka kegiatan pengadaan tanah dapat dilanjutkan. Jika 25 persen dari pemilik belum sepakat tentang bentuk dan besarnya ganti rugi atau 25 persen luas tanah belum diperoleh panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah kembali dalam jangka waktu 120 hari kalender.

Jika jangka waktu 120 hari terlampaui maka, bagi yang telah sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, ganti rugi diserahkan dengan berita acara penyerahan ganti rugi atau berita acara penyerahan ganti rugi. Bagi yang tetap menolak, ganti rugi dititipkan oleh instansi pemerintah dipengadilan Negeri setempat berdasarkan berita acara penyerahan ganti rugi.

Panitia pengadaan tanah membuat berita acara hasil pelaksanaan musyawarah dan penitipan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang ditandatangani oleh seluruh anggota panitia pengadaan tanah, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dari para pemilik.

- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan. Pemilik yang berkeberatan dengan putusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan disertai alasannya kepada Kepala Daerah

- a. bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan;
 - b. recognisi berupa pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat uang;
5. tanah dan/atau bangunan pengganti atau pemukiman kembali;

Tanah dan/atau bagi kesejahteraan masyarakat setempat (untuk tanah ulayat), atau sesuai keputusan pejabat yang berwenang untuk tanah instansi pemerintah atau pemerintah daerah.

Penitipan ganti rugi karena sebab-sebab ganti rugi, yakni:

- a. yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;
 - b. tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda lain yang terkait dengan tanah sedang menjadi objek perkara dipengadilan;
 - c. sengketa pemilikannya yang masih berlangsung dan belum ada penyelesaian;
 - d. tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah sedang diletakan sita oleh pihak yang berwenang.
- Penitipan ganti rugi dilakukan dengan permohonan penitipan kepada ketua pengadilan Negeri.
- e. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak. Pada saat ganti rugi dalam bentuk uang diterima, yang berhak menerima membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak, diikuti dengan pembuatan berita acara penyerahan ganti rugi dan pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah oleh panitia pengadaan tanah. Penerima ganti rugi menyerahkan dokumen asli yang diperlukan.

Kepala kantor pertanahan mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan/berdasarkan surat pernyataan penyerahan/pelepasan hak dan/atau penetapan pengadilan Negeri.

- f. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan kantor pertanahan.

Panitia pengadaan tanah melakukan pemberkasan dokumen yang dilampiri pada berita acara pelaksanaan pengadaan tanah untuk dilaksanakan pada pihak-pihak yang berkepentingan. berita acara pembayaran ganti rugi dan berita acara hasil pelaksanaan musyawara lokasi pembangunan dan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berlaku juga sebagai pemberian kuasa dari pemegang hak atas tanah kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah menjadi tanah Negara.

- g. pelaksanaan pembangunan fisik dapat dimulai setelah pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman atau telah dititipkannya ganti rugi dipengadilan Negeri setempat.

Bila ganti rugi dititipkan pada pengadilan Negeri maka untuk melaksanakan pembangunan fisik diterbitkan keputusan oleh Kepala Daerah.

- h. evaluasi dan supervisi.

Disamping uraian diatas, peraturan kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 ini juga memuat ketentuan tentang:

- 1. pengadaan tanah skala kecil.

2. pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

Pada prinsipnya untuk pelaksanaan pembangunan terkait dengan dua hal tersebut dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati para pihak. Untuk pengadaan tanah skala kecil dapat dilakukan dengan atau tanpa bantuan panitia pengadaan tanah.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian dalam bab-bab terdahulu, terutama yang berkaitan dengan permasalahan, dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil:

1. Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut pasal 87 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa : Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf a, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah, dan menurut pasal 88 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa : Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf b, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak setiap saat pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

2. Tahap-tahap penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012, yaitu:

- a. Panitia pengadaan tanah melakukan penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah.
- b. Lembaga/tim penilai harga tanah melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilepaskan haknya dan hasil penilaian tersebut akan diserahkan kepada panitia pengadaan tanah
- c. Panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- d. Panitia pengadaan tanah menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik yang berhak menerima ganti rugi.

Panitia pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan hak dan menyerahkan semua berkas pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dan kantor Badan Pertanahan

B. Saran

1. Panitia pengadaan tanah dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah harus transparansi dan memperhatikan taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
2.
 - a. Panitia pengadaan tanah harus mampu menghindari konflik yang akan timbul dalam masyarakat akibat pengadaan tanah.
 - b. panitia pengadaan tanah harus ada upaya untuk menyeimbangkan ganti rugi harga tanah antara NJOP dengan harga pasar sehingga para pemegang hak atas tanah tidak menderita kerugian yang besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hamid Usman, *Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2008.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria: Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah penyusunan Isi dan Pelaksanaannya Jilid II*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1971.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-perraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2000.
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Hasan Wrgakusumah, *Hukum Agraria I*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1982.
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2003.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Praktek*, Penerbit Raja Grasindo Persada, Jakarta, 2003.
- Parlindungan AP, *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1984.
- Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta, 1985.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Pepres No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Redy Saputra
NIM : 502013443P
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak
Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah
Ditetapkan Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012

I. Rekomendasi Ketua Bagian

a. Rekomendasi :

b. Usul Pembimbing : 1. *H). NURSIMAN, SE, SH, MH.*
2.

Palembang, 2016
Ketua Bagian Hukum Perdata,

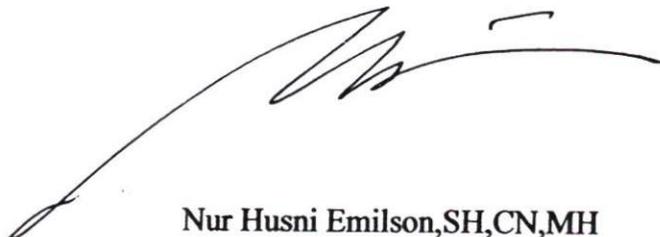


Mulyadi Tanzili,SH,MH

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Wakil Dekan I :

1. *H). NURSIMAN, SE, SH, MH*
2.

Palembang, 2016
Wakil Dekan I,



Nur Husni Emilson,SH,CN,MH



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

KARTU AKTIVAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA
REDY SAPUTRA

PEMBIMBING
Hj. Nursimah SE.,SH.,MH

NOMOR INDUK MAHASISWA
502013443P

PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM

PROG.KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI :

PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PEPRES NOMOR 71 TAHUN 2012

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DI BIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING	KET
	<u>I</u>	Konsultasi Aut line Perbaikan	U ^{25/} 14-2016	
	<u>II</u>	Aec. aut line Silakan perbaiki utk Senior Proposal	U ^{28/} 14-2016	
	<u>III</u>	Konsultasi Bab II Perbaikan	U ^{21/} 15-2016	

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DI BIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING	KET
	<u>IV</u>	Acc. Bab II Lanjutan Bab <u>III</u>	U ³⁰ / ₆ -2016	
	<u>V</u>	Perbaikan Bab <u>III</u> sesuai Petunjuk	U ⁹ / ₇ -2016	
	<u>VI</u>	Acc. Bab <u>III</u> Lanjutan Bab <u>IV</u>	U ¹⁵ / ₇ -2016	
	<u>VII</u>	Acc. Bab <u>IV</u>	U ⁴ / ₈ -2016	
	<u>VIII</u>	Acc. Keseluruhan Perbaikan untuk Ujian Skripsi	U ¹³ / ₈ -2016	

CATATAN
MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN SKRIPSI
BULAN SEJAK TANGGAL
DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG
PADA TANGGAL :
KETUA PRODI ILMU HUKUM,



MULYADI TANZILI, SH, MH ---

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : Redy Saputra
Nim : 50 2013 443P
Program Studi : Ilmu Hukum
Prog. Kekhususan : Hukum perdata
**Judul Skripsi : Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak
Sepakat dengan Besarnya Ganti Rugi yang Telah
Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Palembang, 2016

Dosen pembimbing



Hj. Nursimah,SE,SH,MH

**PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI
SEMINAR PROPOSAL**

Nama Mahasiswa : Redy Saputra
Nomor Induk Mahasiswa : 50 2013 443P
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Penelitian : Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah
Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik
Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti
Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Pepres
Nomor 71 Tahun 2012

Palembang, 2016

Disetujui,
Pembimbing Skripsi,



Hj, Nursimah, SE,SH,MH

Ketua Bagian
Hukum Perdata



Mulyadi Tanzili, SH,MH

Palembang,

2016

Perihal : Mohon untuk dilaksanakan seminar
Proposal Penelitian Skripsi

Kepada Yth,
Bpk/Ibu Ketua Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Univ.Muhammadiyah Palembang
Di-

Palembang

Assalamualaikum Wr Wb,
Dengan hormat, dengan ini disampaikan bahwa :

Nama : Redy Saputra
NIM : 502013443P
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Bahwa yang bersangkutan telah layak untuk mengikuti seminar proposal rencana penelitian skripsi dengan judul Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012

Mohon kiranya yang bersangkutan untuk dijadwalkan mengikuti seminar proposal usul penelitian skripsi.
Demikianlah disampaikan untuk dipertimbangkan.

Wassalamualaikum Wr Wb.

Pembimbing Skripsi.



Hj. Nursimah, SE,SH,MH