

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI
DAMPAK PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**



**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.1)**

OLEH

JUPRIADI

No. Stambuk 45 08 060 145

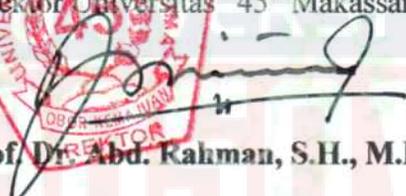


**FAKULTAS HUKUM / ILMU-ILMU HUKUM
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR**

2012

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

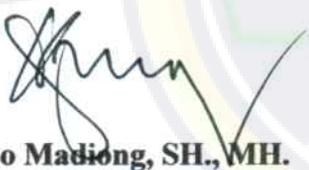
Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar, Bagian Hukum Tata Negara dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Nomor A.239/FH/U-45/XI/2012 tanggal 21 Nopember 2012 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini Jumat, 23 Nopember 2012, skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh **JUPRIADI** Nomor Stambuk **4508060145** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

Pengawas Umum
Rektor Universitas "45" Makassar

Prof. Dr. Abd. Rahman, S.H., M.H.

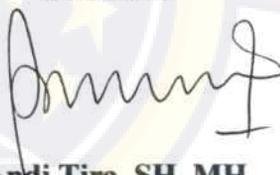


Panitia Ujian

Ketua,

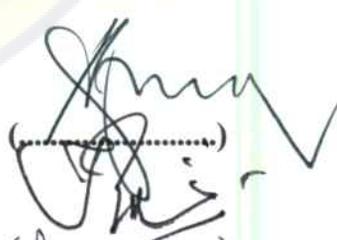

Dr. Baso Madiung, SH., MH.

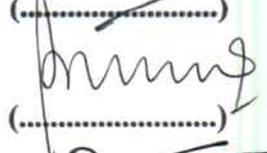
Sekretaris


Andi Tira, SH.,MH

Tim Penguji

Ketua : **Dr. Baso Madiung, SH,MH**

Anggota : **1. Prof.Dr.H.A.Muh.Arfaq Pattenreng,SH,MH** 

2. Andi Tira, SH., MH 

3. Zulkifli Makkawaru, SH.,MH 

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Karya Ilmiah Hukum Mahasiswa :

Nama : **JUPRIADI**
Nomor Stambuk : 45 08 060 145
Program Studi : Strata Satu (S1)
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 01/Pdt/FH/U-45/III/2012
Tgl. Pendaftaran Judul : Tgl. 07 Maret 2012
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK
ATAS TANAH SEBAGAI DAMPAK PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**



Telah diperbaiki dan diperiksa untuk dimajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S-1)

Makassar,.....2012

Disetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Baso Madiang, SH,MH

Zulkifli Makkawaru, SH,MH

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum**

Dr. Baso Madiang, SH,MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar memberikan persetujuan kepada :

Nama : **JUPRIADI**
No. Stb : 45 08 060 145
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 01/Pdt/FH/U-45/III/2012
Tgl. Persetujuan Ujian : Tgl.
Judul Penelitian : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI DAMPAK PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S-1).

Makassar,.....2012

Disetujui :

**Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum
Universitas "45" Makassar**



Dr. Baso Madiang, SH,MH.

KATA PENGANTAR

Sadar sebagai mahasiswa yang harus memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas '45' Makassar, maka dengan kemampuan yang ada penulis memberanikan diri untuk menulis skripsi dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI DAMPAK PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM "**

Dalam menulis skripsi ini pertama-tama penulis wajib menghaturkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas rahmat dan pertolonganNya sehingga penulis dapat menyelesaikan proses perkuliahan dengan baik hingga menyelesaikan tugas akhir ini .

Harus penulis akui bahwa segala dukungan yang telah penulis dapatkan yaitu: doa, fasilitas, pemikiran dan tenaga adalah merupakan modal utama dalam menyusun tugas akhir ini. Maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayahanda Darius Darrang dan Ibunda Adel yang tercinta, atas segala dukungan doa, nasehat, dan fasilitas kepada penulis selama study sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan, terima kasih banyak Tuhan Yesus selalu memberkati .
2. Prof. DR. H. Abd. Rahman,.SH,.MH. selaku Rektor Universitas 45 Makassar.

3. DR. Baso Madiong,.SH,.MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas '45' Makassar sekaligus dosen pembimbing I dan Bapak Zulkifli Makkawaru,.SH,.MH. selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan serta masukan dalam menyusun skripsi ini.
4. Segenap dosen di Fakultas Hukum Universitas '45' Makassar yang mengabdikan dan meluangkan waktu kepada penulis beserta segenap staf biro Fakultas Hukum Universitas '45' Makassar penulis mengucapkan terima kasih banyak atas bantuan dan kerjasamanya selama penulis mengikuti perkuliahan.
5. Kakandaku tersayang Ita Nurhidayah sekeluarga dan om Markus Musu' sekeluarga, penulis mengucapkan terima kasih banyak atas segala bantuan, semangat serta doa yang telah diberikan selama berada di Makassar .
6. Adikku tersayang Surinto, Alfiana Sriputri Sari, dan Yoel Limbu Bangaran, terima kasih atas doa dan pengertiannya selama penulis menjalani proses perkuliahan di Makassar.
7. My Best Girl Friend Alfrianty, penulis berterima kasih untuk segala bantuan, semangat, serta doa yang telah diberikan selama penulisan skripsi ini, I will Always miss you
8. My Brother: Asriadi, Novri Taula'bi, Roy Jordi, Amsar, Jupri Tolele, Aleksander, Mohammad Arsin, Darmanto IP, Kiswan,



Eraswanto Sowo, Andris yang telah begitu banyak memberikan bantuan, nasehat, spirit dan doa bagi penulis dalam menyelesaikan study dan skripsi, thanks for every think.

9. Seluru rekan-rekan seperjuangan angkatan '08 Media Pendidikan Mahasiswa(MEDIASI), dan seluruh Kakanda saya Fakultas Hukum Uiversitas 45 Makassar Kanda Marko, kanda Imo', kanda Yusuf.
10. Seluruh rekan-rekan Badan Pengurus Cabang GMKI Makassar dan Komisariat Elim 45 Makassar beserta Teman-teman PMKO Univ. 45 Makassar, terima kasih atas doa dan dukungannya selama penulis kulia sampai pada penyelesaian skripsi ini.
11. Seluruh rekan-rekan Seperjuangan dari Kabupaten Mamasa terkhusus kepada teman-teman dari KPM Messawa, terima kasih atas doa dan dukungan serta perjuangannya bersama.
12. Seluruh rekan KKN Terpadu Tematik Angkatan II di Toraja Utara, Kecamatan Buntu Pepasan terkhusus TAI NGONGO' Gustam, Jono, Viktor, Cuplis, Eno-Art, Batong, Agus, Adhy, Anto, Natan, OBETH, Rhiny, Jhen, Thia, Thien, Regina, terima kasih atas doa dan dukungannya.
13. Seluruh kelurga besar penulis dimana pun berada dan seluruh saudarafi ku yang tidak sempat penulis sebutkan

satu-persatu. Penulis sangat menghargai bantuannya
semoga semua dalam keadaan sehat selalu dan bahagia.

GBU

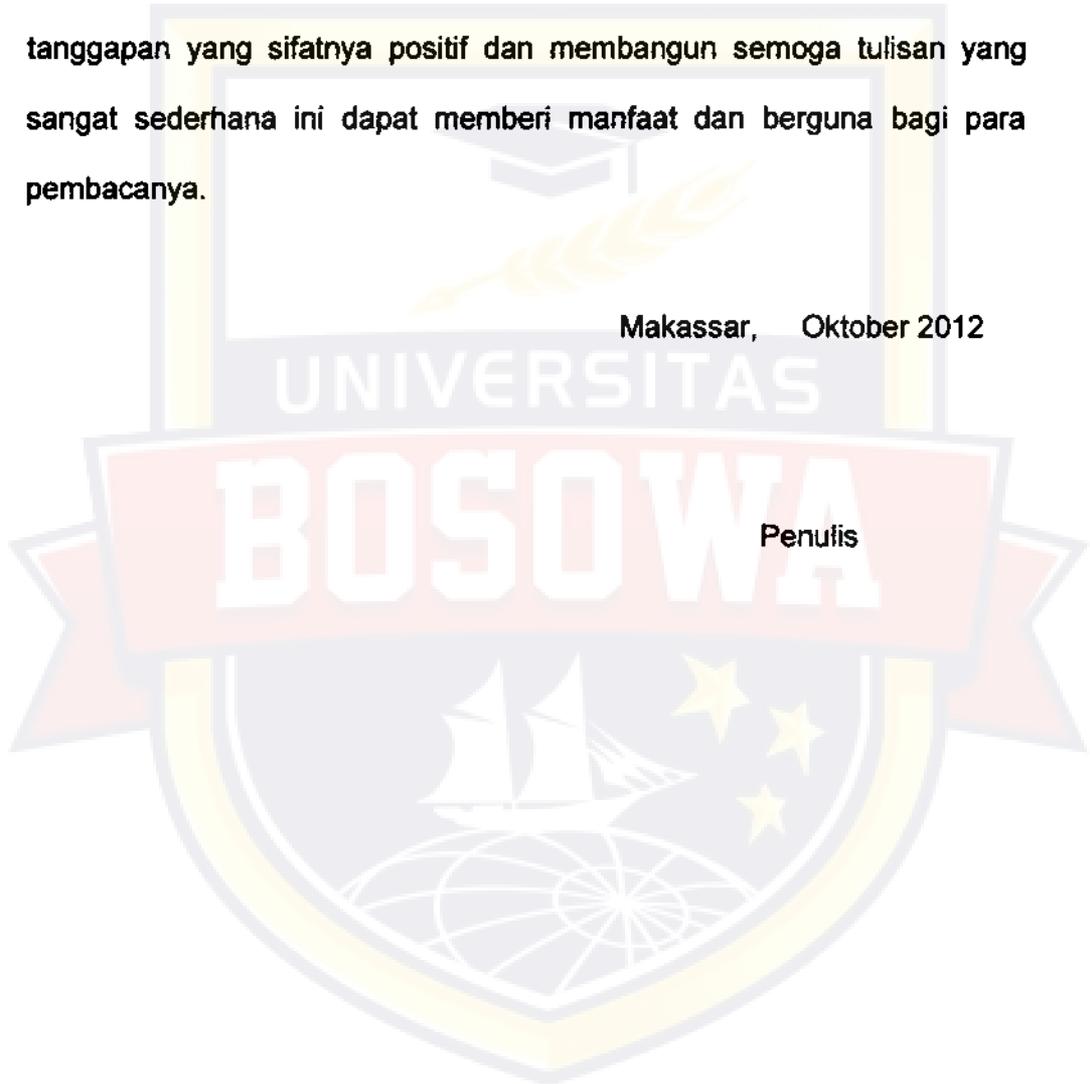
Demi penyempurnaan penulisan skripsi ini dengan lapang dada penulis membuka hati untuk menerima semua saran, kritik, dan tanggapan yang sifatnya positif dan membangun semoga tulisan yang sangat sederhana ini dapat memberi manfaat dan berguna bagi para pembacanya.

Makassar, Oktober 2012

UNIVERSITAS

BOSOWA

Penulis



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan sarana yang amat penting dalam pembangunan. Setiap manusia tentu bergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman dan sumber mata pencaharian, tanah bahkan sebagai tempat peristirahatan yang terakhir.

Manusia merupakan salah satu ciptaan Tuhan yang berada di atas muka bumi ini dan senantiasa akan berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi kelangsungan hidup. Hubungan tersebut bukan hanya bumi sekedar tempat hidup manusia, tetapi lebih dari itu bumi bahkan memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Hubungan antar manusia dengan bumi terus berkembang sejalan dengan penguasaan, juga perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, penguasaan ilmu dan teknologi disatu sisi memberikan kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi terhadap bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya guna memenuhi kebutuhan hidupnya, di sisi lainnya penguasaan teknologi telah memberikan kesadaran kepada manusia, bahwa luas tanah serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah terbatas dan

relatif dibandingkan dengan penambahan penduduk yang semakin hari semakin bertambah.

Ilmu pengetahuan dan teknologi yang terus berkembang telah memberikan kesadaran, bahwa hubungan antar manusia dan bumi mutlak diperlukan adanya penataan dan pengaturan yang lebih saksama khususnya yang berkenaan dengan penguasaan dan peruntukan hak atas suatu kepemilikan tanah.

Indonesia yang merupakan Negara berkembang (*development country*) sekarang ini sedang giat-giatnya melakukan penataan dan pembagunan disetiap daerah, sehinggah arti pentingnya tanah disadari masyarakat sebagai salah satu faktor pendukung keberhasilan dalam pembangunan, pemerintah berkewajiban untuk memperhatikan tata ruang dan pengaturan pembangunan tersebut serta mengenai penguasaan atas suatu bidang tanah, luas bangunan, tinggi bangunan, pekarangan dan seharusnya memahami kebutuhan pembangunan pada suatu daerah antara apa yang seharusnya dibangun dan seharusnya belum bisa untuk dibangun.

Hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia diatur dan ditetapkan oleh hukum, diantaranya diatur dalam UUD 1945, UUPA No. 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria), maupun Hukum adat. Undang-undang tersebut dibuat dengan dasar adanya keteraturan hubungan antar manusia atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa, Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak menguasai dari Negara bukan berarti Negara sebagai pemilik namun pada dasarnya hak menguasai Negara artinya Negara berwenang untuk mengatur hubungan hukum masyarakat dalam penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dari kewenangan-kewenangan tersebut di atas, pemerintah membuat dan menetapkan tentang status hak atas tanah, diantaranya;

1. Hak Milik
2. HGB (Hak Guna Bangunan)
3. HGU (Hak Guna Usaha)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Pengelolaan

Dari hak menguasai Negara tersebut, dijelaskan dalam UUPA bahwa hak-hak tersebut di atas dapat dimiliki oleh masyarakat luas.

Guna terciptanya kepastian hukum atas tanah yang dipegang oleh masyarakat, maka masyarakat harus mendaftarkan tanah yang dimilikinya kepada pemerintah agar dibuatkan sertifikat hak atas tanah tersebut, sehingga apabila tanah yang dimiliki tersebut sedang dalam

sengketa, maka sertifikat atas hak tanah tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang paling kuat sehubungan dengan tanah tersebut.

Sejalan dengan kepastian hukum hak atas tanah tersebut masih banyak dijumpai dalam kehidupan masyarakat sehari-hari pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah terkadang tidak sesuai prosedural peraturan yang ada. Pengadaan tanah dengan dalih untuk kepentingan umum dilakukan di Kabupaten Mamasa,. Hal tersebut dilakukan pemerintah daerah dengan tujuan untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan raya, jalan lingkar, jalan tol, rumah sakit, perkantoran, sekolah, terminal angkutan darat, bandara udara, pasar umum dan pembangunan lainnya.

Masalah dibidang pertanahan adalah suatu masalah yang paling rawan, tidak hanya sekedar persoalan pemilikan dan tegaknya hukum tapi juga menjadi persoalan politik. Oleh karena itu, demi terpeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus yang muncul harus segera diselesaikan

Dalam hal ini pemerintah kota/kabupaten apakah sungguh-sungguh memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai pemegang hak atas tanah tersebut

Dalam hal ini, masyarakat akan bertanya-tanya perlindungan hukum seperti apa yang diberikan kepada mereka pemegang hak atas

tanah, juga pemerintah dalam membuat dan melaksanakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum misalnya pembangunan Bandara Udara di Desa Sasakan dan Desa Salu Balo, Kecamatan Sumarorong Kabupaten Mamasa yang terkadang menyepelkan kepentingan masyarakat disekitar area pembangunan tersebut.

Pada dasarnya bisa dikembalikan pada fungsi sosial tanah, maka semuanya tetap akan kembali pada kepentingan rakyat banyak, namun terkadang proses pembebasan tanah yang dikenai pembangunan kepentingan umum tidak sesuai dengan ganti rugi yang diberikan karena menjadi dasar pemberian ganti rugi di Mamasa hanya didasari pada kesepakatan belaka sehingga merugikan masyarakat umum yang tanahnya terkena pengadaan tanah tersebut dengan harga yang sangat rendah dari harga pasaran yaitu Rp. 18000,-/ meter (Pembangunan Pasar Barra-barra) di Mamasa.

1.2 Rumusan Masalah

Pemerintah dalam melakukan pembangunan tentu harus memperhatikan kepentingan masyarakat, apakah pembangunan tersebut dapat memberikan keuntungan atau efisiensi kepada masyarakat atau tidak.

Untuk membatasi ruang lingkup bahasan dalam skripsi ini maka penulis membuat suatu rumusan masalah sebagai berikut:

pertanahan maupun terhadap persoalan-persoalan yang melingkupi tanah aset Negara.

1.4 Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan memilih lokasi penelitian pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa Provinsi Sulawesi Barat karena pada wilayah tersebut terdapat subjek dan Objek yang terkait dengan pokok-pokok permasalahan yang nantinya akan penulis teliti.

2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lokasi penelitian. Data atau informasi tersebut diperoleh melalui kegiatan wawancara langsung dengan pihak terkait terutama masyarakat yang terkena dampak pengadaan atas tanah tersebut
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari sumber tertulis berupa buku-buku, Perundang-undangan, dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang relevan dalam penelitian ini, maka penulis melakukan pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Metode Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dilakukan dengan cara membaca dan mengumpulkan peraturan perundang-undangan dan dokumen lainnya yang diperoleh dilapangan yang erat kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Metode Lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data dengan melakukan penelitian langsung pada objek yang dibahas dengan cara observasi dan wawancara.
- c. Melakukan pengamatan (*observasi*), yaitu melakukan pengamatan secara langsung, dimaksudkan untuk mendukung kebenaran dari data yang diperoleh terhadap setiap kegiatan dan gejala mengenai dampak pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum tersebut.
- d. Angket, yakni daftar pertanyaan tertulis terhadap beberapa responden yang dipilih di lokasi penelitian dengan cara membagikan daftar pertanyaan kepada

- Pegawai Negeri Sipil (PNS)	5 orang
- Masyarakat Umum	10 orang
- Masyarakat Yang Terkena dampak Pengadaan	35 orang
<hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/>	
Jumlah	50 orang

4. Analisis data

Setelah semua data telah dikumpulkan, baik data sekunder maupun data primer, maka data tersebut diolah dengan mengelompokkan sesuai dengan jenisnya dan disusun secara sistematis dengan tujuan data tersebut. Data yang telah diolah tersebut akan dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif. Sedangkan dalam analisis kuantitatif penulis menggunakan perhitungan data distribusi Frekuensi dan Presentase dengan rumus:

$$P = \frac{f}{n} \times 100\%$$

Keterangan rumus:

P= Presentase

f = Frekuensi dari variasi kategori

n= Responden dari seluruh kategori variabel

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak-Hak Atas Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka Negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal ini juga sudah diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu Undang-Undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan. Disamping hak dan kewajiban, yaitu seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, yaitu Pasal 4(2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Kedua macam kewajiban

tersebut itu harus dilakukan dengan cara-cara mencegah unsur pemerasan dan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Istilah "Hak" selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah "hukum".

Dalam literatur hukum Belanda, kedua-duanya disebut dengan "Recht". Akan tetapi antara hak dan kewajiban dapat digunakan dengan menggunakan istilah *Objectief recht* dan *Subjectief recht*.

Van Apeldoorn (1978:55-58) mengartikan *objectief recht* dengan hukum obyektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. *Subjectief recht* diartikan dengan hukum subjectif yaitu hukum untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan lain mempunyai kewajiban terhadap seseorang.

Selanjutnya ia mengatakan, biasanya orang mengartikan istilah "*subjectief recht*" dengan hak yang diberikan oleh hukum objektif. Hak atau wewenang disini merupakan segi aktif dari hubungan hukum yang diatur oleh peraturan hukum. Setiap hubungan hukum senantiasa melahirkan hak pada satu pihak, dan kewajiban dilain pihak.

Knottenbelt (Sudikno Mertokusumo, 1986:39)

mengemukakan bahwa:

" hak itu memberikan kenikmatan dan keleluasaan kepada individu yang melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol adalah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak. Kalau hukum sifatnya umum, karena berlakunya bagi setiap orang,

maka hak dan kewajiban itu sifatnya individual, melekat pada individu”

Dalam hubungan ini, Scholten berpendapat bahwa keseluruhan system hukum perdata didasarkan pada *subjectief recht*. Sebaliknya Algra mengatakn bahwa *objectief recht* adalah dasar dari *subjectief recht*.

Sudikno Mertokusumo (1986:39) menyatakan bahwa perbedaan pendapat antara Scholten dengan Algra melihat dari sudut pandang yang berbeda. Selanjutnya beliau mengatakan bahwa Algra melihat dari sudut pandang kerjanya. *Subjectief recht* itu baru nyata setelah ditetapkan oleh *objectief recht*. Saya berhak melakukan sesuatu karena itu ditetapkan oleh *objectief recht*. Hukum memerlukan terjadinya peristiwa barulah memberi hak atau membebani kewajiban apabila peristiwa itu terjadi. Scholten melihat *subjectief recht* melekat pada individu sejak dilahirkan sampai mati, jadi dalam melihatnya dengan historis teoritis.

Perbedaan pendapat antara Algra dan Scholten itu, menunjukkan bahwa peraturan hukum menempati tempat yang sentral, apabila dipandang dari satu sisi bahwa hak itu diperoleh individu semenjak lahir, berarti peraturan hukum berperan melegalisasi hak-hak yang sudah dimiliki individu. Sebaliknya jika dipandang dari sisi lain maka hukumlah yang memberikan hak-hak kepada individu, maka individu tidaklah mempunyai hak apapun kecuali jika ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sudikno Mertokusumo selanjutnya membedakan ada dua macam hak yaitu:

1. Hak Absolut.

Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja dan melibatkan setiap orang. Kalau ada hak absolut pada seseorang, maka ada kewajiban bagi setiap orang lain untuk menghormati dan untuk tidak menggunganya. Pada hak absolut, pihak ketiga berkepentingan untuk mengetahui eksistensinya sehingga memerlukan publisitas. Hak absolut terdiri dari hak yang bersifat kebendaan dan yang tidak bersifat kebendaan.

2. Hak Relatif

Hak relatif adalah hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu.

Tanah dalam kitab undang-undang hukum perdata, jika tidak dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, maka tanah tersebut adalah milik Negara. Tetapi dalam konsep Undang-undang Pokok Agraria, tanah diseluruh wilayah Indonesia bukanlah milik republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria) dan pada tingkatan tertinggi

dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuatan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria)

Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria)

Hak-hak atas tanah yang diberikan tersebut memberi wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya (Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria), semuanya dengan memperhatikan akan Fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Pasal 6 Undang-undang Pokok agraria)

Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah berada dalam keadaan yang seimbang (Penjelasan Umum angka II.4 Undang-undang Pokok Agraria)

Dari prinsip-prinsip dasar tersebut, lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibeda-bedakan pada jenis pemampaatannya, serta pada pribadi-pribadi 14okum yang akan menjadi pemiliknya.

Secara umum Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (2004:25) menyebutkan hak-hak atas tanah, yaitu:



1. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga Negara Indonesia, dengan mengecualikan badan-badan tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963), yang pemamfaatannya dapat disesuaikan dengan perubahan peruntukan tanahnya di wilayah dimana terletak, (Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria);
2. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, untuk jangka waktu tertentu, yang telah ditentukan yang dapat diberikan baik pada warga Negara Indonesia maupun Badan Hukum Indonesia (Yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, (Pasal 30 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria);
3. Hak Guna Bagunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan yang dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, (Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria);

4. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh Negara yang bukan sewa-menyewa atau pengelolaan tanah yang dapat diberikan pada jangka waktu tertentu kepada warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia,(Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria)
5. Hak Sewa, hak ini adalah pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka diberikan ketentuan sendiri. Seorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila yang bersangkutan berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.
6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, dalam UUPA Pasal 46 ayat (1), bahwa " Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah". Dalam hal membuka tanah dan memungut secara kangsung hasil dari hutan tersebut tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada atas tanah

tersebut karena jelas diatur dalam ayat (2) bahwa, "dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu"

7. Hak Pengelolaan, adalah hak khusus untuk keperluan pengembangan dan pembangunan kawasan industri pembangunan perumahan pada umumnya serta proyek-proyek pemerintah pusat atau daerah yang khusus diberikan kepada badan-badan hukum yang modalnya sebagian atau seluruhnya milik Negara. Hak pengelolaan ini hanya dapat diberikan atas tanah Negara yang dikuasai oleh suatu badan yang dikuasai oleh pemerintah, BUMN, dan BUMD.

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA

Yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara terpenuh (semua macam hak) adalah warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik dirinya sendiri maupun keluarganya.

Sedangkan yang bukan warga Negara Indonesia atau badan hukum asing, yang mempunyai perwalian di Indonesia sangat dibatasi

sekali, hanya hak pakai dan hak sewa saja. Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dengan peraturan perundang-undangan saja

2.2 Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam masa ini hukum agraria bersifat dualisme yaitu sebagian berlaku dan dipengaruhi hukum pemerintah penjajah yakni hukum barat dan sebagian lagi berlaku hukum adat. Hal inilah yang terkadang tidak menjamin kepastian hukum .

Ketidakpastian hukum timbul karena perangkat perundang-undangan yang secara operasional dibidang pertanahan tidak mampu mendukung pelaksanaan karena adanya dis-sinkronisasi secara vertikal maupun horizontal pada perangkat peraturan perundang-undangan tersebut meski sumber daya manusia dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, para petugas di kantor pertanahan setempat, masyarakat/badan hukum telah mendukung keberadaan peraturan perundang-undangan tersebut.

Oleh karena itu, sebagai pengganti peraturan perundangan yang bersifat dualisme tersebut, pada tanggal 24 September 1960 disahkanlah Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Adapun tujuan ditetapkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 ini adalah;

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dasar-dasar hukum agraria sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 ini antara lain:

1. Hukum agraria didasarkan atas dasar kenasionalan yaitu bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia dan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah republik Indonesia, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, tidak semata-mata milik dari pemiliknya. Dengan pengertian

sebagai hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkat yang paling atas yaitu pada tingkatan seluruh wilayah Indonesia. Namun demikian hak milik dapat pula dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian bumi Indonesia. Dalam hal ini hanya permukaan bumi saja yang disebut tanah yang dapat dihaki seseorang.

2. Undang-undang Pokok Agraria, memberikan wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkatan tertinggi:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan atas bumi, air dan runag angkasa.
 - b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Hak ulayat masih diakui adanya, namun demikian hak ulayat tersebut tidak dapat dibenarkan untuk menghalang-halangi pemberian hak guna usaha, bila pemberian hak itu

,di daerah sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian tidak dapat dibenarkan jika suatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayat menoiak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan menambah hasil bahan makanan, pemindahan penduduk dan lain-lainnya. Karena kepentingan satu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas.

4. Dasar keempat yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dalam arti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi kalau hal ini menimbulkan kerugian masyarakat. Berarti harus ada keseimbangan individu dengan kepentingan masyarakat dan Negara, dalam pendayagunaan tanah tersebut.
5. Hanya warga Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang, orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga juga badan-badan hukum yang tidak dapat mempunyai hak milik.

6. Tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya bagi sendiri maupun keluarganya. Untuk melindungi golongan-golongan yang lemah, maka pengawasan penindakan hak milik diatur dalam peraturan pemerintah. Demikian pula untuk mencegah terjadinya monopoli dalam lapangan agraria dan lain-lain.
7. Dalam Undang-undang Pokok Agraria dirumuskan pula suatu asas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar daripada perubahan-perubahan dalam struktur pertanian hampir diseluruh dunia yaitu dinegara-negara yang sedang menyelenggarakan "landreform" yaitu bahwa pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Namun demikian mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sekarang ini, maka masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah oleh orang-orang yang bukan pemiliknya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya yaitu untuk mencegah hubungan yang bersifat penindasan yang lemah oleh orang yang kuat.

8. Untuk mencapai apa yang menjadi cit-cita bangsa dan Negara, maka untuk peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara adanya suatu rencana yaitu rencana umum (*national Planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya *planning*, maka penggunaan tanah akan dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat di manfaatkan sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

Kepemilikan Tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum Internasional, perlindungan hukum terhadap hak asasi manusia diatur dalam DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia), yaitu:

1. Pasal 17 (1): "Setiap orang berhak untuk memiliki harta benda baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain."
2. Pasal 17 (2): "Tidak seorangpun dapat dirampas harta bendanya secara sewenang-wenang."
3. Pasal 30: "Tidak ada satu ketentuan dalam deklarasi ini yang dapat ditafsirkan sebagai memberikan hak pada

suatu negara, kelompok atau orang, untuk terlibat dalam aktivitas atau melakukan tindakan yang bertujuan untuk menghancurkan hak dan kebebasan-kebebasan apapun yang diatur di dalam deklarasi ini.”

Di Indonesia, Perlindungan kepemilikan tanah rakyat diatur dalam UUD 1945, TAP-MPR No. IX tahun 2001, dan UU No. 39 tahun 1999 tentang HAM sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut.

1. Pasal 18b UUD 1945 tentang pengakuan hak ulayat masyarakat adat.
2. Pasal 28g Ayat (1), UUD 1945 yang berbunyi.”setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan dan Harta benda yang dibawa kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak sesuatu yang merupakan hak asasi.”
3. Pasal 28h Ayat (4), UUD 1945 yang berbunyi.”setiap orang mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.”
4. Pasal 28i Ayat (3), UUD 1945 yang berbunyi.”identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.”

Peraturan Presiden(Perpres) No. 36/2005 adalah pengganti Keputusan Presiden (Kepres) No.55/1993 dan Kepres No. 55 pengganti Intruksi Presiden (Inpres) No. 9/1973. Bahkan sebagian besar ketentuan dari Perpres No.36/2005 itu hanya mengulangi Kepres No. 55/1993.

Pada tanggal 3 Mei 2005, Presiden RI Susilo Bambang Yudhoyono telah menandatangani Peraturan Presiden No. 36 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Kepentingan Umum. Lahirnya Peraturan Presiden ini dilatarbelakangi oleh ketentuan Undang-undang No 20 Tahun 1961 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi: "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum oleh pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara: a. Pelepasan dan penyerahan tanah, atau, b. Pencabutan atas tanah". Peraturan Presiden ini, sekaligus mencabut Keputusan Presiden (Kepres) No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, karena Keppres ini dipandang tidak sesuai dengan landasan hukum dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan persoalan yang timbul dalam pengadaan tanah selama ini. Dianggap sebagai faktor penghambat pembangunan dibidang infrastruktur.

Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagai mana diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 dipandang lebih buruk dan regresif bila dibandingkan dengan Keppres No.55 tahun 1993, Hal ini dapat dilihat dari Peraturan Presiden ini menambah satu klausa lagi cara pengadaan tanah untuk pembangunan yakni dengan pencabutan hak yang mengacu kepada UU No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

Prase ini memberikan legitimasi bagi Negara untuk mencabut hak atas tanah perseorangan (pasal 2 ayat (1)), Badan hukum, dan lain-lain, jika tidak terjadi kesepakatan.

Kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Kepentingan umum menurut Keppres 55 tahun 1993 adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Sedangkan kepentingan umum menurut Perpres No. 36 Tahun 2005 adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Kepentingan Umum menurut Undang-undang No.2 tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam Peraturan Presiden di atas tidak memiliki konsep yang jelas tentang panitia pengadaan tanah (pihak-pihak yang terlibat tidak digambarkan secara jelas), sedangkan Keppres menggambarkan secara jelas tentang panitia pengadaan tanah.

Adapun susunan panitia pengadaan tanah dalam Perpres No. 36 tahun 2005 adalah sebagai berikut:

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati atau Walikota.
2. Panitia pengadaan tanah provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta 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 yang dibentuk oleh menteri dalam negeri yang terdiri atas unsur pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
5. Susunan kenanggotan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Menurut Perpres ini, Panitia Pengadaan Tanah beranggotakan unsur perangkat terkait dengan sejumlah tugas yang diembannya. Adapun Tugas-tugasnya, adalah sebagai berikut:

1. Mengadakan penelitian dan investigasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Dalam Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 yang dimaksud dengan pemerintah pusat selanjutnya disebut pemerintah adalah presiden republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.

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 parah pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar-mmukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Dengan beriakunya Peraturan Presiden No. 36/2005, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan Peraturan Presiden No.36/2005.

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan peraturan kepala badan pertanahan nasional.

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden No. 36/2005, Keputusan Presiden No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

2.3. Tujuan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum

2.3.1 Hakikat Pengadaan Tanah

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

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.

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.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Perpres No.36 tahun 2005 pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

Untuk kepentingan umum, yang termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, berdasarkan surat keputusan penetapan yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota oleh Gubernur, maka bagi yang siapa ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau, Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga mempunyai fungsi sosial, yang berarti di sini, hak atas tanah tidaklah mutlak, namun demikian Negara harus menghormati hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya, yang dijamin dengan undang-undang.

Pembangunan jalan, rumah sakit, pasar, sekolah, dan lain-lain untuk kepentingan umum, diperlukan pengadaan tanah. Jika suatu daerah, oleh pemerintah dipandang perlu untuk membangun sarana dan prasarana umum, maka perencanaan tersebut haruslah diuji kelayakannya dan efisiensinya.

Pemegang hak yang dimaksud di sini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman, dan atau benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah Negara adalah tanah yang belum mempunyai dengan suatu hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria. Yang dimaksud Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur pemilikan perorangan. Begitu pun dengan tanah hak milik belum bersertifikat adalah tanah bekas hak Indonesia yang sudah ada pada saat berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dan berdasarkan Pasal 2

ketentuan konvensi Undang-undang Pokok Agraria dikonvensi menjadi Hak milik namun belum didaftar dalam buku tanah.

Dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangua kepentingan umum, tidak begitu saja dilakukan tetapi ada kebijakan-kebijakan yang harus dilakukan.

Berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 Pasal 2 yang kini telah diganti Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah:

1. Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembagunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
3. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan dengan cara jual-beli , tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pemerintah tidak dapat menggampangkan pengadaan tanah dengan alasan untuk pembangunan kepentingan umum tanpa mengindahkan pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut .

2.4.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 merumuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum dan karenanya berdasarkan Pasal 1 Angka 6 UU No. 5 Tahun 1986 pejabat pembuat akta tanah bukan pejabat tata usaha Negara. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*Beschikking*) tetapi berwenang untuk menjamin perbuatan hukum para pihak dan menuangkan dalam akta yang berisi tentang perbuatan hukum hak atas tanah di wilayah kerjanya.

Philipus M. Hadjoon (1996:204) mengatakan bahwa:

"produk pejabat pembuat akta tanah adalah akta yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang membuktikan suatu perbuatan hukum perdata, sedangkan keputusan Tata Usaha Negara berisi suatu tindakan hukum Tata Usaha Negara yang merupakan suatu norma hukum"

2.4.4 Notaris

Adapun pengertian Notaris menurut peraturan jabatan notaris (ordonansi Staatsblad 1860 Nomor 3, yang belaku tanggal 1 juli 1860). Notaris adalah umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang seharusnya oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta

otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pengertian akta otentik menurut ketentuan pasal 1868 KUHPerdara: ialah akta yang didalamnya bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya.

2.4.5 Kantor Pelayanan Pajak

Kantor Pelayanan Pajak adalah merupakan salah satu instansi pemerintah dalam bidang keuangan Negara. Kantor pelayanan pajak memberikan penafsiran terhadap harga tanah masyarakat, sebagai ganti rugi atas tanah yang diperuntukkan pembangunan kepentingan umum. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikeluarkan oleh kantor pelayanan pajak, sehingga para pihak yang terkait dalam pembangunan kepentingan umum tidak susah dalam menentukan besarnya ganti kerugian.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Keadaan Umum Lokasi Penelitian

Mamasa adalah salah satu kabupaten dari lima kabupaten yang ada di Provinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamasa yang beribukota di Mamasa berbatasan dengan Kabupaten Mamuju di sebelah utara dan Majene di sebelah barat Provinsi Sulawesi Selatan disebelah Timur dan Kabupaten Polewali Mandar di sebelah Selatan. Letak astronomis Kabupaten Mamasa berada pada $2^{\circ}39'216''$ LS dan $3^{\circ}19'288''$ LS serta $119^{\circ}0'216''$ BT dan $119^{\circ}38'144''$ BT.

Luas Kabupaten Mamasa $3005,88 \text{ Km}^2$ yang terbagi dalam 17 kecamatan dengan Kecamatan Tabulahan adalah kecamatan terluas di Kabupaten Mamasa dengan luas wilayah sekitar $534,14 \text{ km}^2$ atau sekitar 18,44% dari jumlah luas total Kabupaten Mamasa sedangkan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Rantebulahan Timur dengan luas wilayah sebesar $31,86 \text{ km}^2$.

Diantara 17 kecamatan yang ada, kecamatan yang paling jauh dari ibu kota kabupaten adalah Kecamatan Pana' dengan jarak sekitar 95 KM dan kecamatan terdekat adalah Kecamatan Tawalian dengan jarak 3 km.

3.2. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah.

3.2.1. Aspek Yuridis Formil

Salah satu kelemahan substansial dari masalah agraria adalah masalah produk hukum dibidang pertanahan. Setelah UUPA No. 5/1960 dan UU No. 20/1961 regulasi pertanahan yang dibuat hanya sebatas Perpres, Keppres, dan Permen. Regulasi untuk pengadaan tanah seharusnya berupa UU yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena mengatur hal-hal yang substansial dan menyangkut hajat hidup orang banyak.

Dengan demikian, mekipun kehadiran UU no 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum saat ini sudah ada namun pelaksanaan pada tiap-tiap daerah belum terealisasi terkendala masalah teknis pelaksanaannya yang belum maksimal disosialisasikan kepada masyarakat dan para pelaksana perundang-undangan tersebut pada hal pelaksanaannya sudah sangat mendesak terkait banyaknya pengadaan tanah yang diadakan disetiap wilayah. Di satu sisi, kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyangkut hajat hidup orang banyak dan di sisi lain menyangkut Hak Asasi Manusia.

Kesadaran tentang filosofi substansial pengadaan beberapa Undang-undang tentang hal tersebut sebenarnya sudah muncul sejak diterbitkannya UUPA. Dalam Pasal 18 UUPA telah

memerintahkan penerbitan UU Ganti rugi yang layak namun amanah tentang UU ganti rugi hingga kini tak kunjung terbit. Disamping belum diterbitkan UU Ganti Rugi , UUPA sendiri sampai sekarang belum pernah direvisi padahal menurut pandangan Eugen Ehrlich, pelopor aliran Sociological-jurisprudence, hukum itu harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dan hukum harus mampu menjawab tuntutan kebutuhan masyarakat .

3.2.2. Aspek Materil

Dampak pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah terhadap pihak pemegang hak atas tanah haruslah pemerintah memperhatikan hak-hak yang ada di atas tanah.

Perlindungan pemerintah terhadap hak-hak atas tanah yaitu bahwa dalam pengadaan tanah harus sesuai dengan peraturan yang sedang berlaku saat ini. Pengadaan tanah sebelum diadakan terlebih dahulu panitia bersama-sama instansi pemerintah yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat terkena area pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan dengan lapang dada.

Menurut Pasal 18 UUPA maka untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan

memberi ganti kerugian dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.

Tabel 1:
Tanggapan Responden Kesepakatan Atas Pemberian Ganti Rugi Akibat Pengadaan Tanah

No	Daftar kuesioner	Frekwensi	Presentase
a	Sangat Setuju	31	62%
b	Setuju	15	30%
c	Ragu-ragu	4	8%
d	Tidak Setuju	0	0%
e	Sangat Tidak Setuju	0	0%
	Jumlah	50 orang	100%

Sumber Data: Angket yang diolah tahun 2012

Dari data tabel di atas jelas menunjukkan bahwa pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang terkena dampak harus selalu diupayakan namun dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan pola hidup masyarakat karena daftar di atas menunjukkan dari 100% presentase responden yang menjawab sangat setuju adalah 62% dan setuju 30% sedangkan masih ragu-ragu dalam memberikan tanggapan adalah hanya 4% dalam pemberian ganti rugi. Uang ganti kerugian sebagai mana dimaksud ditetapkan oleh panitia menurut pedoman yang telah ditetapkan oleh Bupati/walikota/madya. Pembayaran ganti rugi kepada orang yang berhak atas tanah tersebut harus dilakukan secara tunai yang disaksikan oleh para panitia pengadaan tanah dengan cara

penghitungan nilai taksir disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak yang berlaku pada tahun berjalan pada daerah tersebut namun yang menjadi persoalan dalam penentuannya karena tanah yang ada di Mamasa belum terlalu valid data tentang Nilai Jual Objek Pajak yang masih mengikut ke kantor pelayanan pajak Kabupaten Majene karena di Kabupaten Mamasa belum memiliki kantor Pelayanan Pajak tersendiri karena hanya ada Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KPPKP) Kabupaten Mamasa dengan jumlah pegawai pun sangat tidak memadai.

Tidak hanya orang yang berhak atas tanah atau yang haknya dicabut itu saja yang akan mendapat ganti rugi namun yang juga menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan juga akan mendapat penampungan misalnya mereka akan diberikan ganti tempat tinggal dan tanah garapan yang baru atau mendapat ganti rugi dengan tunai. Panitia pengadaan dalam tugasnya wajib mendengar pendapat-pendapat dari rakyat yang bersangkutan misalnya dalam menaksir harga tanah panitia harus mendengarkan dari berbagai pihak yang bersangkutan.

Apabila telah ditetapkan pencabutan atas tanah dan penetapan ganti ruginya oleh panitia lalu pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang ada di atasnya merasa keberatan dengan penetapan nilai taksir harga maka ia dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur kemudian Gubernur akan

membentuk tim untuk melakukan kajian terhadap keberatan pada lokasi tersebut yang salah satu dari anggota timnya adalah diambil dari akademisi yang ahli dalam bidang pertanahan dan pengadaan tanah untuk menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan dengan cara melakukan pertemuan untuk merekomendasikan diterima atau ditolaknya keberatan.

Dalam UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, menjelaskan bahwa untuk keperluan apapun dan oleh siapapun tanah yang bersangkutan harus diusahakan untuk diperoleh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, dalam rangka melindungi hak atas pemilik tanah yang dijamin oleh hukum, dalam musyawarah tidak dibenarkan adanya paksaan atau tekanan oleh pihak manapun namun dalam pengadaan tanah pada lokasi penelitian saya menemukan suatu kendala yang kurang memuaskan bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah tersebut karena dalam tahap pelaksanaan tiap pengadaan tanah panitia dan pemerintah dalam hal ini kurang melakukan sosialisasi kepada masyarakat sehingga masyarakat mengalami kebingungan tentang pengadaan tanah tersebut karena kebanyakan masyarakat umum tidak mengetahui apa yang dimaksud dengan pengadaan tanah dan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Disamping dari pada itu, masyarakat pula belum mengetahui bidang-bidang apa saja yang masuk dalam kategori kepentingan umum disebabkan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat menyangkut perubahan dalam peraturan perundang-undangan tentang kategori kepentingan umum. Dan yang harus bertanggung jawab dalam hal ini adalah penitia pengadaan tanah telah dibentuk untuk melekukan sosialisasi dan musyawara dengan masyarakat terkait untuk memastikan bahwa sudah tidak ada lagi keberatan dan kebingungan dalam masyarakat tentang pengadaan tanah tersebut.

Dalam proses musyawara dengar pendapat dari masyarakat untuk melakukan nilai taksir dan penetapan ganti rugi yang menjadi keluhan dari mayarakat karena mereka hanya diwakili oleh beberapa perwakilan saja yang sesungguhnya masyarakat menginginkan bertemu langsung dengan penitia dan pemerintah yang terkait dengan pengadaan tanah tersebut.

Pengadaan tanah dalam skala besar seharusnya tidak disamaratakan konpensasi yang diberikan dalam artian bahwa uang ganti rugi bagi yang memiliki sertifikat dengan yang tidak memiliki sertifikat harus ada perbedaan yang nantinya tidak memberikan kesenjangan antara para pemilik tanah. Berikut sebagai data pertimbangan perbedaan pemberian ganti kerugian

Tabel 2:
Tanggapan Responden Perbedaan Pemberian Ganti Kerugian
Antara Pemilik Sertifikat dengan yang Tidak Memiliki Sertifikat.

No	Daftar Angket	Frekwensi	Presentase
A	Sangat setuju	19 orang	38%
B	Setuju	16 orang	32%
C	Ragu-ragu	10 orang	20%
D	Tidak setuju	5 orang	10%
E	Sangat tidak setuju	0 orang	0%
	Jumlah	50 orang	100%

Sumber Data: Angket yang diolah tahun 2012

Dari daftar angket di atas bahwa lebih dominan masyarakat dalam memberikan ganti kerugian antara yang memiliki sertifikat ialah 38% sangat setuju dengan perbedaan pemberian ganti rugi, 32% yang hanya setuju, yang ragu-ragu dalam memberikan jawaban sekitar 20% dan yang tidak setuju dengan hal ini adalah 10% dengan alasan bahwa hakekat dan fungsi dari tanah tersebut semuanya sama untuk pembangunan kenapa mesti harus dibedakan. Namun menurut Slameto Dwi Martono, SH, MH. Selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Mamasa (Wawancara Tanggal 30 Agustus 2012) bahwa:

Harus ada perbedaan yang nampak namun tidak menimbulkan kesenjangan dalam masyarakat, dalam artian bahwa jangan terlalu jauh perbedaannya yaitu dengan melihat nilai jual dan kebiasaan yang ada dalam masyarakat selama ini atau melihat dari segi keuntungan negara yaitu jumlah nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sudah dibayarkan.

Dalam kasus pembangunan Bandara Udara di Desa Sasakan dan Desa Salu Balo, Kecamatan Sumarorong, Kabupaten Mamasa dengan luas sekitar 576,188 m² salah satu indikasi pemaksaan pembangunan kepentingan umum adalah ketika proses ganti rugi belum diberikan kepada semua masyarakat yang berhak pembangunan sudah terlebih dahulu dimulai dengan maksud bahwa masyarakat yang belum mendapatkan ganti kerugian lebih mudah dipindahkan ke tempat lain. Hal ini yang sempat memancing ketegangan antar masyarakat dengan pemerintah setempat dan panitia pengadaan tanah tersebut.

Menurut Samuel.ST. Selaku Kepala Desa Sasakan (wawancara pada tanggal 27 Agustus 2012) bahwa:

“dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (pembangunan Bandara Udara Sumarorong) ini sebenarnya tidak sesuai dengan ketentuan yang ada karena kurangnya sosialisasi dari pihak yang bersangkutan sehingga masyarakat merasa kebingungan, kemudian ada kepentingan masyarakat yang disepelekan yaitu, masyarakat menuntut jika pembangunan ini terus berlanjut pihak pelaksana harus terlebih dahulu membuatkan jalan untuk akses ke Desa tetangga yang lokasinya terkena pembangunan, karena hal ini tidak diindahkan maka mengakibatkan penolakan oleh masyarakat namun diperhadapkan dengan pihak kepolisian dan pengamanan lainnya”

Sejak penelitian penulis juga menemukan suatu masalah yang sangat serius dalam pemberian ganti kerugian karena yang

menerima uang ganti rugi adalah orang yang seharusnya tidak menerima karena hanya hak pengelolaan yang dimilikinya sedangkan ada yang mengaku mempunyai hak milik adat, artinya bahwa tanah tersebut masih dianggap sebagai tanah adat bagi masyarakat setempat oleh nenek moyang mereka.

Tabel 3:

Tanggapan Responden Tentang Pengadaan Tanah Seharusnya Ada Kesepakatan Antara Kedua Pihak

No	Tanggapan Responden	Frekwensi	Presentase
A	Sangat setuju	37 orang	74 %
B	Setuju	12 orang	24 %
C	Ragu-ragu	1 orang	2 %
D	Tidak setuju	0 orang	0 %
E	Sangat tidak setuju	0 orang	0%
	Jumlah	50 orang	100%

Sumber Data: Angket Yang Diolah tahun 2012

Berdasarkan daftar tabel 3 (tiga) di atas bahwa dapat dilihat bagaimana pendapat masyarakat yang terkena dampak tersebut seharusnya ada kesepakatan yang dapat menghasilkan rekomendasi sebagai dasar pengadaan tanah agar dikemudian hari tidak terdapat masalah. Daftar tersebut menunjukkan 74% masyarakat sangat setuju dengan kesepakatan terlebih dahulu, 24% yang menjawab setuju dan hanya 2% yang menjawab ragu-ragu sedangkan tak ada seorang pun dari responden yang menjawab tidak setuju ini menandakan bahwa kesepakatan harus lebih

diutamakan. Kesepakatan dalam hal ini yaitu antara pihak pelaksana pembangunan, pemerintah setempat dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan.

Menurut Tallu.SP. selaku Camat Sumarorong (Wawancara tanggal 28 Agustus 2012) Bahwa.

Seharusnya setiap pengadaan tanah yang terjadi di daerah Kabupaten Mamasa harus mengikuti prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Pemerintah dalam hal ini pemerintah Kabupaten Mamasa tidak bisa sewenang-wenang dalam menapsirkan UUPA tentang fungsi sosial tanah karena masih ada aturan lain yang mengatur tentang mekanisme pengadaan tanah dengan mempertimbangkan semua aspek kebutuhan dalam masyarakat.

3.3 Proses atau Tata Cara Pengadaan Tanah yang Terkena Dampak Pembangunan di Kabupaten Mamasa

Menurut Perpres 36 tahun 2005 jo Perpres 65 Tahun 2006 mengenai 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.

Proses atau tata cara pengadaan tanah, awalnya instansi pemerintah yang memerlukan tanah yang mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada



Bupati/walikota/madya melalui kantor pertanahan setempat selanjutnya Bupati akan segera membentuk panitia pengadaan tanah dengan susunan panitia pengadaan tanah Kabupaten Mamasa sebagai berikut:

- a. Sekertaris Daerah Kabupaten Mamasa sebagai Ketua,
- b. Asisten I Bidang Pemerintahan sebagai Wakil Ketua,
- c. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Mamasa sebagai Sekertaris,
- d. Kepala Dinas Pekerjaan Umum sebagai Anggota,
- e. Kepala Dinas Pertanian dan Perkebunan sebagai Anggota,
- f. Kabag. Administrasi Pemerintahan sebagai Anggota,
- g. Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Anggota
- h. Camat dan ka. Desa/Kelurahan yang bersangkutan sebagai Anggota.

Setelah panitia pengadaan tanah sudah terbentuk maka ketua panitia bersama-sama dengan jajaran kepanitiaan yang ada langsung melakukan inventarisai dan penelitian atas tanah bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepas dan diserahkan.

Apabila tanah yang diperlukan terletak di antara dua Kabupaten/kotamadya, maka permohonan akan diajukan ke Gubernur melalui kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Dalam surat permohonan pengadaan tanah dilengkapi dengan keterangan mengenai:

- a. Lokasi tanah yang diperlukan;
- b. Luas dan gambar tanah yang diperlukan;
- c. Penggunaan tanah pada saat tanah permohonan diajukan;
- d. Uraian rencana proyek yang akan dibangun. Disertai dengan keterangan mengenai aspek pembiayaan, dan lamanya pelaksanaan pembangunan.

Selanjutnya panitia bersama-sama dengan instansi yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pengadaan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang telah ditentukan panitia dalam surat undangan yang dipandu oleh ketua panitia atau wakil ketua serta dihadiri oleh para anggota panitia dan pimpinan instansi pemerintah yang terkait dan penyuluhan ini juga melibatkan peran serta tokoh masyarakat.

Peyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali sesuai keperluan sampai pada tercapainya tujuan penyuluhan sebagaimana yang dimaksud. Setelah pelaksanaan penyuluhan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya panitia melakukan kegiatan inventarisasi atau penaksiran yang dibantu petugas dari instansi yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan mengenai bidang-bidang tanah, diantaranya menginventarisasi luas tanah, status tanah, pemilik tanah, jenis tanah, kondisi bangunan, umur dan kondisi tanaman, dan kondisi benda-benda lain yang terkait dengan tanah.

Setelah penyuluhan, panitia akan mengundang masyarakat yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan besaran ganti kerugian akan diberikan dengan akan dipimpin oleh ketua panitia dengan ketentuan apabila berhalangan maka dapat dipimpin oleh wakil ketua, dalam kasus pengadaan tanah dilokasi penelitian penulis musyawarah hanya dilakukan satu kali saja sehingga masyarakat merasa tidak nyaman atas kesepakatan yang telah diputuskan karena dalam musyawarah pula masyarakat hanya diwakili oleh beberapa tokoh masyarakat yang sebenarnya bukan keterwakilan dari tiap-tiap warga sehingga ada indikasi pemaksaan pelaksanaan pembangunan sesungguhnya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang pelepasan

dan penyerahan hak tidak dilakukan atas dasar penghormatan pemilik hak.

Tabel 4:

Tanggapan Responden Tentang Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Dasar Penghormatan Tanpa Paksaan.

No	Tanggapan Responden	Frekwensi	Presentase
A	Sangat setuju	28 orang	56 %
B	Setuju	22 orang	44 %
C	Ragu-ragu	0 orang	0 %
D	Tidak setuju	0 orang	0 %
E	Sangat tidak setuju	0 orang	0%
	Jumlah	50 orang	100%

Sumber Data: Angket Yang Diolah tahun 2012

Dari tanggapan dan responden di atas jelas bahwa responden lebih menginginkan keterbukaan dalam dalam pelaksanaan pengadaan tanah dari jumlah keseluruhan responden 100% menginginkan keterbukaan sehingga dalam pelaksanaannya dapat berjalan dengan lancar. telah terbukti bahwa karena kurangnya keterbukaan terkadang warga akan menghalangi setiap pekerjaan yang akan dilaksanakan namun karena otoriter pemerintah sehingga masyarakat terkadang mendapatkan ancaman diantaranya isu pengusuran paksa, isu penitipan uang ganti kerugian pada pengadilan setempat sedangkan musyawarah hanya satu kali dilakukan seharusnya masih dapat dilakukan musyawarah dalam menyatukan pendapat dan pandangan.



Hal yang paling menonjol adalah dalam penaksiran harga ganti kerugian tidak disesuaikan dengan nilai jual objek pajak pada daerah itu karena langsung ditawarkan dari pemerintah dan pihak yang bersangkutan harga nilai tanah tanpa sebelumnya disepakati jadi di sini mulai jelas sistem pemaksaan dengan cara menawarkan nilai tinggi kepada masyarakat. Selanjutnya nilai taksir tanaman dan bangunan langsung ditentukan saja harganya.

Setelah proses pemberian ganti rugi selesai maka panitia mulai melakukan pelepasan hak dengan disertai berita acara pelepasan hak atas tanah.

Dalam kasus pembangunan Bandara Udara di Desa Sasakan dan Desa Salu Balo, Kecamatan Sumarorong, Kabupaten Mamasa dengan luas sekitar 576,188 m² salah satu indikasi pemaksaan pembangunan kepentingan umum adalah ketika proses ganti rugi belum diberikan kepada semua masyarakat yang berhak sedangkan pembangunan sudah terlebih dahulu dimulai dengan maksud bahwa masyarakat yang belum mendapatkan ganti kerugian lebih mudah dipindahkan ke tempat lain. Hal ini yang sempat memacing ketegangan antar masyarakat dengan pemerintah setempat dan panitia pengadaan tanah tersebut.

Menurut Noldy Pangemanan,SH. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Nasional

Kabupaten Mamasa (Wawancara tanggal, 01 September 2012)

Bahwa:

Dalam setiap pengadaan tanah yang ada di wilayah Kabupaten Mamasa ini pemerintah dalam hal ini melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa melakukan pemetaan dan penetapan lokasi-lokasi yang akan difungsikan dengan prosedur Pemerintah menyampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa tentang pengadaan tanah kemudian BPN melakukan survei ke lokasi yang akan dialihkan dengan cara turun langsung ke masyarakat sebagai fasilitator pertemuan, BPN dalam hal ini tidak terlalu berpengaruh dalam pengadaan tanah yang ada di Kabupaten Mamasa karena hampir keseluruhan diambil alih oleh Pemerintah setempat.

Namun dalam peraturan perundang-undangan seharusnya ada keseimbangan kewenangan antara Badan Petanahan Nasional dengan Pemerintah setempat agar tidak terjadi kontradiksi kepentingan antara kedua pihak pelaksana tersebut dalam proses pelaksanaannya termasuk kemungkinan penyelesaian sengketa yang terjadi.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah penulis bahas dalam tiap bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum: dalam proses pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah harus sesuai dengan peraturan yang perundangan-undangan yang berlaku. Pemerintah hendaknya dalam hal ini pemerintah Kabupaten Mamasa melindungi hak pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah serta mengenai pemberian ganti rugi harus jelas kepada siapa akan diberikan.
2. Proses atau tata cara pengadaan tanah yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum: adalah kepentingan pribadi harus tunduk pada kepentingan umum, dengan prinsip bahwa setiap pemilik tanah secara individu seyogyanya menyerahkan tanahnya untuk pembangunan kepentingan umum, namun perlu juga diperhatikan bahwa pemerintah juga tidak sewenang-wenang dalam merampas tanah rakyat untuk kepentingan umum karena tanah yang

diperlukan untuk kepentingan umum harus dilepaskan melalui proses pelepasan atas tanah. Apabila pemilik tidak relah menyerahkan tanahnya secara sukarela, maka pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dengan tujuan pengadaan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

4.2 Saran

Pemerintah dalam hal ini pemerintah Kabupaten Mamasa harus lebih serius dan cermat dalam pengadaan tanah dengan bekerja sama yang baik dengan badan pertanahan Kabupaten Mamasa dalam menciptakan perlindungan hukum yang baik bagi pemegang hak atas tanah agar dikemudian hari tidak ada lagi persoalan-persoalan yang timbul akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Apeldoorn, Van L.j., 1978, *Pengantar Ilmu Hukum* (Terjemahan Oetarid Sadino), PT. Pradnya Paramita: Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan: Jakarta
- Baso Madiung, t.th, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, t.p., Iempen Universitas 45 Makassar
- Bernhard Limbong, t.th, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka: Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola: Surabaya.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana; Jakarta.
- Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perisinannya*, PT. Buku Pintar; Yogyakarta.
- R. Abdoel Djamali, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia, Edisi Revisi*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung
- Soimin, Soedharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Garfika: Jakarta.
- Suandra I. W., 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta: Jakarta.
- Sudukno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty: Yogyakarta
- 2012, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Fokusmedia: Bandung.
- 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum perdata*, Wiprees; t.t.
- 2010, *Undang-Undang Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta.