

ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH DI KOTA MEDAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(Studi Kasus Badan Pertanahan Kota Medan)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas
Dalam Mencapai Gelar
Sarjana Hukum

OLEH:

RANGGA MANDALA P. SIREGAR
06.840.0055

HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

I. PENULIS :

NAMA : RANGGA MANDALA PUTRA SIREGAR
NPM : 06.840.0055
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
**JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH DIKOTA MEDAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Badan
Pertanahan Kota Medan)**

II. DOSEN PEMBIMBING

1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH.MS
JABATAN : PEMBIMBING I
TGL PENGESAHAN :
TANDA TANGAN :

2. NAMA : TAUFIK SIREGAR. SH.M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING II
TGL PENGESAHAN :
TANDA TANGAN :



III. PANITIAN UJIAN

KETUA : SYAFARUDDIN. SH.M.Hum

SEKRETARIS : MUZZUL, SH,M.Hum

PENGUJI I : H. ABDUL MUIS, SH,MS

PENGUJI II : TAUFIK SIREGAR. SH.M.Hum

DISETUJUI OLEH:

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

UNIVERSITAS MEDAN AREA (Hum)

**KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN**

(H. ABDUL MUIS, SH,MS)

Document Accepted 7/8/23

ABSTRAKSI

ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH DI KOTA MEDAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Pada Badan Pertanahan Kota Medan)

OLEH :

RANGGA MANDALA P SIREGAR
NPM. 06 840 0055
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembebasan tanah untuk kepentingan masyarakat umum biasanya melalui keputusan pengadilan dengan prosedur yang telah ditetapkan. Pada hakikatnya telah ada badan penaksir harga tanah yang akan dibebaskan sehingga pembayaran ganti kerugian tersebut sebenarnya sudah sebagaimana mestinya, namun pada prakteknya masih ada saja yang tidak berkenan dengan hal tersebut. Padahal dalam isi Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam lain yang terkandung dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Maka pada hakikatnya ada aturan yang jelas mengenai pembebasan tanah tersebut dikarenakan pembebas merupakan pemerintah yang memiliki otorita dalam pembebasan tanah.

Dalam penelitian ini diajukan rumusan masalah sebagai berikut: mengapa terjadi ketidaksesuaian dalam ganti kerugian pembebasan tanah dan bagaimana kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum. Untuk membahas permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada Badan Pertanahan Kota Medan.

Dari hasil penelitian didapatkan hasil sebagai berikut: Ketidakesesuaian yang terjadi dalam ganti kerugian pembebasan tanah adalah pengaturan dan pelaksanaan pengambilan tanah rakyat untuk kepentingan umum kurang melibatkan pemilik tanah (demokratis), kurang transparan, yang menyebabkan terjadinya korupsi, memunculkan spekulasi tanah dan menurunnya tingkat kesejahteraan pemilik tanah. Kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum adalah dalam pengadaan lahan terutama lebih banyak disebabkan oleh keterbatasan dana pemerintah kota untuk pembayaran ganti rugi.

Akhir tulisan ini mengharapkan agar pemerintah dalam melakukan pembebasan tanah dapat menggunakan cara-cara yang sesuai dengan peraturan yang ada serta agar elemen masyarakat lainnya dapat berperan aktif dalam rangka pembangunan negara dengan menggunakan tanah-tanah rakyat yang kelak akan digunakan bersama guna kepentingan bersama pula.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (Repository.uma.ac.id)7/8/23

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam juga penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa kabar tentang pentingnya ilmu bagi kehidupan di dunia dan di akhirat kelak.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“Aspek Hukum Pembebasan Tanah di Kota Medan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**.

Di dalam menyelesaikan skripsi ini, telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yayasan Haji Agus Salim Siregar (Alm) yang memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Medan Area
2. Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak H. Abdul Muis, SH, M.Si, Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan Dosen Pembimbing I penulis.
4. Bapak Taufik Siregar SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

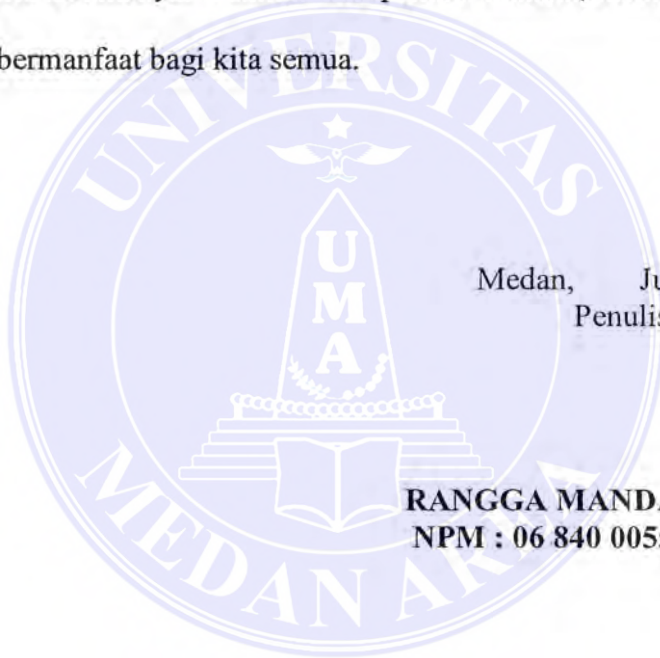
Document Accepted 7/8/23

Access From (Repository.uma.ac.id)7/8/23

Universitas Medan Area.

6. Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum khususnya dan umumnya Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang tiada terhingga kepada Ayahanda dan Ibunda, semoga kebersamaan yang kita jalani ini tetap menyertai kita selamanya. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Medan, Juni 2010
Penulis

RANGGA MANDALA PUTRA
NPM : 06 840 0055

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Pengertian dan Penegasan Judul	5
B. Alasan Pemilihan Judul	7
C. Permasalahan	9
D. Hipotesa	9
E. Tujuan Penulisan.....	10
F. Metode Pengumpulan Data.....	11
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II PENGERTIAN TERHADAP TANAH	
A. Pengertian Tanah	13
B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	17
C. Sertifikat Tanah.....	20
BAB III TINJAUAN TERHADAP PEMBEBASAN TANAH	
A. Pengertian Pembebasan Tanah	24
B. Dasar Hukum Pembebasan Tanah	25
C. Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum	29
BAB IV ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	
A. Ketidaksesuaian Yang Terjadi Dalam Ganti Kerugian Pembebasan Tanah.....	31
B. Kasus Pembebasan Tanah Selalu Menjadi Kendala Dalam Mewujudkan Fasilitas Bagi Kepentingan Umum ...	43

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu. Termasuk dalam kegiatan pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : jaringan/transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya. Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya.

Hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Selanjutnya menurut undang-undang kegiatan kepentingan Umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan Pemerintah tapi juga oleh swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum. Inpres Nomor 9 tahun 1973 beserta lampirannya memberikan pedoman-pedoman dalam pelaksanaan pencabutan hak dan benda-benda yang ada di atasnya, juga memberikan arti kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih membuka kemungkinan penafsiran lebih lanjut (Pasal 1 ayat 1 dan 2).

Proses musyawarah juga ditentukan secara tegas yaitu dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dengan dipimpin oleh ketua Panitia Pengadaan Tanah. Bentuk dan dasar perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

Lebih lanjut Keppres ini menentukan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) ha, pengadaan tanahnya

UNIVERSITAS MEDAN AREA
dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia Pengadaan Tanah) oleh instansi

Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pedagang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak (Pasal 23). Berlakunya Keppres ini, maka Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, dan Nomor 2 Tahun 1976 serta Nomor 2 Tahun 1985 yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan swasta dinyatakan tidak berlaku lagi (Pasal 24).

Untuk melaksanakan Keppres tersebut telah dikeluarkan pula Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993. Keppres Nomor 55 tahun 1993 ini sebagai suatu peraturan yang relatif baru, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana Keppres tersebut dilaksanakan dalam praktek.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang diperlukan untuk membangun tempat tinggal. Sebagian masyarakat adat menganggap tanah merupakan hal penting sebagai salah satu sarana untuk melakukan upacara adat dan memiliki hubungan erat dengan manusia, sebab masyarakat juga menganggap manusia berasal dari tanah.

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai nilai yang sangat tinggi, karena tidak hanya mempunyai nilai ekonomis, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, budaya, psikologis, lingkungan hidup, dan bahkan aspek-aspek Hankamnas. Persoalan tanah juga menyangkut nilai-nilai kehidupan manusia, maka tidaklah perlu

terjadi adanya penyelesaian masalah pertanahan yang hanya ditekankan untuk kepentingan umum semata-mata dengan menyebabkan hak-hak asasi manusia.¹

Masyarakat adat dahulu menganggap sepanjang penglihatannya merupakan tanah miliknya. Namun seiring perkembangan zaman, hal tersebut tidak berlaku lagi, sebab negara mulai mengambil alih dengan membuat peraturan dan menunjuk lembaga-lembaga setempat untuk membuat surat keterangan atas kepemilikan tanah. Yang mana, tujuannya yaitu agar pemilik tanah tersebut mempunyai hak atas tanahnya secara sah. Tanah yang dimiliki berdasarkan surat keterangan tersebut, tadinya diharapkan dapat mencegah kepemilikan tanah oleh orang yang mengaku atau yang bukan pemiliknya, tampaknya hanyalah sesuatu yang tidak mudah dilakukan mengingat adanya faktor ekonomi yang mempengaruhi.²

Pada akhirnya pemerintah membentuk lembaga yang dinamakan Badan Pertanahan Nasional untuk mengurus semua hak tanah yang ada di Indonesia. Apabila negara mempunyai kepentingan atas suatu tanah maka badan ini yang mengurus hal tersebut, namun pada pelaksanaannya dapat pula mengundang perdebatan dan kontroversi dimana-mana. Pembebasan tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum seperti jalan raya dan pelayanan publik dinilai tidak menghargai hak masyarakat sebagai pemilik tanah dikarenakan pembayaran ganti kerugian tidak sesuai dengan yang diinginkan oleh pemilik tanah.

¹ Soetjipto, *Tata Cara Pendaftaran tanah di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm.22.
² Hasan. Warga Kusuma dkk, *Hukum Agraria I*, Penerbit Prenhalindo, Jakarta, 2001, hlm. 14

Pembebasan tanah untuk kepentingan masyarakat umum ini biasanya melalui keputusan pengadilan dengan prosedur yang telah ditetapkan. Pada hakikatnya telah ada badan penaksir harga tanah yang akan dibebaskan sehingga pembayaran ganti kerugian tersebut sebenarnya sudah sebagaimana mestinya, namun pada prakteknya masih ada saja yang tidak berkenan dengan hal tersebut. Padahal dalam isi Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam lain yang terkandung dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Maka pada hakikatnya ada aturan yang jelas mengenai pembebasan tanah tersebut dikarenakan pembebasan tanah itu memiliki aturan hukum yang berlaku terhadapnya.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis hendak melakukan penelitian mengenai pembebasan tanah masyarakat untuk kepentingan umum. Untuk itulah dalam kesempatan ini penulis berkeinginan meneliti yang nantinya akan dituangkan dalam bentuk suatu karya tulis ilmiah yang berjudul “Aspek Hukum Pembebasan Tanah di Kota Medan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sebelum dilakukan pembahasan atas judul yang diajukan perlu kiranya pada bagian diberikan pengertian dan penegasan atas judul yang diajukan. Adapun judul skripsi ini adalah “Aspek Hukum Pembebasan Tanah Di Kota Medan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”.

Adapun pengertian atas judul yang diajukan adalah:

- Aspek Hukum adalah suatu cara pandang hukum dalam melihat suatu peristiwa berdasarkan hukum yang berlaku.
- Perpres No 36 Tahun 2005 memberikan definisi pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah
- Pengertian dari kepentingan umum berdasar Perpres 65 Tahun 2006 yaitu:
 - a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
 - b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
 - c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal
 - d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
 - e. Tempat pembuangan sampah
 - f. Cagar alam dan cagar budaya
 - g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik
- Studi Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, adalah lokasi dimana penelitian akan dilakukan

Menurut pengertian atas judul yang diajukan di atas maka dapat ditarik penegasan atas judul yang diajukan bahwa pembahasan yang akan dilakukan adalah

sekitar aspek hukum yang terkait dengan pembebasan tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum.

B. Alasan Pemilihan Judul

Sesuai dengan judul skripsi serta ruang lingkup pembahasannya, yakni hal-hal mengenai pembebasan hak atas tanah masyarakat untuk kepentingan umum, maka dapat diberikan kerangka pemikiran sebagai berikut:

Sesuai dengan temanya, pada tulisan ini akan dibahas secara mengkhusus salah satu persoalan dalam dunia pertanahan yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dimana dalam hal ini kaitannya dengan pertemuan kepentingan antara kepentingan individual atau suatu komunal (ulayat) sebagai pemegang hak atas tanah dengan pihak pemerintah yang mengalihkan kepentingan umum.³

Sebagai bagian dari hukum agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, kalau tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga

³ Tampil Anshari Siregar, *Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Kelompok Studi Hukum Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2006, hlm.56.

akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya. Itulah yang menjadi tujuan dari UUPA.⁴

Sebagaimana yang disebutkan pada bagian awal skripsi ini bahwa pembebasan tanah untuk kepentingan umum ini memang syarat dengan muatan ganti kerugian dan mungkin saja dapat menyebabkan kontrovensi akibat ketidakpuasan sejumlah pihak atas ganti kerugian yang diberikan.

Pada prinsipnya hukum agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah yaitu dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah). Berdasarkan penjelasan umum UU No. 20 Tahun 1961 dapat dipahami bahwa sesungguhnya pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang adalah untuk melakukan tindakan dengan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum. Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dengan pembebasan tanah ialah, jika dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa, maka dalam pembebasan tanah dilakukan dengan berdasar azas musyawarah.

Dengan uraian di atas maka dapat dibuat alasan pemilihan judul dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketidaksesuaian yang terjadi dalam ganti kerugian pembebasan tanah.

2. Untuk mengetahui kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum.

C. Permasalahan

Permasalahan adalah merupakan tolak ukur dari pelaksanaan penelitian. Dengan adanya rumusan masalah, akan dapat ditelaah secara maksimal ruang lingkup penelitian sehingga tidak mengarah pada pembahasan hal yang di luar permasalahan.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengapa terjadi ketidaksesuaian dalam ganti kerugian pembebasan tanah?
2. Bagaimana kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum?

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak atau harus dapat dibenarkan oleh penulis, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian, bahkan mungkin saja ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesa tersebut bisa dikukuhkan dan bisa digugurkan.⁵

Adapun hipotesa yang diberikan atas rumusan masalah diatas adalah:

- 1 Ketidaksesuaian ganti kerugian yang terjadi dalam pembebasan tanah biasanya dapat terjadi dikarenakan adanya oknum-oknum yang mempengaruhi warga masyarakat yang tanahnya hendak di bebaskan oleh pemerintah sehingga upaya

⁵ Abdul Muhsin, *Metode Penulisan dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990, hlm.3.

pembebasan tanah tersebut mengalami kendala dan dianggap ganti kerugian tersebut tidak sesuai. Namun ada satu hal lagi yang dapat pula menyebabkan suatu ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya yaitu adanya oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab yang bermain dengan tim penaksir sehingga selisih dari pemerintah dapat dialihkan untuk kepentingan-kepentingan golongan tertentu.

- 2 Pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan kepentingan umum salah satunya adalah dengan banyaknya biaya yang akan dikeluarkan pemerintah guna melakukan pembebasan tanah masyarakat yang akan dipergunakan untuk fasilitas umum. Bukan hanya hal tersebut yang menjadi kendala, seperti aparatur pemerintah yang melaksanakan hal tersebut dan sebagainya.

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dan penulisan skripsi yang akan penulis lakukan adalah:

1. Sebagai suatu pemenuhan salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran bagi masyarakat dalam pemberian ganti kerugian yang dilakukan pemerintah terhadap suatu pembebasan tanah masyarakat.

F. Alat Pengumpulan Data

Dalam penulisan karya ilmiah data adalah merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini penulis menyusun data dengan menghimpun dari data yang ada relevansinya dengan masalah yang diajukan.

Adapun metode penelitian yang dilakukan adalah:

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan)

Dalam hal metode pengumpulan data melalui library research ini maka penulis melakukannya dari berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, baik itu dari literatur-literatur ilmiah, majalah maupun media massa dan perundang-undangan.

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Metode pengumpulan data dengan cara penelitian lapangan ini dilakukan penulis dengan mengunjungi langsung objek yang diteliti. Penelitian ini akan dilakukan pada Badan Pertanahan Kota Medan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, perencanaan penulisan dilakukan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab yang pertama ini akan diuraikan tentang: Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa,

Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data Serta Sistematika Penulisan.

BAB II PENGERTIAN TERHADAP TANAH

Dalam bab kedua ini akan diuraikan tentang: Pengertian Tanah, Jenis-jenis Hak Atas Tanah, serta tentang Sertifikat Tanah..

BAB III TINJAUAN TERHADAP PEMBEBASAN TANAH

Dalam bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang: Pengertian pembebasan Tanah, Dasar Hukum Pembebasan Tanah, serta Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

BAB IV ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Dalam bab ini akan diberikan pembahasan tentang : Ketidaksesuaian yang terjadi dalam ganti kerugian pembebasan tanah serta kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian akhir penulisan skripsi ini akan diberikan kesimpulan dan saran

BAB II

PENGERTIAN TERHADAP TANAH

A. Pengertian Tanah

Tanah dalam Bahasa Inggris disebut *soil*, menurut Dokuchaev: tanah adalah suatu benda fisis yang berdimensi tiga terdiri dari panjang, lebar, dan dalam yang merupakan bagian paling atas dari kulit bumi. Kata "tanah" seperti banyak kata umum lainnya, mempunyai beberapa pengertian. Dalam pengertian tradisional tanah adalah medium alami untuk pertumbuhan tanaman daratan, tanpa memperhitungkan tanah tersebut mempunyai horizon yang kelihatan atau tidak.⁶

Pengertian ini masih merupakan arti yang paling umum dari kata tersebut, dan perhatian yang terbesar pada tanah terpusat pada pengertian ini. Orang menganggap tanah adalah penting, oleh karena tanah mendukung kehidupan tanam-tanaman yang memaso pangan, serat, obat-obatan, dan berbagai keperluan lain manusia, juga karena mampu menyaring air serta mendaur ulang limbah.⁷

Tanah menutupi permukaan bumi sebagai lapisan yang sambung menyambung, terkecuali pada batuan tandus, pada wilayah yang terus menerus membeku, atau tertutup air dalam, atau pada lapisan es terbuka suatu glester. Dalam

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.4.

⁷ Efdandi Perangin, 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1989, hlm.5.

pengertian ini, tanah memiliki suatu ketebalan yang ditentukan oleh kedalaman akar tanaman.⁸

Tanah merupakan suatu benda alam yang tersusun dari padatan (bahan mineral dan bahan organik), cairan dan gas, yang menempati permukaan daratan, menempati ruang, dan dicirikan oleh salah satu atau kedua berikut: horison-horison, atau lapisan-lapisan, yang dapat dibedakan dari bahan asalnya sebagai hasil dari suatu proses penambahan, kehilangan, pemindahan dan transformasi energi dan materi, atau berkemampuan mendukung tanaman berakar di dalam suatu lingkungan alami.

Schoeder mendefinisikan tanah sebagai suatu sistem tiga fase yang mengandung air, udara dan bahan-bahan mineral dan organik serta jasad-jasad hidup, yang karena pengaruh berbagai faktor lingkungan pada permukaan bumi dan kurun waktu, membentuk berbagai hasil perubahan yang memiliki ciri-ciri morfologi yang khas, sehingga berperan sebagai tempat tumbuh bermacam-macam tanaman. gambar di bawah adalah gambar faktor pembentuk tanah.

Menurut Jooffe dan Marbut, dua orang ahli Ilmu Tanah dari Amerika Serikat, Tanah adalah tubuh alam yang terbentuk dan berkembang sebagai akibat bekerjanya gaya-gaya alam terhadap bahan-bahan alam dipermukaan bumi. Tubuh alam ini dapat berdiferensiasi membentuk horizon-horizon mineral maupun organik yang kedalamannya beragam dan berbeda-beda sifat-sifatnya dengan bahan induk yang

terletak dibawahnya dalam hal morfologi, komposisi kimia, sifat-sifat fisik maupun kehidupan biologinya.⁹ Ada tiga hal penting yang dari definisi ini:

1. Tanah itu terbentuk dan berkembang dari proses-proses alami
2. Adanya diferensiasi profil tanah membentuk horizon-horizon
3. Terdapat perbedaan yang menyolok antara sifat-sifat bahan induk dengan horizon-horizon tanah yang terbentuk terutama dalam hal morfologi, kimiafi, fisik dan biologinya.

Darmawijaya mendefinisikan tanah sebagai akumulasi tubuh alam bebas, menduduki sebagian besar permukaan palnet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman, dan memiliki sifat sebagai akibat pengaruh iklim dan jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induk dalam keadaan relief tertentu selama jangka waktu tertentu pula.¹⁰

Batas atas dari tanah adalah batas antara tanah dan udara, air dangkal, tumbuhan hidup, atau bahan tumbuhan yang belum mulai terlapuk. Wilayah yang diannnggap tidak mempunyai tanah, apabila permukaan secara permanen tertutup oleh air yang terlalui dalam (secara tipikal lebih dari 2.5 m) untuk pertumbuhan tanam-tanaman berakar. Batas horizontal tanah adalah wilayah dimana tanah berangsur beralih kedalam, area-area tandus, batuan atau es.¹¹

⁹ Tampil Anshari Siregar, *Op. Cit.*, hlm.5.

¹⁰ Bakri, Muhammad, 2002, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, PT. Buku Kita, Jakarta, 2002, hlm.10.

Batas bawah yang memisahkan dari bahan bukan tanah yang terletak dibawahnya, adalah yang paling sulit ditetapkan. Tanah tersusun dari horizon-horizon dekat permukaan bumi yang berbeda kontras terhadap bahan induk di bawahnya, telah mengalami perubahan interaksi antara iklim, relief dan jasad hidup selama waktu pembentukannya.

Pengertian Tanah merupakan Lapisan kerak bumi yang berada di lapisan paling atas, yang juga merupakan tabung reaksi alami yang menyangga seluruh kehidupan yang ada di bumi. Tanah juga merupakan alat produksi untuk menghasilkan produksi pertanian. Sebagai alat produksi tanah memiliki peranan-peranan yang mendorong berbagai kebutuhan diantaranya adalah sebagai alat produksi, maka peranannya yaitu sebagai tempat pertumbuhan tanaman, menyediakan unsur-unsur makanan, sumber air bagi tanaman, dan tempat peredaran udara.¹²

Tanah mempunyai ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda-beda antara tanah di suatu tempat dengan tempat yang lain. Sifat-sifat tanah itu meliputi fisika dan sifat kimia. Beberapa sifat fisika tanah antara lain tekstur, struktur dan kadar lengas tanah. Untuk sifat kimia menunjukkan sifat yang dipengaruhi oleh adanya unsur maupun senyawa yang terdapat di dalam tanah tersebut. Beberapa contoh sifat kimia yaitu reaksi tanah (PH), kadar bahan organik dan Kapasitas Pertukaran Kation (KPK).

¹² John Salindeho, 1991, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991,

B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hukum Agraria Nasional membagi hak- hak atas tanah ke dalam dua bentuk:¹³

1. Hak primer, hak yang bersumber langsung pada hak Bangsa Indonesia, dapat dimiliki seorang/badan hukum (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai).
2. Hak sekunder, hak yang tidak bersumber langsung dari hak Bangsa Indonesia, sifat dan penikmatannya sementara (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak menyewa atas pertanian).

Kemudian Pasal 16 UUPA hak atas tanah terbagi atas 7, yaitu: hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan di tetapkan dengan UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.¹⁴

- a. Hak milik adalah hak turun temurun (ada selama pemilik hidup dan jika meninggal dunia, dapat dialihkan kepada ahli waris), terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Ada 3 hal dasar lahirnya hak milik atas tanah, yaitu: menurut hukum adat, karena ketentuan UU, Karena penetapan Pemerintah (Pasal 22 UUPA). Hapus atau hilangnya hak milik atas tanah, adalah jika: menjadi tanah negara dapat

¹³ Tampil Anshari, *Op Cit.*, hlm.13.

terjadi karena: pencabutan hak, dilepaskan dengan sukarela, dicabut untuk kepentingan umum, tanah ditelantarkan, dialihkan kepada warga negara asing; Tanahnya musnah

- b. Hak guna usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perusahaan perikanan, perusahaan peternakan dan perusahaan perkebunan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. HGU diatur lebih dan dijabarkan lanjut di Pasal 28(1), (2), (3) UUPA. Pemegang HGU adalah orang perorangan warga negara Indonesia tunggal atau badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia (Pasal 30 UUPA). HGU dapat beralih menurut Pasal 28(3) UUPA, yang kemudian dipertegas oleh PP No. 40/1996, khususnya Pasal 16(2), karena: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Hapusnya HGU menurut Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 PP No. 40/1996 terjadi karena 7 sebab, yaitu: Berakhirnya jangka waktu, tidak terpenuhi syarat pemegangnya, pencabutan hak, penyerahan suka rela, ditelantarkan, kemusnahan tanahnya. Pemegang HGU tidak memenuhi syarat dan tidak melepaskannya kepada pihak yang memenuhi syarat.
- c. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 35 (1,2) UUPA). Subyek hukum yang dapat mempunyai HGB adalah: 1) Warga Negara Indonesia dan; 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan

dan ciri-ciri yaitu wajib didaftarkan, dapat beralih, dapat dialihkan, jangka waktunya terbatas, dapat dilepaskan oleh pemilik HGB sehingga menjadi tanah negara dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung 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 dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang (Pasal 41(1) UUPA). Sifat dan ciri-ciri Tanah Hak Pakai yaitu wajib didaftarkan, dapat dialihkan, dapat diberikan dengan cuma-cuma dengan pembayaran/pemberian jasa berupa apapun, dapat dilepaskan dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.
- e. Hak sewa adalah merupakan hak pakai yang memiliki ciri-ciri khusus (Penjelasan UUPA Pasal 10(1)). Sifat dan ciri-ciri tanah dengan Hak Sewa yaitu tidak perlu didaftarkan, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas akta bawah tangan atau akta otentik, bersifat pribadi (tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya, dapat diperjanjikan, tidak terputus bila Hak Milik dialihkan, dapat dilepaskan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan
- f. Membuka hutan dapat diartikan sama dengan mengelola hutan dalam arti luas, karena maksud dari pengelolaan hutan menurut Pasal 21 Huruf (b) UU No.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
 41199/2019 tentang Ketentuan berkenaan dengan pemanfaatan hutan dan

penggunaan kawasan hutan. Hutan yang tidak dapat dimanfaatkan secara simultan oleh masyarakat adalah hutan kawasan, seperti hutan lindung, suaka, dan hutan konservasi.

- g. Hak Ulayat merupakan serangkaian hak masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah dalam wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan masyarakat yang bersangkutan. Hak Ulayat diisyaratkan sebagai hak penguasaan tertinggi atas tanah yang merupakan wilayah suatu masyarakat hukum adat (pasal 3 UUPA). Pemegang Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat yang bersangkutan sedangkan Pelaksananya adalah Penguasa Adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan, yaitu kepala Adat sendiri atau bersama-sama para tetua adat masing-masing.

UUPA memberikan banyak varian tentang macam-macam hak atas tanah, yaitu: Hak Gadai (pasal 7 UU No. 56 Prp/1960) , Hak Bagi Hasil atas Tanah (PP No. 8/1953), Hak Sewa Tanah Pertanian (berdasarkan musyawarah mufakat antara pengelola dan pemilik tanah), Hak Menumpang (Hukum Adat dan Pasal 53 UUPA) dan Hak Pengelolaan (Penjelasan Umum bagian A II (2) UUPA dan PP No. 40/1996

C. Sertifikat Tanah

Menurut PP. No.10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul

dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional¹⁵.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan dikata fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah¹⁶. Sertifikat diberikan kepada yang berhak. Kita telah mengetahui bahwa sertifikat itu adalah surat tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai hak, subyek maupun tanahnya¹⁷

Beda sertifikat dengan alat bukti lain itu adalah, bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain itu, hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Sertifikat palsu adalah sertifikat yang data pembuatan sertifikatnya palsu atau dipalsukan atau tanda tangan kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan atau blangko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blangko yang palsu/bukan blangko yang dikeluarkan oleh Bada Pertanahan Nasional (BPN). Selain sertifikat palsu ada juga sertifikat asli, tetapi palsu, yaitu sertifikat

¹⁵ An An Sylviana, "Tanah Kami Diklaim Oleh Orang Lain", <http://reformata.com/0759-tanah-milik-kami-diklaim-orang-lain.html>, Diakses tanggal 19 Agustus 2009

¹⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 486

Erendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 108

formal diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu. Sedangkan sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah¹⁸.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun peraturan Perundang-Undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden¹⁹.

Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Pasal 19 ayat (2) pendaftaran tanah meliputi²⁰:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya hak-hak tersebut,
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sertifikat menurut Pasal 13 ayat (4) PP No.10 Tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan Pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, dan seperti yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹⁸ An An Sylviana, *Loc. Cit.*

¹⁹ Tampil Anshari Siregar, *Op. Cit.*, hlm. 6

²⁰ *Ibid.*, hlm. 218

Sesuai dengan PP. No.10 Tahun 1961 dimana suatu sertifikat merupakan salah satu tanda bukti dari sipemilik tanah yang sah. Jika ada suatu penerbitan sertifikat yang sama dimiliki oleh pihak lain maka disini terjadilah yang dinamakan sertifikat ganda, jadi dengan demikian salah satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. hal semacam itu disebut pula sertifikat tumpang tindih, baik sertifikat tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi karena sertifikat-sertifikat dimaksud tidak dipetakan, didalam peta pendaftaran tanah, atau peta situasi dari daerah tersebut²¹.

Berkenaan dengan dengan hal diatas, maka kebijakan pertanahan (*land policy*) senanyiasa diuraikan demi meningkatkan pemanfaatan penggunaan tanah secara adil, transparan produktif, dengan mengutamakan hak-hak rakyat. Suatu dasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang dalam koridor peraturan Perundang-Undangan yang berlaku berlandaskan *system administrasi public* yang dapat dipertanggung jawabkan. Kebijakan pertanahan dijabarkan lebih rinci lagi dalam kerangka tertib pertanahan yang meliputi :²²

- a. Tertib hukum pertanahan
- b. Tertib administrasi pertanahan
- c. Tertib penggunaan tanah
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

²¹ An An sylviana, *Loc.Cit.*

²² Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dengan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta,

BAB III

TINJAUAN TERHADAP PEMBEBASAN TANAH

A. Pengertian Pembebasan Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, merupakan salah satu peraturan pelaksanaan UUPA 30 undang-undang nomor 20 tahun 1961, dalam rangka upaya menyediakan tanah untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum.

Sejak berlakunya Permendagri tersebut maka Bijblad nomor 11372 jo 12746 tentang panitia pembelian tanah untuk keperluan dinas, yang masih berlaku waktu itu dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Pengertian pembebasan tanah di dalam Pasal 1 ayat (1) Permendagri nomor 15 Tahun 1975 dirumuskan mengenai pengertian pembebasan tanah. Disebutkan bahwa yang dimaksudkan dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Dalam rumusan pengertian tersebut di atas terdapat hubungan hukum antara dua pihak yaitu:²³

1. Pihak penguasa (yang memerlukan tanah), yang melakukan pengambilan tanah seseorang maka disebut pembebasan tanah. Dalam hal ini pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan pemegangnya

²³ Sutedi, Adrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Smp Gunika Jakarta*, 2007, hlm.14.

dengan memberikan ganti kerugian, agar pengambil alihan tanah hak itu benar-benar bebas dari hak dan kekuasaan pemegangnya.

2. Pihak pemegang (yang memiliki hak atas tanah), yaitu pemegang hak atas tanah secara sukarela melepaskan haknya setelah ia menerima ganti rugi yang layak atas tanahnya tersebut yang telah disepakati bersama dalam musyawarah.

B. Dasar Hukum Pembebasan Tanah

Dasar Hukum Pembebasan Tanah.

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-undang Nomor 20 tahun 1991 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Di dalam Permendagri tersebut digunakan istilah pembebasan tanah. Padahal istilah tersebut tidak terdapat dalam UUPA dan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 sebagai Peraturan dasar untuk pembebasan tanah. Tetapi kalau ditinjau lebih lanjut dalam UUPA dan undang-undang nomor 20 tahun 1961 maka akan didapati pasal-pasal yang dapat diinterpretasikan untuk dipakai sebagai dasar pelaksanaan pembebasan tanah. Pasal-pasal dimaksud yaitu Pasal 27, 34, 40 UUPA mengenai hapusnya hak-hak atas tanah, dan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 mengenai persetujuan jual beli atau tukar menukar.

Pembebasan tanah menurut ketentuan Permendagri Nomor 15 tahun 1975

dilaksanakan melalui Panitia pembebasan Tanah. Panitia pembebasan tanah adalah

suatu panitia yang dibentuk Gubernur untuk tiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Panitia Pembebasan Tanah yang keanggotaannya terdiri dari 7 orang anggota dan ditambah seorang sekretaris bukan anggota mempunyai tugas mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan atau tanaman di atasnya, Hal yang dimusyawarahkan adalah jumlah (besarnya) ganti kerugian yang merupakan substansi dari musyawarah. Dalam pelaksanaan musyawarah dimaksud diupayakan agar mencapai kata sepakat diantara para anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah.

Ketentuan tersebut tampak bahwa musyawarah itu dilakukan diantara para anggota panitia pembebasan tanah saja, dan lebih cenderung/berpihak kepada instansi pemerintah. Sedangkan pihak pemilik hak atas tanah kurang terwakili. Hasil musyawarah Panitia Pembebasan Tanah itu dituangkan dalam bentuk Keputusan Panitia dan disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan para pemilik hak atas tanah untuk diketahui dan dipertimbangkan bisa diterima untuk dilaksanakan atau ditolak.

Jumlah / besarnya ganti kerugian ditetapkan dalam musyawarah dan dengan kesepakatan antara masing-masing pihak. Ganti kerugian dapat berupa:

1. Tanah-tanah yang telah dilengkapi sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
2. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat. Selain tanah-tanah tersebut diatas

UNIVERSITAS MEDAN AREA
termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan-bangunan yang ada diatasnya.

Document Accepted 7/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (Repository.uma.ac.id)7/8/23

Peraturan-peraturan mengenai pencabutan hak atas tanah adalah.²⁴

1. UUPA khususnya pasal 18 berbunyi, 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 dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 1973 tentang acara penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
4. Instruksi Presiden nomor 9 tahun 1973 tentang pedoman-pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 maka pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 1973, guna menjamin hak para pemegang hak atas tanah yang dicabut agar dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat jika ganti rugi yang diberikan itu dirasa kurang layak. Selain itu Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 mengenai pedoman-pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Berdasarkan rumusan tersebut dalam pasal 1 Undang-undang nomor 20 tahun 1961 jo pasal 18 UUPA maka pencabutan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan kalau pembangunan kepentingan umum itu dalam keadaan yang sangat memaksa dan

merupakan jalan terakhir. Apabila dalam keadaan biasa maka undang-undang nomor 20 tahun 1961 tidak dapat diterapkan, tetapi ditempuh jalan yang lain. Dalam Pasal 10 undang-undang nomor 20 tahun 1961 menyebutkan bahwa jika dapat dicapai persetujuan jual beli atau tukar menukar, maka penyelesaian itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

Berdasarkan 3 (tiga) Permendagri tersebut pemenuhan kebutuhan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dan swasta dapat dilaksanakan dengan cara pembebasan hak atas tanah. Dalam perkembangan selanjutnya 3 (tiga) Permendagri tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan pembangunan maka pemerintah telah mengeluarkan Keppres nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Berlakunya Keppres nomor 55 tahun 1993 tersebut maka 3 (tiga) Permendagri tersebut di atas dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.²⁵

Di dalam undang-undang nomor 20 tahun 1961 disebutkan ada dua cara pencabutan hak atas tanah, yaitu cara biasa dan cara dalam keadaan yang mendesak (darurat). Selanjutnya Boedi Harsono menjelaskan bahwa : "Undang-undang nomor 20 tahun 1961 memuat dua macam acara pencabutan hak yaitu acara biasa dan acara untuk keadaan yang sangat mendesak, yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan dengan segera. Pencabutan hak atas tanah akan dilakukan

secara sepihak oleh pihak penguasa (pemerintah), untuk segera menguasai tanah guna terselenggaranya kepentingan umum dengan cara-cara tersebut.²⁶

C. Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Selain karena sangat rentan karena penilaiannya sangat subektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multi tafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait.

Tapi hal ini dijawab dalam Perpres No 36 Tahun 2005 yang kemudian dirampingkan oleh Perpres 65 Tahun 2006 dimana telah ditentukan secara limitatif dan konkret pengertian dari kepentingan umum yaitu :

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
- e. Tempat pembuangan sampah
- f. Cagar alam dan cagar budaya

g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Bentuk Pengadaan Tanah Menurut Hukum Agraria Indonesia Pada prinsipnya hukum agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah yaitu dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah). Perpres No 36/2005 memberikan definisi pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan penjelasan umum UU No. 20/1961 ini dapat dipahami bahwa sesungguhnya pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang adalah untuk melakukan tindakan dengan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum

Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dengan pembebasan tanah ialah, jika dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa, maka dalam pembebasan tanah dilakukan dengan berdasar azas musyawarah. Sebelumnya oleh Perpres No 36 Tahun 2005 ditentukan secara tegas bahwa bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Namun dengan dikeluarkannya Perpres No 65 Tahun 2006, hanya ditegaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan.

Tidak dicantumkannya secara tegas cara pencabutan hak atas tanah di dalam

Perpres No 65 Tahun 2006 bukan berarti menghilangkan secara mutlak cara

pencabutan tersebut, melainkan untuk memberikan kesan bahwa cara pencabutan adalah cara paling terakhir yang dapat ditempuh apabila jalur musyawarah gagal . Ini ditafsirkan secara imperatif dimana jalur pembebasan tanah harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengambil jalur pencabutan hak atas tanah.

Jika pada Perpres No. 36/2005 terdapat kesan alternatif antara cara pembebasan dan pencabutan, maka pada Perpres No.65/2006 antara cara pembebasan dan pencabutan sifatnya prioritas-baku. Ini agar pemerintah tidak sewenang-wenang dan segampangnya saja dalam mengambil tindakan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah. Artinya ditinjau dari segi Hak Asasi Manusia, Perpres No 65/2006 lebih agak manusiawi dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya.

Secara teknis dalam Perpres No 65/2006 menyebutkan pelepasan tanah dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah ini bertugas untuk mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya serta melakukan inventarisasi atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Selanjutnya panitia pengadaan tanah ini akan menetapkan besaran ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.

Suatu terobosan kecil yang diberikan oleh Perpres No 65/2006 adalah dengan dicantumkannya pasal 18 A. Pasal 18 A menentukan apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka

yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar

menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya. Ketentuan Pasal 18 A ini mempertegas ketentuan Pasal 8 UU No. 20/1961.

Meskipun pengaduan ini sudah ditentukan sebelumnya oleh UU No. 20/1961 namun kurang memberikan kepastian hukum karena Perpres-perpres yang ada hanya menegaskan pengajuan keberatan kepada Bupati/Wali Kota, Gubernur, atau Menteri Dalam Negeri. Ini artinya memberikan ruang untuk meminimalisir kesewenang-wenangan birokrasi eksekutif yang nota bene adalah pihak yang paling berkepentingan dalam urusan ini.

Sekali lagi dengan berlakunya Perpres No 65/2006 ini, sedikit memberikan kepastian hukum dan aturan-aturan pengadaan tanah yang lebih demokratis. Dan sedikit menutup ruang bagi aparat pemerintah untuk bertindak sewenang-wenang dan bekerja asal beres.

Satu hal yang harus diwaspadai dan memang sering terjadi di lapangan dimana istilah “demi kepentingan umum” dijadikan tameng oleh pihak pengusaha yang berselingkuh dengan pemerintah untuk menggerogoti tanah-tanah milik rakyat. Disini rakyat harus jeli memahami maksud kepentingan umum sebagaimana yang telah ditentukan secara limitatif dalam Perpres No.65/2006.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketidaksesuaian yang terjadi dalam ganti kerugian pembebasan tanah adalah pengaturan dan pelaksanaan pengambilan tanah rakyat bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kurang melibatkan pemilik tanah (demokratis), kurang transparan, yang menyebabkan terjadinya korupsi, memunculkan spekulasi tanah dan menurunnya tingkat kesejahteraan pemilik tanah, sehingga dirasakan sebagai bentuk ketidakadilan bagi pemilik tanah yang telah berkorban untuk melepaskan tanahnya, yang kemudian menimbulkan konflik terbuka ataupun potensial, bahkan sampai memakan korban jiwa.
2. Kasus pembebasan tanah selalu menjadi kendala dalam mewujudkan fasilitas bagi kepentingan umum adalah kendala yang dihadapi dalam pengadaan lahan terutama lebih banyak disebabkan oleh keterbatasan dana pemerintah kota untuk pembayaran ganti rugi. Hal ini terlihat dari sumber ketidakpuasan masyarakat yang relatif besar pada proses pembayaran oleh pemerintah. Sumber lain ketidakpuasan adalah tidak adanya negosiasi harga dan faktor ini juga didorong oleh keterbatasan dana pemerintah, sehingga masyarakat tetap harus melepaskan hak miliknya atas lahan untuk pembangunan.

B. Saran

1. Agar pemerintah dalam melakukan pembebasan tanah dapat menggunakan cara-cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta tidak merugikan masyarakat pemilik tanah.
2. Agar masyarakat dan elemen masyarakat lainnya dapat berperan aktif dalam rangka pembangunan negara dengan menggunakan tanah-tanah rakyat yang kelak akan digunakan bersama guna kepentingan bersama pula.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- AP Parlindungan, SH. Prof. DR, 1993, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Bakri, Muhammad, 2002, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, PT. Buku Kita, Jakarta.
- Abdul Muis, 1990, *Metode Penulisan dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dengan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Efendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Penerbit Rajawali, Jakarta.
- _____, 1990, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta.
- Hasan Warga Kusuma dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, Penerbit Prenhalindo, Jakarta.
- John Salindeho, 1991, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mahendra, Oka dan H. Hasanudin, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Manikgeni, Jakarta.
- Soetrisno, 2005, *Tata Cara Pendaftaran tanah di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Tampil Anshari Siregar, 2006, *Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Kelompok Studi Hukum Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan.

Internet

An An Sylviana, "Tanah Kami Diklaim Oleh Orang Lain",
<http://reformata.com/0759-tanah-milik-kami-diklaim-orang-lain.html>,
Diakses_tanggal 19 Agustus 2009

