

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 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 bejah 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 Soerisno, *Tata Cara Pendaftaran tanah di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm.22.

² Hasan Warga Kusuma dkk, *Hukum Agraria I*, Peacbit 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)".