



MILIK UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JEMBER

**KAJIAN TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Terima Tgl : 04 OCT 2006	Hadiah Pembelian	Klass 346.043
No. induk :	Oleh : <i>Irwan</i>	HAR k
Oleh : <i>Irwan</i>	Angkatalog :	

IRAWAN HARIMURTI
020710101080

**KAJIAN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**KAJIAN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Oleh :

IRAWAN HARIMURTI

020710101080

PEMBIMBING :

H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

PEMBANTU PEMBIMBING :

ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S. H.

NIP. 130 080 987

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

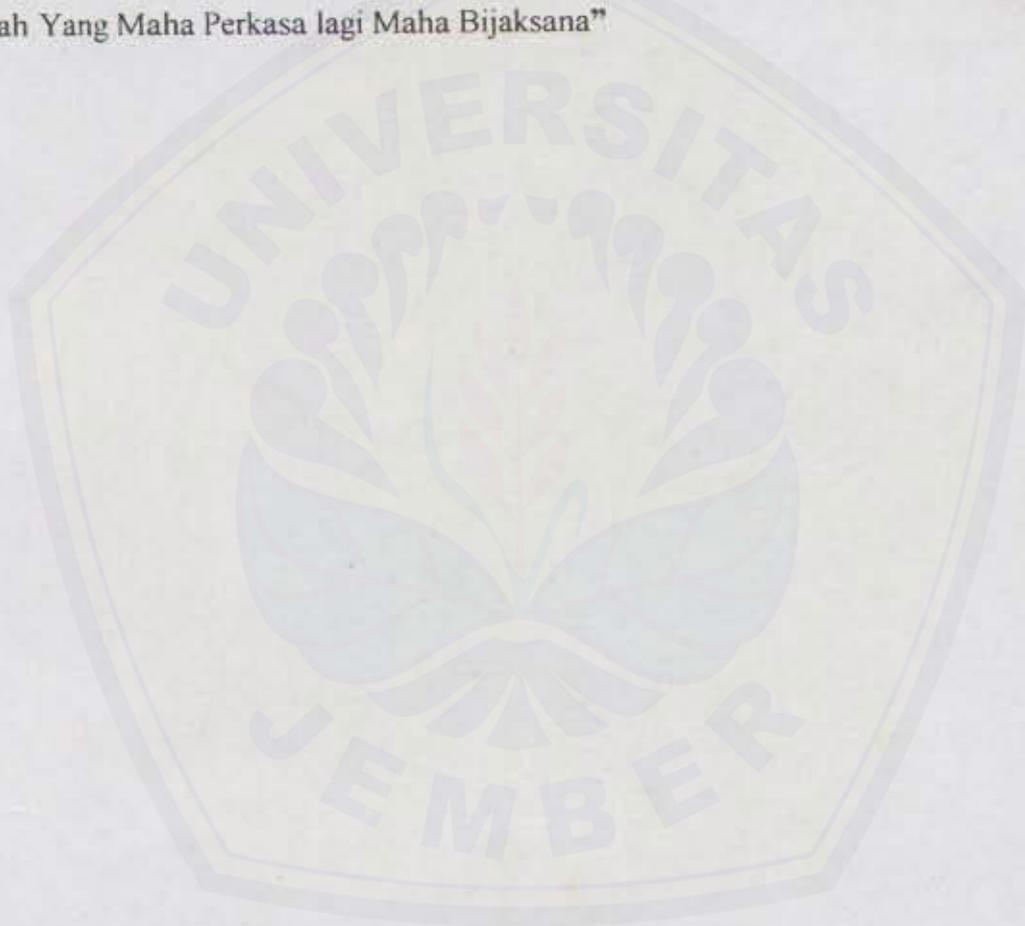
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

2006

MOTTO

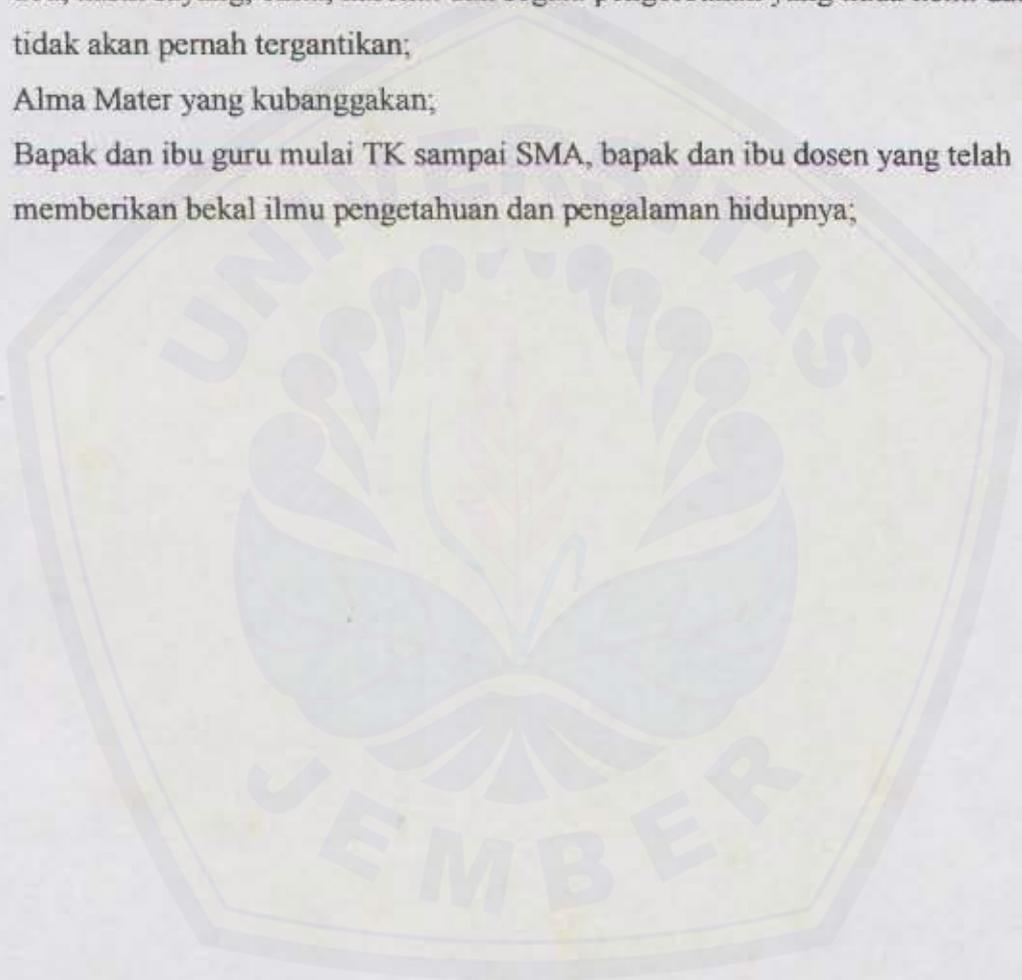
“Apa saja yang Allah anugerahkan kepada manusia berupa rahmat, maka tidak ada seorang pun yang dapat menahannya; dan apa saja yang ditahan oleh Allah maka tidak ada seorang pun yang sanggup untuk melepaskannya sesudah itu. Dan Dialah Yang Maha Perkasa lagi Maha Bijaksana”



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penyusun persembahkan untuk :

1. Ayahanda Mudji Rahardjo, S.H. , M.Si dan Ibunda Ida Wahyuni, S.H. atas doa, kasih sayang, cinta, nasehat dan segala pengorbanan yang tiada henti dan tidak akan pernah tergantikan;
2. Alma Mater yang kubanggakan;
3. Bapak dan ibu guru mulai TK sampai SMA, bapak dan ibu dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan pengalaman hidupnya;



PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : Rabu

Tanggal : 26

Bulan : April

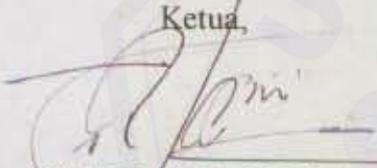
Tahun : 2006

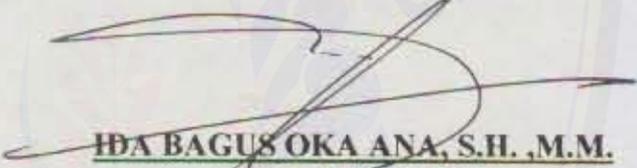
Diterima oleh panitia Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

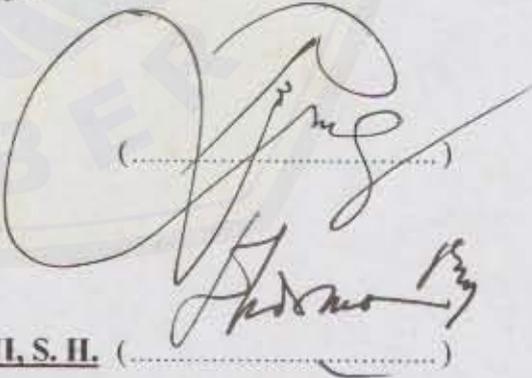

JAYUS, S.H., M.Hum
NIP : 131 287 088


IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.
NIP : 131 832 297

Anggota Penguji,

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903

2. ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S. II. (.....)
NIP. 130 080 987



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

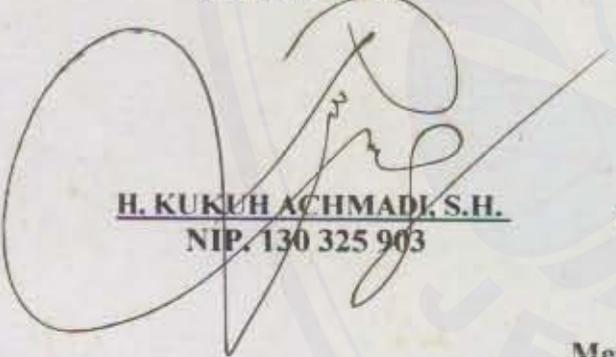
**KAJIAN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

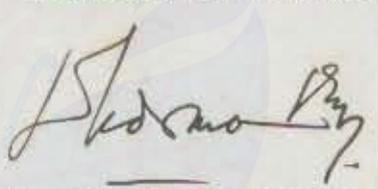
Oleh :

IRAWAN HARIMURTI
NIM. 020710101080

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING


H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903


ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S. H.
NIP. 130 080 987

Mengetahui,

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S. H., S. U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puja dan puji Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun diberi kemudahan dan kelancaran serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi yang diberi judul : **Kajian Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Penyusun dalam skripsi ini, mendapat banyak bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penyusun menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik, sekaligus Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, nasehat, bimbingan dan arahnya dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi Diah Dharma Sutji, S.H, selaku Sekretaris Bagian Hukum Tata Negara, sekaligus Pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Jayus S. H., M. Hum. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S. H. M.M. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus Sekretaris Panitia Penguji Skripsi;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Totok Sudariyanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak I.G.A.N. Dirgha, S.H. ,M.S., selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara
7. Bapak, Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat penyusun sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penyusun mengikuti kuliah;

8. Bapak Mudji Rahardjo, S.H., M.Si dan Ibu Ida Wahyuni, S.H. atas kasih sayang, semangat yang tak terhingga, doa, pengalaman hidup dan motivasi yang diberikan hingga penulisan skripsi ini selesai;
9. Adik-adikku Irawan Hendra Kusuma dan Irawan Yuniarto Raharjo yang telah memberikan dorongan semangat, masukan selama kuliah dan penulisan skripsi ini;
10. Dina Puspitasari inspirasiku, semangatku yang telah memberikan cinta, kasih sayang, kepercayaan, pengertian, bimbingan agama (mengaji dan puasa) dan masa depan seperti apa yang kuinginkan;
11. Keluarga Besar Subarno Jalan Kalimantan No. 23 Kota Madiun, yang telah memberikan dukungan moral dan spiritual, motivasi, rasa nyaman dan aman, kepercayaan yang besar;
12. Sahabat sejati berbagi sedih dan bahagia, selalu bersama dalam canda dan tawa : Tsalis dan konco-konco, Anggara, Demi, Dedy Kris, Vicky, Mas Arif EF, Mas Gepeng Bambooleo dan konco-konco, Septarina, Yudistira, teman-teman merak indah dan sahabat-sahabat yang lainnya;
13. Sahabat-sahabatku di bekas kos ku Jl Jawa II C No. 2 (2002-2003), teman-temanku di kosan Jawa II E No. 1 sampai jumpa lagi;
14. Keluarga Maskur yang mengizinkan penulis menjadi anggota keluarga besar kosan Jawa II E No. 1 Jember;
15. Keluarga besar Bapak Zaenullah di Jalan Bangka II, yang telah membagi perhatiannya untuk penyusun;
16. Kawan-kawan di Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) komisariat hukum sampai presidium yang telah andil memberikan pandangan, wacana dan pemikiran yang cerdas, kritis dan peka. Bravo Pejuang Pemikir-Pemikir Pejuang ;

17. Teman-teman di Ikatan Keluarga Pelajar dan Mahasiswa Madiun di Jember (IKAPEMMA) yang juga telah memberikan pembelajaran dan pengalaman berharga yang berguna untuk masa depanku;
18. Sahabat-sahabat se-angkatananku yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu-persatu;

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis mendapat balasan dari ALLAH SWT. Akhir kata, tidak berlebihan kiranya pada kesempatan ini penulis selipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 18 April 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	3
1.4 Metode Penulisan	3
1.4.1 Pendekatan Masalah	4
1.4.2 Sumber Bahan Hukum	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	5
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	6
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	10
2.3.1 Pengertian Tanah	10
2.3.2 Pengertian Pencabutan Hak Atas Tanah	13
2.3.3 Pengertian Pembebasan Hak Atas Tanah	15
2.3.4 Pengertian Kepentingan Umum	16
2.3.5 Pengertian Perlindungan Hukum	18
2.3.6 Pengertian Kepastian Hukum	20

BAB III PEMBAHASAN

- 3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Warga Masyarakat dengan Adanya Perpres No. 36 Tahun 2005 . 22
- 3.2 Jaminan Kepastian Hukum yang Diberikan Kepada Semua Pihak Berdasarkan Perpres No. 36 Tahun 2005 33

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- 4.1 Kesimpulan 51
- 4.2 Saran 51

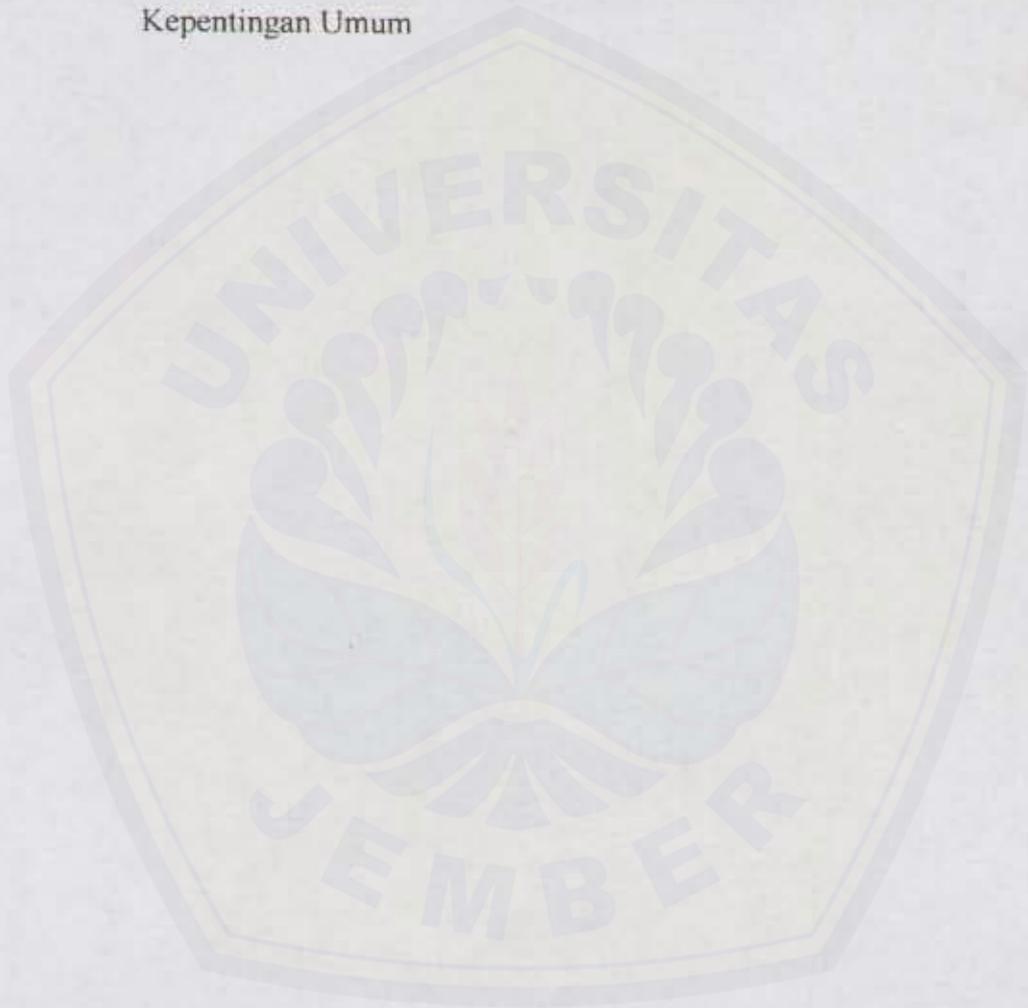
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I: Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum



RINGKASAN

Persoalan pengadaan tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan Pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat, yaitu penguasa dan rakyat harus bersama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Bilamana hal tersebut tidak diindahkan, maka akan timbul persoalan-persoalan yang sering kita ketahui dari berbagai sumber informasi, dimana penguasa dengan segala keterpaksaannya melakukan tindakan yang dinilai bertentangan dengan hak asasi dan lain sebagainya, sedangkan rakyat mau tidak mau pasti akan melakukan apa saja untuk mempertahankan apa yang diyakini sebagai hak yang harus dipertahankan.

Permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimanakah perlindungan hukum terhadap hak atas tanah warga masyarakat dengan adanya Perpres No. 36 Tahun 2005 dan apakah Perpres No. 36 Tahun 2005 sudah memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak.

Tujuan yang ingin dicapai secara umum adalah guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Sedangkan tujuan khusus yang ingin dicapai adalah untuk mengkaji dan menganalisa kedua permasalahan tersebut.

Penyusun dalam penulisan skripsi ini, menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk menganalisa atau kajian dan penjelasan tentang pokok-pokok permasalahan yang ditinjau dari ketentuan-ketentuan dalam hukum positif yang saling berhubungan dan terkait dengan penerapan dalam praktek. Sedangkan analisa bahan hukum menggunakan metode deskriptif kualitatif yang digunakan untuk menarik gambaran singkat mengenai permasalahan yang bukan didasarkan pada bidang statistik, akan tetapi berdasarkan atas analisis yang telah diuji dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

Terdapat beberapa kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu sama lain yang berkaitan dengan persoalan pengadaan tanah.

Pandangan yang ada dalam masyarakat menunjukkan adanya beberapa ketentuan Pasal pada Perpres No. 36 Tahun 2005 yang bertentangan dengan asas pembangunan yang berupa asas perikehidupan dalam keseimbangan. Sehubungan dengan hal tersebut ternyata Perpres No. 36 Tahun 2005 ini hanya memberikan sedikit saja jaminan adanya perlindungan hukum kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

Jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Perpres No. 36 Tahun 2005 ini pun belum sepenuhnya dianggap memadai, masih minimnya ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perpres ini yang mempertegas adanya suatu ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah hal ini terbukti dari banyaknya Pasal-Pasal yang terkesan tumpang tindih dengan peraturan-perturan yang mendasarinya.

Substansi dari pada Perpres No. 36 Tahun 2005 ini tidak semakin menjadi lebih baik bahkan terkesan tumpang tindih, ada beberapa Pasal yang kurang memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, yaitu Pasal 2 ayat (1) huruf b, Pasal 8 ayat (1), Pasal 9, pasal 17 dan Pasal 18. Perpres No. 36 Tahun 2005 juga kurang memberikan jaminan kepastian hukum, sebab masih ada beberapa Pasal yang masih menimbulkan pertanyaan-pertanyaan baru, yaitu Pasal 1 angka 5, Pasal 1 angka 11, Pasal 15 ayat (1), Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (2).

Adapun saran yang dapat disumbangkan adalah dalam pelaksanaan pencabutan Hak Atas Tanah dan dalam rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hendaknya Pemerintah lebih dapat menghormati Hak-Hak Asasi Manusia dalam hal ini adalah hak-hak atas tanah yang dimiliki para pemilik tanah.



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa negara Indonesia sekarang ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan di segala bidang dalam rangka mencapai tujuan Negara yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Untuk melaksanakan pembangunan tersebut pemerintah memerlukan persediaan tanah yang cukup banyak, di lain pihak sebagian besar tanah-tanah sudah terdapat suatu hak di atanya.

Pemerintah sebagai organisasi kekuasaan tertinggi di bidang pertanahan mempunyai wewenang untuk mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang berbunyi :

“Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, 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 hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan, mempunyai wewenang untuk mengeluarkan suatu kebijakan, yaitu dengan cara pencabutan hak atas tanah disamping pembebasan hak atas tanah. Hal tersebut telah di atur dalam Pasal 18 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Kenyataan pelaksanaannya, kebijakan tersebut seringkali menghadapi beberapa benturan kepentingan dengan masyarakat dan apabila pelaksanaan

pembangunan menyimpang dari apa yang direncanakan, maka tidak mustahil bila pembangunan justru akan mendapatkan hasil yang negatif, yang tidak diinginkan oleh masyarakat yang bahkan akan meresahkan masyarakat.

Pemerintah atau instansi yang terkait perlu kiranya untuk melakukan pendekatan secara manusiawi demi menghormati hak-hak perseorangan atas tanah. Hal itu perlu sekali dilaksanakan dalam setiap pencabutan hak atas tanah. Karena meningkatnya pembangunan sering menyebabkan pemerintah tidak dapat menghindari dari keharusan melakukan pencabutan hak atas tanah masyarakat. Pendekatan kepada masyarakat akan lebih berhasil jika semuanya dilindungi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Banyak reaksi yang terjadi di masyarakat akhir-akhir ini yang terkait dengan pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal – Pasal yang terdapat dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Persoalan pembebasan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat, yaitu penguasa dan rakyat harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Bilamana hal tersebut tidak diindahkan, maka akan timbul persoalan-persoalan yang sering kita baca dalam publikasi berbagai media massa, dimana penguasa dengan keterpaksaannya melakukan tindakan yang dinilai bertentangan dengan hak asasi dan lain sebagainya, sedangkan rakyat mau tidak mau pasti akan melakukan apa saja untuk mempertahankan apa yang diyakini sebagai hak yang harus dipertahankan.

Berdasarkan hal tersebut maka penyusun berkepentingan untuk membahas masalah di atas dengan menetapkan judul “Kajian terhadap Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan pokok yang akan dibahas dalam skripsi ini.

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap hak atas tanah warga masyarakat dengan adanya Perpres No. 36 Tahun 2005 ?
2. Apakah Perpres No. 36 Tahun 2005 sudah memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak ?

1.3 Tujuan Penulisan

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas dan syarat-syarat yang diperlukan untuk meraih gelar Sarjana Hukum dalam Program Strata Satu (S-1).
2. Sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan serta wawasan yang di dapat di bangku kuliah dan menambah wawasan dengan praktek di lapangan.
3. Untuk memberikan sumbangan dalam kontribusi pemikiran dalam bidang ilmu hukum sehingga dapat bermanfaat bagi almamater dan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengkaji perlindungan hukum hak atas tanah warga masyarakat yang dijamin oleh Perpres No. 36 Tahun 2005.
2. Untuk melihat dan mengkaji apakah Perpres No. 36 Tahun 2005 sudah memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak.

1.4 Metode Penulisan

Untuk memperoleh suatu penulisan yang memenuhi syarat ilmiah, maka dibutuhkan suatu cara atau metodologi yang mengandung unsur-unsur kebenaran yang nyata dan harus dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, baik dalam proses

pengumpulan bahan, penulisan maupun dalam menganalisis permasalahan serta memudahkan suatu kesimpulan atau menganalisa kebenaran pernyataan. Soemitro (1990:35) mengatakan bahwa : “Metodologi merupakan suatu prosedur atau rangkaian cara yang sistematis untuk menggali kebenaran sehingga menghasilkan suatu karya yang ilmiah.”

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Pendekatan Masalah

Suatu penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, menggambarkan atau menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk memberikan analisa atau kajian dan penjelasan tentang pokok-pokok permasalahan yang ditinjau dari kerentuan-ketentuan dalam hukum positif yang saling berhubungan dan terkait dengan penerapan dalam praktek (Soemitro, 1990:97).

1.4.2 Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan penelitian hukum normatif, maka penyusunan menggunakan bahan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, meliputi :

a. Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang menyangkut yang terdiri dari kaidah dasar Undang-Undang Dasar 1945, peraturan-peraturan per-Undang-undangan lainnya yang berkaitan dengan masalah pencabutan hak atas tanah. Dalam hal ini, penyusun menggunakan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, untuk dijadikan sebagai pedoman dalam mengkaji setiap permasalahan pada skripsi ini.

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, wawancara, hasil-hasil penelitian, hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung,

membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan skripsi ini. Selain itu, sumber dari majalah, laporan, brosur serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah penyusunan skripsi ini.

1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penyusun sebelum mengkaji dan menganalisa permasalahan yang ada, maka penyusun melakukan pengumpulan bahan-bahan hukum. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dipergunakan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan yang berhubungan dengan pokok permasalahan (Soemitro, 1990:98). Adapun studi kepustakaan yang dilakukan dalam penulisan ini adalah dengan mengkaji dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaidah hukum Indonesia, karya ilmiah serta buku-buku literatur yang berhubungan dengan penulisan kripsi ini.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu metode yang dilakukan dengan mempelajari artikel-artikel, arsip-arsip atau dokumen-dokumen dari obyek penelitian atau pihak-pihak terkait yang mendukung analisa-analisa terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ada.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan atas bidang statistik, akan tetapi berdasarkan atas analisis yang telah diuji dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1990:138). Setelah bahan hukum dianalisis dibahas kemudian ditarik suatu kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus atau dari hal-hal yang umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Suatu persoalan hukum pertanahan yang kelihatannya tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji orang adalah persoalan “pengambilan tanah” kepunyaan penduduk atau masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang bisa dikenal dengan sebutan “Pembebasan Tanah” atau “Pencabutan Hak Atas Tanah”. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai pertanahan atau masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan semakin mendesak sedangkan pada lain pihak persediaan tanah sudah mulai terasa semakin sulit di dapatkan. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah di berbagai tempat untuk naik melambung, akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah dimaksud.

Indonesia mengakui antara Hak milik dengan hak masyarakat secara seimbang. Perpres No. 36/2005 ini pada hakikatnya bertentangan dengan UU No. 20/1961 tentang pencabutan Hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Di samping itu, berdasarkan struktur Perundangundangan sesuai dengan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR), Perpres ini gugur/batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan di atasnya yang tingkat lebih tinggi. Berbicara soal kepentingan, berlaku Azas Deposito, yaitu para pemodal berhadapan dengan apa yang disebut dengan Hak milik, sehingga mereka (pemilik modal) memerlukan tangan negara. Para pemilik modal ini kemudian mengusung kepentingannya masuk ke negara dan berhadapan dengan rakyat, maka keluarlah Perpres 36/2005. Dengan demikian yang akan memperoleh keuntungan dan kenikmatan adalah pemilik modal, dengan mengatasnamakan pembangunan untuk kepentingan Umum. Sementara fasilitas kepentingan umum yang terbangun tidak semata-mata untuk pelayanan publik akan tetapi digunakan

untuk mencari keuntungan dari pemilik modal. Contoh sederhana adalah seandainya ada satu pulau kecil yang sudah didiami oleh masyarakat yang tinggal turun temurun dari beberapa generasi. Kemudian tinjauan dasar terhadap eksistensi masyarakat Perpres No. 36/2005 artinya adalah eksistensi manusia didasarkan pada property dan property itu adalah tanah yang kemudian nantinya, pemilik modal tersebut akan masuk ke suatu wilayah dengan mendirikan berbagai sarana untuk kepentingan umum, padahal hal tersebut belum tentu benar-benar digunakan untuk kepentingan umum bisa saja hanya sebagai kedok yang di salahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, ini adalah salah satu contoh dampak dari Perpres tersebut. Hal ini sudah terjadi di beberapa daerah di Indonesia. Hal ini juga menunjukkan bagi kita bahwa kekuatan modal sudah bergerak begitu jauh di negeri ini. Perpres ini merupakan konsistensi pemikiran dari Neo-Liberal.

Beberapa konflik proses pembebasan tanah pada pembangunan yang ada di Indonesia baru-baru ini dapat dijadikan salah satu contoh bagaimana pelaksanaan proses pencabutan hak atas tanah yang menggunakan Perpres No. 36 Tahun 2005 sebagai acuannya. Setelah melalui proses negosiasi yang panjang selama bertahun-tahun antara Pemerintah dan warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut, akhirnya proses pembebasan lahan dan pencabutan hak atas tanah dapat segera dilakukan, karena dengan adanya Perpres No. 36 Tahun 2005, khususnya pada Pasal yang berkaitan, yaitu Pasal 10 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan peraturan.
2. Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

untuk mencari keuntungan dari pemilik modal. Contoh sederhana adalah seandainya ada satu pulau kecil yang sudah didiami oleh masyarakat yang tinggal turun temurun dari beberapa generasi. Kemudian tinjauan dasar terhadap eksistensi masyarakat Perpres No. 36/2005 artinya adalah eksistensi manusia didasarkan pada property dan property itu adalah tanah yang kemudian nantinya, pemilik modal tersebut akan masuk ke suatu wilayah dengan mendirikan berbagai sarana untuk kepentingan umum, padahal hal tersebut belum tentu benar-benar digunakan untuk kepentingan umum bisa saja hanya sebagai kedok yang di salahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, ini adalah salah satu contoh dampak dari Perpres tersebut. Hal ini sudah terjadi di beberapa daerah di Indonesia. Hal ini juga menunjukkan bagi kita bahwa kekuatan modal sudah bergerak begitu jauh di negeri ini. Perpres ini merupakan konsistensi pemikiran dari Neo-Liberal.

Beberapa konflik proses pembebasan tanah pada pembangunan yang ada di Indonesia baru-baru ini dapat dijadikan salah satu contoh bagaimana pelaksanaan proses pencabutan hak atas tanah yang menggunakan Perpres No. 36 Tahun 2005 sebagai acuannya. Setelah melalui proses negosiasi yang panjang selama bertahun-tahun antara Pemerintah dan warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut, akhirnya proses pembebasan lahan dan pencabutan hak atas tanah dapat segera dilakukan, karena dengan adanya Perpres No. 36 Tahun 2005, khususnya pada Pasal yang berkaitan, yaitu Pasal 10 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan peraturan.
2. Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

3. Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Panitia Pengadaan Tanah menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Mengacu pada Pasal 10 tersebut, maka Pemerintah secara serta merta dapat segera melakukan pembebasan lahan tanpa mengedepankan keinginan dari warga masyarakat, sehingga banyak opini yang berkembang di masyarakat yang menyatakan bahwa dengan adanya Perpres No. 36 Tahun 2005 ini terutama pada Pasal 10 Pemerintah bertindak secara sepihak dan sewenang-wenang.

Sejumlah LSM/Aktivis sebenarnya telah mempersiapkan diri untuk mengajukan Judicial Review. Tetapi yang mengherankan adalah para akademisi lebih memilih untuk menjadi corong pemerintah dengan menyetujui Perpres No. 36 Tahun 2005 ini. Sementara itu, yang lebih mengherankan lagi tidak ada seorang pun di DPR bersuara lantang melihat fenomena ini. Mereka lebih memilih sibuk dengan permintaan kenaikan gaji dan tunjangan untuk kepentingannya saja. Hal ini seakan-akan telah menjadi kebijakan strategi yang sesungguhnya melanggar Hak Azasi Manusia (HAM). Karena dengan adanya Perpres ini, dapat kita artikan bahwa hak kepemilikan tanah sudah tidak ada artinya lagi atau bahkan yang paling ironis adalah tidak berlaku lagi secara tidak langsung

Kegiatan perolehan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi pemerintah yang semula diatur dengan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sejak tanggal 3 Mei 2005 digantikan dengan Peraturan Presiden (Perpres) No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam skripsi ini, adalah :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Beberapa pasal utama yang berkaitan dengan permasalahan ini adalah :
 - a. Pasal 33 ayat 3, menyatakan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Beberapa pasal utama yang berkaitan dengan pembahasan ini adalah :
 - a. Pasal 2 ayat 1, menyatakan :

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan dalam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”
 - b. Pasal 2 ayat 2, menyatakan :

“Hak menguasai dari negara, termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”
 - c. Pasal 2 ayat 3, menyatakan :

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”
 - d. Pasal 2 ayat 4, menyatakan :

“Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

e. Pasal 3, menyatakan :

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan Hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

f. Pasal 18, menyatakan :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hal atas tanah dapat dicabut, dengan memberi 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 presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Tanah

Sebutan kata “tanah” dijabarkan dalam arti yuridis sebagaimana yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA pada Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 1999:18).

Tanah diberikan kepada seseorang dan dipunyai oleh seseorang dengan hak-hak yang diberikan undang-undang, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak

akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya air serta ruang yang ada di atasnya (Harsono, 2003:21)

Dalam konsep (UUPA), tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia bukan milik negara Republik Indonesia, melainkan milik seluruh bangsa Indonesia yang dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

"Seluruh bumi, air dan angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional."

Atas dasar hak menguasai dari negara itu ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik secara pribadi maupun bersama-sama serta badan hukum (Widjaja, 2004:24)

Adapun landasan konstitusionalnya tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang bunyinya sebagai berikut :

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Yang di tindak lanjuti dengan Pasal 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi *dikuasai oleh negara*, sebagaimana organisasi seluruh rakyat Indonesia.
2. Hak Menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 (pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, 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 hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2) pasal ini digunakan untuk mendapat sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
 4. "Hak Menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah."

Berdasarkan hal-hal tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya semua tanah di wilayah Republik Indonesia baik tanah bebas maupun tanah yang sudah ada hak orang lain di atasnya dikuasai oleh Negara (tanah negara). Artinya semua tanah berada di bawah pengawasan Negara (Pemerintah), di samping itu Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya bahwa hak atas tanah apapun, tidak dapat di benarkan, apabila tanahnya itu akan di pergunakan (atau tidak di pergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya atau kelompoknya, sehingga menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Penggunaan tanah harus di sesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari hak-haknya, sehingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat dan Negara. Tetapi hal tersebut tidaklah berarti bahwa ketentuan tersebut akan menjadikan kepentingan perseorangan terdesak karena adanya kepentingan masyarakat (umum) tersebut, karena pada dasarnya UUPA memperhatikan pula kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapilah tujuan pokok, yaitu : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Penjelasan UUPA No. II angka 4).

2.3.2 Pengertian Pencabutan Hak Atas Tanah

Pada azasnya kebutuhan akan tanah untuk keperluan pembangunan guna kepentingan umum haruslah terlebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan dari pemiliknya, misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar atau dengan cara lainnya. Tetapi apabila cara demikian tidak berhasil karena ada kemungkinan pemilik tanah meminta ganti rugi yang terlalu tinggi atau tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanah yang diperlukan itu, maka kepentingan umum harus lebih diutamakan dari pada kepentingan perseorangan, jika tindakan di maksud memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang mendesak atau memaksa pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang 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.”

Sehubungan dengan hal itu dan sebagai pelaksanaan dari ketentuan pasal 18 UUPA tersebut pemerintah telah menetapkan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah suatu tindakan pengambilan tanah kepunyaan orang lain atau tanah suatu pihak tertentu oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memnuhi suatu kewajiban hukum (Perangin, 1994:38).

Adapun syarat-syarat untuk melakukan pencabutan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dimikian pula kepentingan pembangunan.

2. Sebagai cara yang terakhir untuk memperoleh tanah yang diperlukan, yaitu jika cara musyawarah dengan pemiliknya tidak dapat membawa hasil yang diharapkan.
3. Dengan memberikan ganti rugi yang layak, kepada pemegang hak tersebut.
4. Dilakukan menurut cara yang diatur oleh undang-undang.
5. Apabila pemindahan hak menurut cara biasa tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan (seperti jual beli atau pembebasan hak atas tanah).
6. Tidak mungkin memperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut.

Pada umumnya pencabutan hak ini diadakan guna keperluan usaha-usaha negara, baik untuk Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, tetapi menurut Penjelasan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 sebagai pengecualian dapat juga dilakukan guna pelaksanaan usaha swasta, asalkan usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum. Sudah barang tentu usaha swasta tersebut perencananya harus disetujui oleh Pemerintah dan sesuai pula dengan pola Pembangunan Nasional. Akan tetapi hal yang demikian kadang-kadang banyak mengalami kesulitan atau dengan kata lain terbentur dengan masalah, umpamanya apakah pihak swasta yang ingin membangun suatu proyek pariwisata dapat dianggap sebagai pihak yang benar-benar melakukan pembangunan untuk kepentingan umum karena dengan adanya proyek itu akan banyak menarik para wisatawan sehingga dapat menghasilkan *income* pemerintah (Pusat atau Daerah), sehingga dengan adanya alasan yang demikian maka bukan tidak mungkin guna keperluan tersebut diadakan pencabutan hak (Abdurrahman, 1978:87).

Ruchiyat juga menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah mungkin juga dilakukan guna pelaksanaan usaha swasta, asalkan usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum dan tidak mungkin diperoleh tanah yang diperlukan melalui persetujuan dengan yang mempunyai hak atas tanah tersebut, hal ini dipertegas pula dalam pasal 3 Instruksi Presiden No. 7 Tahun 1973 (Ruchiyat, 1999:124).

Pencabutan hak (*onteigening*) adalah pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah dari pihak satu ke pihak yang lain, dan pencabutan dilakukan kepada pihak yang membutuhkan pencabutan hak itu tanpa yang bersangkutan

melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajibannya. Oleh karena itu pencabutan hak bagi suatu pihak dapat dipandang sebagai hilangnya sesuatu hak (Abdurrahman, 1978:75).

Istilah pencabutan hak atas tanah ini, menurut arti yang sesungguhnya hanya berarti pencabutan hak *eigendom* (hak milik) saja sebagaimana juga pengertiannya dipergunakan dalam pasal 27 UUDS 1950. Akan tetapi disini istilah tersebut diartikan secara luas dalam arti pencabutan tidak saja hak *eigendom*, tetapi juga hak-hak lainnya (Tjaying, 1979:288).

Disamping pencabutan hak sebagaimana yang digambarkan di atas dikenal pula pelepasan atau pembebasan hak, dimana hak seseorang atas sebidang tanah dibebaskan setelah melalui pembayaran yang selayaknya, karena tanah tersebut sangat diperlukan untuk keperluan-keperluan tertentu guna kepentingan umum, sedang yang bersangkutan secara sukarela bersedia menyerahkan tanahnya dan diberikan ganti rugi.

2.3.3 Pembebasan Hak Atas Tanah

Cara pembebasan hak atas tanah kalau dilihat dari yang memiliki ia melepaskan hak kepada negara untuk kepentingan pihak kedua, yaitu pembeli. Dilihat dari yang memerlukan tanah, ia membebaskan hak, yang dimaksud dengan pembebasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan semula diantara pemegang hak atas penguasaan atas tanahnya dengan cara memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah, hal ini termaktub dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975.

Telah kita ketahui bahwa setiap hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara, penyerahan hak atas tanah secara sukarela inilah yang disebut dengan melepaskan hak. Dalam praktek kebanyakan sukarela itu tidak murni lagi, sebab sudah ada unsur paksaan. Dalam bahasa sehari-hari penyerahan sukarela seperti itu adalah akibat tindakan penggusuran oleh suatu pihak yang membutuhkan tanah yang dilepaskan itu.

Pada hakekatnya pencabutan dalam arti seperti di atas adalah suatu bentuk pencabutan hak terselubung. Praktek demikian timbul karena acara pencabutan

hak berdasarkan undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 dianggap terlalu lama dan kurang efisien, banyak instansi yang turut campur, bahkan juga presiden (Abdurrahman, 1994:47).

Dalam pembebasan hak atas tanah ini merupakan suatu cara yang lebih ringan dan mudah ditempuh tanpa harus melalui prosedur panjang dan rumit yang digariskan dalam pencabutan hak atas tanah, cukup melalui musyawarah yang dilakukan oleh suatu panitia yang dibentuk untuk itu dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah. Melalui musyawarah ini pemilik diminta untuk menyerahkan secara suka rela dengan penggantian kerugian yang sebenarnya juga sudah dikenal sejak zaman Belanda dahulu (Abdurrahman, 2003:62).

Pembebasan hak atas tanah adalah merupakan sarana yang terpenting untuk kepentingan pembangunan. Berkenaan dengan eksistensi dari pada kedua lembaga dimaksud (termasuk di dalamnya pencabutan hak atas tanah) dalam Seminar Hukum Pertanahan yang diselenggarakan oleh salah satu perguruan tinggi swasta ternama di Indonesia pada tahun 1978 telah mengkonstatir bahwa di dalam praktek penggunaan dari pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 jarang sekali dilaksanakan disebabkan adanya kemungkinan proses untuk mendapatkan tanah tersebut menjadi lama dan usaha menghindarkan tindakan-tindakan yang bersifat memaksa. Di lain pihak pembebasan atau pengambilan tanah yang diperlukan oleh pemerintah dengan cara pembebasan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah banyak dipergunakan, karena kecuali cara ini dianggap lebih tepat, juga dianggap tidak menimbulkan keresahan, sebab cara pembebasan tanah ini didasarkan adanya keharusan tercapainya kata sepakat (Abdurrahman, 1978:13).

2.3.4 Pengertian Kepentingan Umum

Syarat pertama yang harus diindahkan dalam melaksanakan pencabutan hak ini adalah bahwa pencabutan hak atas tanah harus benar-benar untuk kepentingan umum. Pasal 18 UUPA yang merupakan dasar untuk mengadakan tindakan ini menyebutkan adanya kepentingan umum sebagai dasar untuk

mengadakan pencabutan hak atas tanah dan memasukkan ke dalamnya kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, kemudian dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 dimasukkan pula ke dalam kepentingan pembangunan. Oleh karena itu menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, maka pengertian kepentingan umum adalah meliputi :

1. kepentingan bangsa,
2. kepentingan negara,
3. kepentingan bersama dari rakyat,
4. kepentingan pembangunan (Abdurrahman, 2003:42).

Akan tetapi sangat disayangkan dalam undang-undang tersebut tidak dirumuskan secara jelas mengenai apa sebenarnya yang dimaksud dengan kepentingan umum itu. Penjelasan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 (T.L.N. 2324) hanya menyebutkan contoh-contoh dari pada kepentingan umum, misalnya untuk pembuatan jalan raya, pelabuhan, bangunan untuk industri dan pertambangan, perumahan dan kesehatan rakyat sertalain-lain dalam rangka pelaksanaan Pembangunan Nasional Semesta Berencana. Dengan tidak adanya penegasan mengenai apa sebenarnya yang dimaksud kepentingan umum berikut apa yang menjadi batasan-batasannya menimbulkan banyak kesulitan dalam pelaksanaan dari pada pencabutan hak itu sendiri.

Penentuan untuk kepentingan umum sebagai dasar hukum dalam melakukan pencabutan hak menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 bukanlah dengan suatu *ordonantie* akan tetapi ditentukan oleh Presiden Republik Indonesia sebagai pejabat negara tertinggi yang akan mengambil keputusan mengenai dapat tidaknya diadakan pencabutan hak itu, tentu saja setelah mendengar beberapa pertimbangan yang diperlukan untuk keperluan tersebut. Presiden disini memiliki wewenang dan berhak untuk menentukan apakah suatu permohonan suatu pencabutan hak benar-benar untuk kepentingan umum sehingga perlu untuk dikabulkan atau tidak.

Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah berdasarkan Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005, meliputi bidang-bidang :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi,
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi dan bangunan pengairan lainnya,
- c. Rumah sakit umum atau pusat kesehatan masyarakat,
- d. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal,
- e. Peribadatan,
- f. Pendidikan atau sekolah,
- g. Pasar umum,
- h. Fasilitas pemakaman umum,
- i. Fasilitas keselamatan umum,
- j. Pos dan telekomunikasi,
- k. Sarana olah raga,
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya,
- m. Kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa,
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya,
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan,
- p. Rumah susun sederhana,
- q. Tempat pembuangan sampah,
- r. Cagar alam dan cagar budaya,
- s. Pertamanan,
- t. Panti sosial,
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

2.3.5 Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi "*rechtsbescherming van de burgers*

tegan de overheid" dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris "*legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*" (Hadjon, 1985:1).

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu : perlindungan hukum yang preventif dan perlindungan hukum yang represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi setiap tindakan pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam setiap mengambil keputusannya. Dengan pengertian yang demikian, penanganan perlindungan hukum bagi masyarakat oleh pemerintah melalui sistem peradilan di Indonesia termasuk perlindungan hukum yang represif, demikian juga dengan Peradilan Administrasi Negara (Hadjon, 1985:2).

Dibandingkan dengan sarana perlindungan hukum yang represif, sarana perlindungan hukum yang preventif dalam perkembangannya dapat dikatakan agak ketinggalan, namun akhir-akhir ini disadari bahwa perlindungan hukum yang preventif terutama jika dikaitkan dengan asas "*freies ermessen*" (*discretionaire bevoegheid*). Di Belanda "*beschikking*" belum banyak mengatur mengenai sarana perlindungan hukum yang bersifat preventif, tetapi terhadap bentuk *besluit* yang lainnya, misalnya *ontwerp-bestemings plannen* sudah banyak diatur secara preventif berupa keberatan (*inspraak*). Dengan sarana itu, misalnya sebelum pemerintah menetapkan suatu kebijakan, rakyat dapat mengajukan keberatan atau dapat dimintai pendapatnya mengenai rencana pemberlakuan kebijakan tersebut (Hadjon, 1985:3)

Di Indonesia, ditemukan bahwa belum ada pengaturan secara khusus mengenai sarana perlindungan hukum yang preventif. Hal ini mungkin disebabkan karena disamping sarana preventif itu sendiri masih relatif baru sehingga kepustakaan Hukum Administrasi Negara di Indonesia dewasa ini belum

membahas sarana tersebut dan di pihak lain sejak tahun 1964 pemikiran kita lebih diarahkan kepada usaha pembentukan Peradilan Administrasi Negara sebagai sarana represif yang hingga kini belum terbentuk dan sejak tahun 1969 pemikiran kita lebih lagi diarahkan kepada kegiatan pembangunan nasional yang lebih menitikberatkan pembangunan dalam bidang ekonomi (Hadjon, 1985:4)

2.3.6 Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah setiap norma hukum yang sudah dengan sendirinya mengandung ketentuan tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban para subyek hukum dalam lalu lintas hukum. Norma-norma hukum yang bersifat dasar, sudah barang tentu berisi rumusan-rumusan hak dan kewajiban-kewajiban yang juga dasar dan mendasar. Karena itu, secara akademis, sebenarnya sebenarnya persoalan hak dan kewajiban asasi manusia memang menyangkut konsepsi yang niscaya ada dalam keseimbangan konsep hukum dan keadilan. Dalam setiap hubungan hukum terkandung didalamnya dimensi hak dan kewajiban secara paralel dan bersilang. Karena itu, secara akademis, hak asasi manusia mestinya diimbangi dengan kewajiban asasi manusia. akan tetapi, dalam perkembangan sejarah, isu hak asasi manusia itu sendiri terkait erat dengan persoalan ketidakadilan yang timbul dalam kaitannya dengan persoalan kekuasaan (Assiddiqie, 2002:3).

Dalam sejarah, kekuasaan yang diorganisasikan ke dalam dan melalui organ-organ negara, seringkali terbukti melahirkan penindasan dan ketidakadilan. Karena itu, sejarah umat manusia mewariskan gagasan perlindungan dan penghormatan terhadap hak-hak asasi manusia yang salah satu bentuknya adalah kepastian hukum. Gagasan perlindungan hukum dan hak asasi manusia ini bahkan diadopsikan ke dalam pemikiran mengenai pembatasan kekuasaan yang kemudian dikenal dengan aliran konstitusionalisme. Aliran konstitusionalisme inilah yang memberi warna modern terhadap ide-ide demokrasi dan nomokrasi (negara hukum) dalam sejarah, sehingga perlindungan konstitusional terhadap hak asasi manusia dianggap sebagai ciri utama yang perlu ada dalam setiap negara hukum yang demokratis ataupun negara demokrasi yang berdasarkan atas hukum, yang

salah satu bentuknya adalah dengan adanya kepastian hukum yang diberikan pemerintah kepada rakyatnya (Assiddiqie, 2002:16)

Dengan perkataan lain, isu hak asasi manusia itu sebenarnya terkait erat dengan persoalan penegakan hukum dan keadilan itu sendiri. Karena itu, sebenarnya tidaklah tepat untuk mengembangkan istilah hak asasi manusia secara tersendiri. Lagi pula, apakah hak asasi manusia dapat ditegakkan hanya dengan memberikan kepastian hukum dan bukankah yang ditegakkan adalah aturan hukum dan konstitusi yang menjamin hak asasi manusia itu sendiri. namun, dalam praktek sehari-hari banyak terjadi kesalahan penafsiran dalam kaitannya dengan hak asasi manusia (Assiddiqie, 2002:17).

Akhirnya secara umum dapat disimpulkan bahwa sebenarnya kepastian hukum berkaitan erat dengan perlindungan hukum, ketertiban serta menjamin adanya keselarasan, keseimbangan dan keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil yang berdasarkan oleh nilai-nilai aktual di dalam masyarakat beradab, baik nasional maupun internasional (Muladi, 2001:32).

BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Substansi Perpres No. 36 Tahun 2005 tidak semakin menjadi lebih baik bahkan terkesan tumpang tindih, ada beberapa Pasal yang kurang memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, yaitu Pasal 2 ayat (1) huruf b, Pasal 8 ayat (1), Pasal 9 dan Pasal 17 serta Pasal 18.
2. Perpres No. 36 Tahun 2005 juga kurang memberikan jaminan kepastian hukum, sebab masih ada beberapa Pasal yang masih menimbulkan pertanyaan-pertanyaan baru, yaitu seperti pada Pasal 1 angka 5, Pasal 1 angka 11, Pasal 15 ayat (1), Pasal 10 ayat (2) dan pada Pasal 16 ayat (2).

4.2 Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penyusun adalah sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah hendaknya pemerintah tetap menghormati hak-hak asasi manusia dalam hal ini dalam hak-hak yang atas tanah yang dimiliki para pemilik tanah, sebagai salah satu wujud perlindungan hukum para pemegang hak-hak atas tanah.
2. Perlunya sosialisasi lebih lanjut dan jelas kepada masyarakat tentang maksud dan tujuan pencabutan hak atas tanah yang tersirat pada Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, agar masyarakat memperoleh suatu jaminan kepastian hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Asshiddiqie, Jimly. 2002. *penegakkan Hukum, Keadilan dan Manusia*. Jakarta : Jurnal Keadilan
- Gautama, Sudarjo. 1989. *Taksaran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni
- Hadjon. M. Philipus. 1985. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya : Bina Ilmu
- Harjati, Sri. 2005. *Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya : Diskusi Perpres No. 36 Tahun 2005 Fakultas Hukum UNAIR
- Harsono, Boedi. 1995. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Kansil. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta : Sinar Grafika
- Kusuma, Hasan Warga. 2001. *Hukum Agraria I*. Jakarta : Pressalindo
- Muladi. 2001. *Menjamin Kepastian, Ketertiban, Penegakkan dan Perlindungan Hukum*. Jakarta : Jurnal Keadilan
- Mulyadi, Kartini. 1989. *Hak-hak Tanah*. Bandung : Alumni
- Parlindungan A.P. 2001. *Berakhirnya Hak-hak tas tanah*. Bandung : Mandar Maju
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Purbacaraka, Purnadi. 1983. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Ruchiyat, Eddy. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Order Reformasi*. Bandung : Alumni
- Salindo, John. 1994. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika

Soejono. 2003. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta

Sumarjono, Maria S. W. 2001. *Kebijaksanaan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas

Suwandra, I Wayan. 1991. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta

Undang-undang :

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Website

<http://simplythingking.com.2006> (A.P. Parlindungan)

http://www.walhi.or.id/images/dot_clear.gif

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagai telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan, Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501).

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.
8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
10. 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 kegiatan 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.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik 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.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

BAB II PENGADAAN TANAH

Pasal 2

- 1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara :
 - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
 - b. pencabutan hak atas tanah.
- 2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

- 1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- 2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan tata ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi :

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;

- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum atau pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah, cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

BAB III
PANITIA, MUSYAWARAH DAN GANTI RUGI
Bagian pertama
Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten/Kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.

- (5) Susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

- 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. menaksir dan mengusulkan 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 melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan 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 yang berkompeten.

Bagian Kedua Musyawarah

Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang dilakukan dalam surat undangan.

Pasal 9

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah, dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah.

- 2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- 3) Penunjukan wakil atau kuasa dari pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.
- 4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Pasal 10

- 1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan peraturan.
- 2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- 3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Panitia Pengadaan Tanah menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Bagian Ketiga
Ganti Rugi

Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

- (1) Bentuk ganti rugi dapat berupa :
 - a. uang; dan/atau
 - b. tanah pengganti; dan/atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia.
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

-) Ganti rugi diserahkan langsung kepada :
 - a. pemegang hak atas tanah yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - b. nadzir bagi tanah wakaf.
-) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 17

-) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai dengan kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
-) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.
-) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

-) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh oleh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Percabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya.
-) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

-) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
-) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pasal 19

terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.

BAB IV PENGADAAN TANAH BERSKALA KECIL

Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 23

Pada saat beriakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak beraku lagi.

Pasal 24

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Mei 2005
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan ini sesuai dengan aslinya
Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum dan Perundang-undangan

Lambock V Nahattands

