

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS  
PEMBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150KV**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**Rudina Zulfa Jaya  
1811121032**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA**

**2021**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS**

**PEMBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150KV**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai**

**Gelar Sarjana Hukum**

**Disusun Oleh :**

**RUDINA ZULFA JAYA**

**NIM : 18.11121.032**

**PEMBIMBING**

**Prof.Dr.SADJIJONO,S.H.,M.Hum**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA**

**SURABAYA**

**2022**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : RUDINA ZULFA JAYA  
Tempat/Tgl Lahir : Pamekasan, 08 Agustus 1997  
NIM : 1811121032  
Arah Minat : Keperdataan  
Alamat : Jl. Veteran No.112 Kec. Pademawu,  
Kel.Barurambat Timur Kab.Pamekasan

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS PEMBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150Kv” dalam memenuhi syarat untuk menempuh/memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang ada, dan bukan dari hasil jiplakan (*plagiat*).

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan(*plagiat*), saya bersedia dituntut di depan pengadilan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 29 Maret 2022

Mahasiswi ybs,

RUDINA ZULFA JAYA  
NIM : 1811121032

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyusun Skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atas Pembebaan Lahan Untuk SUTT 150kV”

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat meraih Gelar Sarjana Hukum (S.H) Universitas Bhayangkara Surabaya. Penulis telah mendapat banyak bantuan, bimbingan dan saran yang berharga, sehingga penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Drs. Edy Prawoto,S.H.,M.Hum selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya,
2. Bapak Dr. Karim,S,H,M,Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Ibu Vera Rimbawani Sushanty,S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Universitas Bhayangkara Surabaya.
4. Segenap Dosen dan Staf Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah memberikan ilmunya selama beberapa tahun kepada penyusun.
5. Para tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
6. Prof.Dr.Sadjijono,S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa sabar dan tulus dalam memberikan bimbingan serta masukan-masuka kepada penyusun dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu saya yang tidak pernah putus dalam memberikan semangat serta dukungan baik berupa doa semangat kepada penulis dan kepada Almarhum Ayah saya

yang tidak pernah putus dalam memberikan kasih sayang dan doa semasa hidupnya.

8. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil selama studi saya hingga selesai skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Tahun 2018 yang telah senantiasa berjalan bersama menempuh pendidikan dalam suka maupun duka.

Dalam Penyusunan Skripsi ini penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, penulis mengharap kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penyusun dan para pembaca sekalian.

Surabaya, Maret 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	11
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
1.5 Kajian Pustaka/ Kerangka Teori .....	12
1.6 Metode Penelitian .....	12
1.7 Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II PROSES PEBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150KV .....</b>	<b>16</b>
2.1 Hak Atas Tanah Pembebasan Tanah.....	16
2.1.1 Guna Kepentingan Umum.....	20
2.1.2 Tim Pembebasan Tanah .....	21
2.2 Dasar Hukum Pembebasan Hak Milik Atas Tanah .....	23
2.3 Proses Pembebasan Lahan Hak Atas Tanah .....	34
2.3 Dasar Penentuan Standar Ganti Rugi.....	44
2.4 Faktor Penghambat Penerapan Hukum.....	45
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH TERDAMPAK PEMBANGUNAN SUTT .....</b>	<b>47</b>
3.1 Konsep Perlindungan Hukum .....	47
3.2 Hakikat Perlindungan Hukum.....	49
3.3 Lingkup Perlindungan Hukum.....	52

3.4	Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah Terdampak SUTT .....	54
3.5	Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Dampak Pembebasan Lahan Untuk SUTT.....	60
3.5.1	Musyawarah Pembebasan Lahan .....	62
3.5.2	Konsinyasi Pembebasan Lahan.....	65
BAB IV .....		69
PENUTUP.....		69
4.1	Kesimpulan .....	69
4.2	Saran .....	70
DAFTAR PUSTAKA .....		71



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS PEMBEBASAN  
LAHAN UNTUK SUTT 150KV

**ABSTRAK**

**Rudina Zulfa Jaya, Sadjijono\***

Pada proses pembangunan memerlukan dengan adanya lahan tanah hal tersebut yang merupakan modal dasar pembangunan, pemerintah berhak menyediakan tanah untuk proses pembangunan dengan membutuhkan pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, perlindungan hak atas tanah dilindungi oleh undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan Pasal 28 ayat 4 bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambil secara sewenang dan harus diimbangi dengan ganti rugi, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil dengan besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai. Penilai ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.

Kata Kunci : Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi

\*Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Untuk tercapai kehidupan masyarakat yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, pemerintah perlu untuk mengadakan pembangunan pada segala kehidupan masyarakat sekitar. Beberapa usaha pemerintah untuk pembangunan nasional yaitu pembangunan kepentingan umum pemenuhan aliran listrik ke suatu daerah dan sebagainya. Pada dasarnya tanah merupakan modal dasar pembangunan.

Tanah adalah faktor penting untuk kehidupan masyarakat yang segala sesuatu untuk kehidupan sangat memerlukan tanah, dimana tanah merupakan suatu kebutuhan pokok masyarakat yang dibutuhkan secara abadi. Yang merupakan beberapa masalah berhadapan dengan tanah bagi kehidupan manusia yaitu : <sup>1</sup>

1. Terbatasnya tanah, dari luas tanah yang ada ataupun kualitas disbanding pada kebutuhan manusia yang sangat tinggi.
2. Perubahan social yang pada umumnya dari pemilik tanah antara hubungan pergeseran tanah.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.1

3. Tanah juga merupakan suatu benda keadaan ekonomi yang penting pada suatu usaha.

Seperti telah disebutkan diawal bahwa tanah merupakan modal dasar pembangunan yang berarti bahwa tanah merupakan faktor penting untuk setiap pembangunan. Pemerintah dalam hal ini adalah yang berhak untuk menyediakan tanah untuk proses pembangunan tersebut, pembangunan ini diperlukan karena untuk mengikuti semakin berkembangnya, majunya, dan modern nya kebutuhan suatu Negara. Seperti telah disebutkan diawal bahwa tanah merupakan modal dasar pembangunan yang berarti bahwa tanah merupakan faktor penting untuk setiap pembangunan.

Pemerintah dalam hal ini adalah yang berhak untuk menyediakan tanah untuk proses pembangunan tersebut, pembangunan ini diperlukan karena untuk mengikuti semakin berkembangnya, majunya, dan modernnya kebutuhan suatu Negara. Tanah di Indonesia pada umumnya sudah dimiliki atau telah ada yang menduduki atau akibatnya jika terdapat proses pembangunan yang membutuhkan tanah maka solusinya adalah dengan melakukan mengambil tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan disebutlah dengan pengadaan tanah dengan proses ganti rugi hak atas tanah tersebut.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jalan Permata Askara, Jakarta, 2012, hlm.6

Pada proses pembangunan ini termasuk dari cara untuk memberikan kegunaan yang sangat banyak untuk kehidupan masyarakat yang atas di sekitar pembangunan tersebut, hal itu yang dapat di ketahui dengan adanya faktor utama proses pembangunan. Keseluruhan pembangunan membutuhkan pengadaan tanah untuk tersedianya tanah yang akan dilakukan proses pembangunan yang artinya dengan proses pembebasan tanah melepaskan hubungan tanah dengan pemilik hak atas tanah tersebut dengan cara proses ganti kerugian.<sup>3</sup>

Pada pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum juga memerlukan adanya ketersediaan tanah yang luas, namun sering adanya persoalan yang terjadi yaitu terbatasnya persediaan lahan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut. Pesatnya jumlah penduduk yang sangat tinggi namun dengan keadaan tanah yang terbatas hingga tidak seimbang.

Dengan keadaan tersebut harus membutuhkan peraturan yang tegas agar tidak terjadi bencana pada masyarakat, yang diakibatkan dari perselisihan atau sengketa tanah yang selama ini masih sering terjadi, hal tersebut dapat terjadi akibat beberapa faktor, diantaranya adalah seperti di bawah ini :<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jalan Permata Askara, Jakarta, 2010

<sup>4</sup> G.Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan Tanah*, Bina Askara, Jakarta, 1985, hlm.133.

1. Peselisihan atas hak yang direbutkan,
2. Penggunaan yang salah.

Pembangunan pembangunan harus digunakan untuk kepentingan umum, namun tidak untuk kepentingan pribadi atau kepentingan suatu instansi tertentu. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) Arifin Tasrif mengungkapkan, kapasitas terpasang Pembangkit Listrik Nasional hingga bulan Juni 2020 mencapai 71 Giga Watt (GW). Angka ini naik 1,3 GW dibandingkan akhir tahun 2019 lalu 69,7 GW. Sejak tahun 2018 pengembangan Pembangkit di Indonesia mulai difokuskan pada pengembangan pembangkit-pembangkit berbasis energi baru terbarukan (EBT).

Perkembangan Pembangkit Nasional, status dari tahun 2018 hingga Juni 2020 mulai difokuskan pada pengembangan pembangkit-pembangkit EBT, seperti PLT Bayu dan PLT Surya, sembari terus melakukan peningkatan teknologi Batu Bara bersih/ *Clean Coal Technology* (CCT) pada PLTU,” jelas Arifin pada acara PLN *International Conference on Technology and Policy in Electric Power and Energy* (ICT-PEP) 2020. Terkait rincian kenaikan kapasitas terpasang di masing-masing wilayah terdiri atas Sumatera sebesar 14,7 GW dari sebelumnya yaitu 14,3 GW, Kalimantan dari 4,0 GW menjadi 4,4 GW, Sulawesi tetap sebesar 5,6 GW, Maluku – Papua menjadi 1,5 GW, dari sebelumnya sebesar 1,4 GW dan Jawa Bali - Nusra menjadi 44,8 GW dari sebelumnya 44,4 GW.<sup>5</sup>

---

Sementara untuk kepemilikan, dari total kapasitas terpasang yang ada PLN masih berperan besar, yakni 43,047 MW atau 60,7%, *Independent Power Producer* (IPP) sebesar 18.816 MW atau 26,5%, Izin Operasi sebesar 5.645 MW atau 7,7% *Public Private Utility* sebesar 3.583 atau 5% dan Pemerintah 55 MW atau 0,1%. Sebagai informasi, konferensi Internasional ini merupakan yang kedua yang diselenggarakan oleh PT. PLN (Persero) dengan mengusung tema “*Making Indonesia 4,0 through Development of National Green Energy Resources*”. Kegiatan ini merupakan ajang untuk berdiskusi dan berinovasi serta untuk mendapatkan hasil penelitian terkini dalam bidang ketenagalistrikan di dunia.

Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

1. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

---

<sup>5</sup> Kementerian Energi Dan Sumber Daya Mineral, Siaran Pers, No:286.Pers/04/SJI/2020, *Kapasitas Pembangkit di Indonesia 70 GW*

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dilaksanakan dengan Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang,
- b. Tanah Pengganti,
- c. Pemukiman Kembali,
- d. Kepemilikan Saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

1. Lembaga Pertahanan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.
2. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagai dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah yaitu:

1. Dalam Hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Pada putusan Pengadilan Negeri bentuk besarnya ganti rugi waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja dari diterimanya pengajuan keberatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian Kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pemerintah merupakan pihak yang berhak menyediakan tanah yang dibutuhkan. Untuk generasi saat ini penyediaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu bagi pemerintah yang dikarenakan terbatasnya tanah yang ada. Maka dari itu pemerintah melakukan dengan pengadaan tanah seperti yang disebutkan pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 5



Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang disebut juga UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>6</sup>

Pemilik hak atas tanah tidak diperkenankan memanfaatkan tanahnya untuk melakukan sesukanya tanpa memikirkan kepentingan umum. Dimana hal tersebut dapat merugikan masyarakat sekitar. Maka dari itu pemilik hak atas tanah juga berpartisipasi dalam pembangunan suatu proyek yang ada.

Sebaliknya pemerintah tidak boleh merugikan masyarakat dengan melepaskan hak atas tanahnya tanpa memberikan ganti rugi yang layak. Pada pengadaantah harus bersifat adil kepada pemilik hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian atau yang dapat memulihkan keadaan ekonomi sosial minimal dengan keadaan yang sesuai dengan sebelumnya dan pihak pemilik tanah harus memperoleh perlindungan hukum.<sup>7</sup>

Pengadaan tanah sangat erat kaitannya dengan ganti kerugian karena di dalam proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti kerugian. Pada Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Salah satu contoh kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 48.

<sup>7</sup> Maria. S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 99.

untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Instisusi Badan Usaha Milik Negara yaitu Proses Pembangunan SUTT 150 kV Surabaya Selatan – Kalisari. Pada proses Pembangunan SUTT 150 kV ini digunakan agar dapat menyalurkan tenaga listrik sampai Pulau Madura hingga ke suatu pelosok.

Pada Proses Pembangunan SUTT 150 kV ini terdapat banyak masalah terkait pembebasan lahan tanah. Salah satu yang menjadi masalah adanya satu bangunan yang belum terbebaskan dan belum melakukan pembayaran kompensasi dikarenakan pada lahan depan bangunan usahanya tersebut terlewati oleh kabel sambungan dari SUTT. Hal tersebut berkaitan dengan ganti-rugi tidak adanya kecocokan harga antara Pemilik Bangunan dengan Harga hasil perhitungan BPN. Ganti kerugian dalam rangka Pembebasan lahan yang diberikan yaitu berupa kompensasi.

Adanya proses pembebasan untuk kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan tidak diabaikan, diperlukan adanya musyawarah antara pemilik bangunan dengan tim pembebasan lahan yang di dampingi oleh Kepolisian, BPN, dan Kejaksaan yang diharapkan dapat menetapkan ganti-rugi yang nantinya disetujui oleh pemilik lahan. Didalam musyawarah ini diperlukan adanya beberapa unsur diantaranya:

1. Unsur keinginan, yang dimana unsur ini seharusnya dapat dipenuhi oleh pihak masyarakat atau pemilik lahan, jika lahan tersebut termasuk

dalam pengembangan Proyek Strategis Nasional yang direncanakan oleh Pemerintah.

2. Unsur menerima pendapat berbeda atau keinginan yang didasarkan atas sukarela antara pihak pemegang hak atas tanah dan bangunan
3. Unsur Pencapaian Mufakat, yang dimana dalam hal ini diharapkan dapat terjadinya kesepakatan antara pemilik lahan dengan suatu instansi yang terkait mengenai kompensasi.

Berdasarkan pemaparan latar belakang yang telah di bahas di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lapangan yang berjudul: “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS PEMBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150KV**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari pemaparan latar belakang maka dapat dihasilkan beberapa rumusan masalah dalam hal penelitian ini, seperti berikut ini :

1. Bagaimana proses pembebasan lahan yang di peruntukan lahan SUTT 150kV ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang terdampak SUTT 150kV ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, maka diperoleh tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apa saja perlindungan yang di peroleh warga atas Pembebasan Lahan SUTT 150 kV yang dihubungkan dengan Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses berjalannya peraturan kepada masyarakat dari Pembebasan Lahan SUTT 150 kV.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pada penelitian ini terdapat kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis Penelitian ini diharapkan mendapat wawasan dan pengetahuan serta dapat memberikan sumbangan pemikiran, baik bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya maupun bagi hukum agraria pada khususnya.
2. Manfaat Praktis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat dalam proses pengadaan tanah yang dewasa ini sering menimbulkan masalah bagi para praktisi, pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah, dan instansi pemerintah yang terkait, serta pihak yang terkait langsung

## **1.5 Kajian Pustaka/ Kerangka Teori**

Berdasarkan rumusan masalah yang akan dibahas, maka ditentukan kajian teori agar pembahasan tidak keluar dari ruang lingkup pembahasan, seperti berikut ini:

1. Proses ganti rugi yang layak dan adil kepada pemilik hak atas tanah tersebut pada pengadaan tanah. (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012).
2. Pengadaan tanah merupakan suatu kegiatan yang melakukan proses pembebasan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pemilik hak atas tanah. (Pasal 1 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).
3. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan memberi ganti rugi yang layak dan adil. Adapun penilaian besarnya harga tersebut atas tanah yang terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh penilaian yang ditetapkan lembaga pertanahan.

## **1.6 Metode Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka metode penelitian yang akan digunakan adalah sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Pada skripsi ini saya menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif. Penyusunan penelitian ini menggunakan hukum normatif yang

mengacu pada penelitian hukum keperpustakaan pada ilmu hukum dan didasarkan dengan peraturan undang-undang dan putusan pengadilan yang berkaitan pada penelitian skripsi ini. Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai suatu sistem norma. Sistem norma tersebut yaitu mengenai asas-asas, norma, kaidah, dan peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.<sup>8</sup> Penelitian ini dilakukan dengan mengambil ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, sehingga dapat dilakukan penafsiran mengenai perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

## 2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang didasarkan pada penelitian hukum normatif yang di angkat, maka pendekatan penelitian menggunakan analitis substansi hukum (*approach of legal context analysis*) dengan gradasi analisi hukum (*legal analysis*).

Pada penelitian ini akan berkaitan dengan indikasi-indikasi sebagai berikut :

---

<sup>8</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 34

- a. perlindungan hukum dari aspek konsep kepentingan umum dalam pengadaan tanah, kesepakatan dalam musyawarah pengadaan tanah, ganti kerugian dalam pengadaan tanah.
- b. pengadaan tanah dengan aspek pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah.
- c. pembangunan yang menghubungkan perlindungan hukum dan pengadaan tanah dengan aspek kesejahteraan. Dan memfokuskan pada perlindungan warga masyarakat yang tanahnya terdampak pembebasan dan ganti kerugian akibat pembangunan kepentingan umum.

### 3. Metode Normatif

Pada pengerjaan Skripsi ini menggunakan dengan metode Normatif yakni menggunakan berbagai bahan hukum sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana atau ilmunan. Pada metode ini terdapat asas-asas hukum dan sistematika hukum dimana pada masyarakat Indonesia secara umum masih sangat kuat nilai normatinya jika dikaitkan dengan hukum, metode ini berkaitan dengan undang-undang dan merupakan patokan berperilaku pada masyarakat.

### 4. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan

buku-buku lainnya. Bahan hukum yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum pada suatu penelitian ini didapatkan dengan cara mempelajari dokumen – dokumen pembebasan tanah mengenai lokasi dan pemilik hak atas tanah tersebut. Dan pada undang – undang sebagai berikut :

1. Pasal 1 Angka 6 UU Nomor 2 Tahun 2012
2. Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012
3. Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012
4. Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2012

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

5. Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar,



perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

## 6. Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkret yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

### 1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dari usulan penelitian ini secara keseluruhan, maka dalam sistematika penulisan ini akan digambarkan secara garis besar penelitian ini. Adapun sistematika penulisan usulan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka / kerangka terori, metode penelitian serta sistematika penulisan .

BAB II Proses pembebasan lahan yang diperuntukan lahan SUTT 150kV atas ganti rugi tanah pada pembebasan lahan yang terkait dengan undang-undang tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan pada bab ini menjelaskan bagaimana alur dalam proses pembebasan tanah yang berdasarkan pada undang-undang .

BAB III berisi tentang perlindungan hukum yang diperoleh pemilik hak atas tanah yang dimiliki hingga tidak dapat digunakan secara sewenang-wenang dan pada bab ini menjelaskan bagaimana penyelesaian suatu sengketa pada suatu proses pembebasan tanah yang dilakukan.

BAB IV merupakan penutup, yang berisikan tentang kesimpulan dari jawab dan permasalahan yang telah diuraikan atau dipaparkan dalam skripsi ini yang selanjutnya akan diberikan sara yang berhubungan dengan kesimpulan yang telah diambil.

## **BAB II**

### **PROSES PEBEBASAN LAHAN UNTUK SUTT 150KV**

#### **2.1 Hak Atas Tanah Pembebasan Tanah**

Hak atas tanah yaitu merupakan hak pengadaan atas tanah yang meliputi dari beberapa rangkaian wewenang, kewajiban dan larangan untuk pemegang hak nya berbuat sesuatu pada tanah yang di hak kan. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan talak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang di atur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan (Harsono 2008, 262).

Dengan adanya hak yang sebagaimana dinyatakan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal – hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi di kuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Pada dasar ketentuan tersebut, negara dapat berwenang untuk menentukan hak – hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada individu/perorangan dan pada badan hukum untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan, Kewenangan tersebut diatur di Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang

disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang, baik pada diri sendiri ataupun bersama – sama dengan orang lain serta badan hukum.

Pada ayat (2) dinyatakan bahwa : “Hak – hak atas tanah pada ayat (1) memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatas nya dengan penggunaan tanah dalam batasan pada undang-undang dan peraturan hukum yang lebi tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak – hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, sebagai berikut :

- a. Hak Guna Usaha
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Milik
- d. Hak Sewa
- e. Hak memungut hasil hutan
- f. Hak Pakai
- g. Hak membuka tanah

Hal – hak atas tanah tersebut bersifat sementara dan diatur pada Pasal 53 ayat (1) menyatakan bahwa : “Hak bersifat sementara yang dimaksud dengan Pasal 16 ayat (1) huruf h adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa lahan/tanah pertanian yang diatur dalam membatasi sifat yang bertentangan dengan Undang-undang dan hak – hak tersebut usaha di hapusnya dalam waktu jangka pendek”

UUPA menghendaki agar hak tanah yang dimiliki seseorang atau badan hukum tidak dapat dipergunakan semata – mata untuk kepentingan pribadi dan menghiraukan kepentingan masyarakat umum dengan maksud lain hak atas tersebut memiliki guna sosial yang telah diatur di Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” Hak milik atas tanah telah diatur di dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA “Setiap warga negara Indonesia baik wanita maupun pria memiliki kesempatan yang sama dalam memperoleh suatu hak atas tanah dalam memanfaatkan dan hasil bagi pemilik dan sekitarnya”.

PMDN Nomor.15 tahun 1975 ataupun keputusan yang diatur pada *Bijblad* No.11372, No.12476 belum mengatur pada asas “musyawarah” dalam perihal pembebasan lahan rakyat atau masyarakat hingga proses pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tim atau Pemerintah bersifat sepihak dan dipaksakan untuk mengabaikan asas keadilan, faktor tersebutlah yang menjadi permasalahan pada proses pembebasan lahan saat berlakunya Peraturan Menteri dalam Negeri sejak tahun 1976 sampai 1993. Pada proses pembebasan tanah saat itu mengabaikan musyawarah dan asas kesepakatan pada dua pihak yaitu Pemerintah di satu pihak dengan pemilik hak atas tanah dipihak lainnya. Pemberian ganti rugi hanya atas bidang yang seharusnya ditentukan, pemberian dan ganti rugi pada tanah dan bangunan diatas tanah.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Umar Said Sugiharto, *Hukum Pengadaan Tanah* (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi), (Malang : Setara Press, 2015), h. 84-87.

Pendapat Muchsan proses pembebasan tanah ini yaitu dihapusnya hubungan hukum antara tanah dengan pemilik hak yang dilakukan secara musyawarah dan demi memenuhi kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan dengan pembebasan hak harus memenuhi 4 unsur , yaitu :

- a. Dilakukan musyawarah pada pengambilan keputusan
- b. Terjadinya suatu tindakan yang menghapus hubungan antara pemilik tanah
- c. Terjadinya kepentingan umum
- d. Harus adanya ganti rugi yang layak<sup>10</sup>

Seluruh hak atas tanah dapat diberikan baik dengan ikhlas kepada Negara, Ikhlas ini yang dimaksud dengan pelepasan hak atas tanah yang sesuai dengan pasal 27 UUPA menyatakan bahwa :”hak milik hapus apabila”

1. Tanahnya jatuh ke Negara
  - a. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  - b. Di terlantarkan
  - c. Ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
  - d. Penyerahan dengan sukarela oleh pemilik

---

<sup>10</sup> Perlindungan, *Hukum Agraria Serta Landreform*,(Bandung:Mandar Maju, 1994),h. 21.

## 2. Musnahnya tanah

Pelepasan hak pada atas tanah dengan dapat digunakannya tanah bagi proses pelaksanaan pembangunan baik pada kepentingan umum ataupun pada kepentingan swasta.<sup>11</sup>

### 2.1.1 Guna Kepentingan Umum

Pada PMDN No.15 tahun 1975 untuk tidak memberikan istilah pengertian mengenai “kepentingan umum” pada konsideran “menimbang” menyebutkan akan kebutuhan pada tanah untuk proses pembangunan usaha yang dilakukan bagi Perusahaan atau Badan Pemerintah. Untuk itu pembangunan yang dilakukan oleh Perusahaan atau Badan Pemerintah maupun kepentingan Swasta yaitu pembangunan yang digunakan untuk kepentingan umum atau masyarakat.

Tidak ada penjelasan maupun pengertian mengenai “kepentingan umum” dan tidak terdapat kegiatan maupun bentuk pembangunan yang didasarkan dalam kepentingan umum, hingga tidak jelasnya penjelasan mengenai kepentingan umum ataupun tidak menyebutkan dalam suatu pelaksanaan maupun proyek pembangunan yang bersifat kepentingan umum dan dapat disalah gunakan pada proses pelaksanaannya. Oleh karena itu pada proses pembangunan yang bukan untuk kepentingan umum dapat dimanipulasi sebagai kepentingan umum, juga termasuk pada

---

<sup>11</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991), hlm.38.

proyek pembangunan untuk kebutuhan usaha dan juga kepentingan yang melibatkan oleh Tim pembebasan lahan setempat.

### **2.1.2 Tim Pembebasan Tanah**

Pasal 1 ayat 2 dan 3 PMDN No.15 Tahun 1975 bahwa Panitia Pembebasan Tanah yaitu panitia yang memiliki tugas untuk melaksanakan atau meneliti dan penetapan ganti rugi dalam proses pembebasan hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman yang tumbuh di atasnya dan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing masing Kabupaten/Kota pada suatu wilayah Provinsi. Saat melaksanakan tugas Tim Pembebasan Tanah ini berpedoman dengan peraturan yang berdasarkan atas musyawarah dan harga umum tempat tersebut.

Pasal 2 PMDN No.15 Tahun 1795 mengatur tentang keberadaan Susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah terdiri dari unsur – unsur :

- a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagai ketua yang merangkap anggota,
- b. Pejabat Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walik Kota Daerah yang bersangkutan sebagai anggota,
- c. Kepala IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota,
- d. Pejabat yang ditunjuk Instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota,



- e. Kepala Dinas Pekerja Umum Daerah Tingkat II atau Pejabat yang ditunjuk apabila mengenai tanah bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau Pejabat yang ditunjuk apabila mengenai tanah pertanian sebagai anggota,
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota
- g. Kepala Desa yang bersangkutan sebagai anggota,
- h. Pejabat kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota yang di tunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota yang bersangkutan sebagai sekretaris.

Pada daftar Pembebasan tanah tersebut Gubernur Kepala Daerah bisa menambah Anggota Panitia Pembebasan Tanah tersebut Apabila dalam menyelesaikan proses pembebasan lahan memerlukan seorang ahli. Dan jika tanah yang dibebaskan tersebut posisinya pada beberapa Kabupaten/Kota atau menyangkut proyek khusus, Gubernur bisa membentuk Panitia Pembebasan Tanah tingkat Provinsi. Hal tersebut Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II dapat menjadi Ketua Panitia Pembebasan tanah.

Kewajiban Tim Pembebasan Tanah telah diatur Pasal 3 PMDN No.15 Tahun 1975 adalah :

1. Melakukan inventarisasi dan pengecekan pada tanah, tanaman tumbuhan dan bangunan.
2. Melakukan diskusi dengan pemilik tanah bangunan dan tanaman,
3. Menafsirkan besarnya harga ganti rugi yang terdampak

4. Membuat surat berita acara pembebasan tanah tersebut
5. Melihat proses pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah tersebut.

Susunan Panitia Pembebasan Tanah tersebut sama dengan komisi yang diatur dalam *Bijblad* Nomor 11372 jo. *Bijblad* Nomor 12476 tentang penambahan anggota yang dari aparat pemerintahan Daerah setempat. Dengan demikian tugas Panitia Pembebasan Tanah yang luas karena selain sebagai pelaksanaan pembebasan tanah juga merangkap sebagai Tim Penafsir harga tanah. Hal yang membedakan pada ketentuan *Bijblad* No.1132 jo. *Bijblad* No.12476, pada pembebasan tanah ini tidak dikenal dengan pihak perantara yang membantu Panitia Pembebasan tanah.<sup>12</sup>

## **2.2 Dasar Hukum Pembebasan Hak Milik Atas Tanah**

Pembebasan tanah ini pada sistem perundang – undangan Agraria Nasional tidak diatur dengan peraturan Pemerintahan yang sebagaimana pada pencabutan hak untuk kepentingan umum, yang sekedar mengatur PMDN, surat edaran dan peraturan dari daerah setempat yaitu :

1. PMDN No.2 tahun 1976 mengenai penggunaan acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.

---

<sup>12</sup> Umar Said Sugiharto, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*, (Malang : Setara Press, 2015), h. 88-90.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri no.15 tahun 1975 tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
3. Surat edaran Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 tahun 1985 tentang pengaduan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan.

Peraturan diatas bisa menjadi pedoman kepada instansi berwenang atau pihak yang memiliki kepentingan pada proses pembebasan lahan. Dimana bisa pula dilakukan kepentingan swasta bukan hanya kepentingan umum saja.

Pada Pasal 1 dari peraturan tersebut juga mengatakann bahwa proses pembebasan tanah oleh pihak Swasta untuk kepentingan yang dapat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang bangunan sarana umum atau fasilitas sosial yang dapat dilakukan menurut cara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah sebagaimana diatur pada PMDN No.15 tahun 1975.<sup>13</sup>

Sumber lain yang mengatakan adapun dasar pengadaan tanah yaitu :

### **1. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Peraturan dasar pokok Agraria pada Pasal 12 ayat 2 yaitu memberikan pengertian lebih lanjut mengenai hak oleh Negara, dengan memberikan hak kuasa Negara sebagai berikut :

---

<sup>13</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Seri Hukum Agraria I, (Bandung : Alumni, 1978), h. 37.

- a. Melenyenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Mengatur hubungan hukum manusia dengan perbuatan hukum mengenai isi bumi.

Berdasarkan Pasal 2 dan penjelasan umum angka I Undang – undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan kekuasaan besar dan kehendak kepada Negara dengan mengatur alokasi sumber agraria. Keberadaan individu ataupun hak kolektif bergantung dengan politik hukum dan kepentingan Negara, sebagai kosekuensi pada hak menguasai Negara, sebagai kosekuensi pada hak menguasai Negara yang tujuannya digunakan sebesar kemakmuran rakyat. Maka Negara memiliki hak untuk membatalkan atau mengambil hak tanah yang dimiliki oleh rakyat dengan memberi ganti rugi yang layak menurut ketentuan yang telah di atur undang-undang.

Ketentuan pasal 18 UUPA “ kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak yang diatur undang-undang”. Pencabutan tanah selagi memenuhi syarat yang di tentukan harus adanya ganti rugi yang layak sesuai dengan tinjau dari aspek nilai guna, manfaat dan kemampuan tanah pengganti.

## **2. UU No.20 Tahun 1961**

Pasal 18 UUPA menyebutkan pencabutan hak atas tanah diatur dalam sebuah undang-undang, yang di keluarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 perihal Pencabutan Hak atas tanah dan benda yang berada diatasnya. Pada undang-undang ini merupakan induk semua peraturan yang mengatur pencabutan atau pengambilan hak atas tanah yang berlaku.

Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 mengatakan kepentingan umum juga termasuk dengan kepentingan bangsa, negara, rakyat Bersama serta kepentingan pembangunan setelah dengan putusan Menteri Agraria, Menteri kehakiman, dan Menteri yang berkaitan Presiden dimana pada kondisi yang mendesak bisa mencabut hak tersebut. Berbeda dengan ketentuan Pasal 18 UUPA dengan yang tercantum Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 mengenai pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum, juga pemerintah.

Penambahan klausa tidak mempunyai ukuran jelas terhadap yang dimaksud dengan kepentingan pembangunan. Dalam penjelasannya mengemukakan adanya pembangunan rumah rakyat dan selebihnya dalam rangka pembangunan nasional.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 menentukan adanya dua cara dalam mengambil prosedur hak atas tanah, yaitu prosedur biasa dan prosedur luar biasa/mendesak.

Pada cara biasa prosedur yang dilakukan adalah pihak berkepentingan harus mengajukan permohonan melalui perantara Menteri Agraria atau Kepala BPN melalui inspeksi Agraria yang berkenan melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden. Kepala Agraria maupun Kepala BPN mengusahakan untuk dilakukannya permintaan tersebut dilengkapi dengan pertimbangan para Kepala daerah yang dimana tanah tersebut dapat diambil dan taksiran ganti rugi. Taksiran harga tersebut dilakukan oleh Tim Penaktir atau Panitia Penafsi yang telah disumpahi.

Dalam pertimbangan tersebut dapat ditentukan rencana penampungan yang menempati tanah atau penyewa tanah yang akan dicabut dan juga dirancang untuk penampungan mereka yang menempati atau penyewa tanah akan dicabut apabila ada. Pencabutan tersebut tergolong yang akan kehilangan tempat tinggal atau sumber nafkahnya karena pencabutan hak tersebut pada penjelasan umum UU No.20 Tahun 1961.

Permohonan pencabutan hak atas tanah kepada Kepala Daerah dan taksiran ganti rugi dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria maupun Kepala BPN Wilayah untuk Menteri Agraria atau BPN Pusat. Setelah itu Kepala BPN Pusat mengajukan permohonan tersebut kepada Presiden untuk mendapatkan putusan yang dilampiri dengan putusan dari Menteri Kehakiman mengenai persepsi hukum dan fungsi usaha yang dilakukan pencabutan hak dan tanah secara mutlak.

Pencabutan atau penguasaan tanah yang bersangkutan dengan tanah hanya dapat dilakukan setelah adanya keputusan pencabutan hak dari Presiden dan dilakukan pembayaran ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan keputusan Presiden serta dilakukan penampungan terhadap orang yang tanahnya dicabut.

Dengan adanya hal yang mendesak memerlukan penguasaan atau pencabutan hak atas tanah suatu benda yang bersangkutan dengan tanah.

### **3. Instruksi Presiden No.09 Tahun 1973**

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ini mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya sebagai aturan pelaksanaan dari UU No.20 Tahun 1961. Dalam konsideran Instruksi Presiden ini menyebutkan dua hal yaitu:

Pertama, pencabutan hak atas tanah dan benda di atasnya agar dilaksanakan guna kepentingan umum dan melakukan dengan hati-hati serta adil dan bijaksana, karena segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. *Kedua*, dalam melaksanakan pencabutan hak atas tanah dan benda di atasnya untuk menggunakan pedoman yang sebagaimana tercantum pada lampiran instruksi presiden.

Pasal 1 ayat (I) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 disebutkan empat kategori rangka pembangunan yang mempunyai sifat untuk kepentingan umum, kepentingan umum tersebut yaitu :

- a. Kepentingan Bangsa dan Negara
- b. Kepentingan masyarakat luas
- c. Kepentingan rakyat banyak
- d. Kepentingan pembangunan.

Bentuk kegiatan pembangunan yang memiliki sifat kepentingan umum pada Pasal 1 ayat (1) diuraikan di Pasal 1 ayat (2) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 meliputi bidang :

- a. Pertanahan,
- b. Pekerjaan Umum,
- c. Perlengkapan umum,
- d. Jasa umum,
- e. Keagamaan,
- f. Ilmu pengetahuan dan seni budaya,
- g. Kesehatan,
- h. Olahraga,
- i. Keselamatan umum terhadap bencana alam,
- j. Kesejahteraan sosial
- k. Makam/Kuburan
- l. Pariwisata
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.



Walaupun disebutkan macam-macam kegiatan pembangunan tersebut juga memiliki kepentingan umum namun Presiden bisa memutuskan suatu kegiatan jika pembangunannya diluar dari kepentingan umum. Hal tersebut menunjukkan besarnya pengaruh kekuasaan Presiden dalam suatu kegiatan pembangunan

Pada Pasal 6 UU No.20 Tahun 1961 menjelaskan pencabutan tanah dengan alasan keadaan mendesak karena memerlukan penguasaan tanah dan benda yang bersangkutan, oleh hal itu permintaan mengenai kepentingan Kepala Inspeksi Agraria mengatakan permohonan untuk dilakukan pencabutan kepada BPN Pusat tanpa adanya ganti rugi dari tim pembebasan lahan, bahkan jika diperlukan menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah di dalam Pasal 4 Lampiran Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 menjelaskan keadaan mendesak apabila dipenuhi 2 (dua) kriteria sebagai berikut :

1. Penyediaan tanah yang diperlukan dalam keadaan sangat mendesak jika pelaksanaannya ditunda dapat menimbulkan bencana alam yang mengancam keselamatan umum.
2. Penyediaan tanah yang sangat diperlukan dalam suatu kegiatan pembangunan oleh Pemerintah Daerah maupun masyarakat luas pelaksanaannya dianggap tidak dapat ditunda.

Panitia penaksir ganti rugi tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 UU No 20 Tahun 1961 dalam menerapkan besarnya ganti rugi berdasarkan dari tanah atau bangunan dan tanaman di atasnya dan

dilakukan secara obyektif tanpa merugikan para pihak lain, panitia penafsir harga menilai berdasarkan dari harga penjualan tanah bangunan dalam tahun yang berjalan.

Proses pembayaran ganti rugi ini dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada pemilik hak tanah tersebut. Dilakukan dengan sedemikian rupa agar mereka dapat pindah dan menjalankan kegiatan usahanya

#### **4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 15 Tahun 1975**

Peraturan Menteri Dalam Negeri ini yang mengatur tentang Tata Kelola Pembebasan Tanah walaupun Permendagri telah dicabut oleh Kepres No 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan untuk kepentingan umum. Guna memerlukan penulisan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) yang akan dikemukakan untuk mengetahui materi dan sifat aturan yang dimuat.

Pada konsideran Permendagri menyatakan untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam usaha pembangunan yang dilakukan oleh Instansi atau Badan Pemerintah ataupun kepentingan swasta yang khususnya untuk keperluan pemerintah perlu adanya ketentuan yang mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya biaya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur tertib dan seragam.

Pasal 1 ayat (1) menjelaskan tentang melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak tanahnya dengan cara memberikan

ganti rugi. Kegunaan keperluan tersebut untuk menetapkan besarnya ganti rugi tanah yang akan dibebaskan maka dari itulah dibentuk Panitia Pembebasan Tanah oleh Gubernur/Kepala Daerah di masing-masing Kota atau Kabupaten wilayah provinsi.

Tugas Panitia Pembebasan Tanah adalah :

1. Melakukan inventarisasi serta meneliti setempat terhadap keadaan tanah ,bangunan dan tanaman di atasnya,
2. Melakukan perundingan dengan para pemegang hak tanah, bangunan dan tanaman di atasnya,
3. Menafsirkan harga besar nya ganti rugi yang akan dibayar
4. Membuat berita acara pembebasan tanah,
5. Mengikuti pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada pemilik/hak atas tanah,bangunan dan tanan di atasnya.

Pengadaaan penaksiran atau penetapan ganti rugi, panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah tersebut yang berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 Pernedagri No.15 Tahun 1975).

Saat menetapkan besarnya ganti rugi harus memperhatikan beberapa hal, yaitu :

1. Lokasi strategi yang dapat mempengaruhi harga tanah, demikian dengan menetapkan ganti rugi atau bangunan dan tanaman harus berpedoman kepada ketentuann yang telah ditetapkan oleh Dinas perkerjaan umum atau Dinas pertanian
2. Ganti rugi yang dapat berupa uang, tanah atau fasilitas lainnya,

3. Yang berhak atas ganti rugi tanah, bangunan atau tanaman di atasnya dengan pedoman kepada hukum adat setempat dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UU pokok Agraria dan kebijakan Pemerintah.

Panitia pembebasan Tanah ini berusaha agar dalam menentukan besarnya jumlah ganti rugi terhadap kata sepakat diantara mereka dengan memperhatikan kemauan dari para pemegang hak atas tanah. Apabila terdapat perbedaan harga ganti rugi dari antara anggota panitia maka yang dipergunakan yaitu harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota.

Jika terjadi penolakan ganti rugi yang akan dibebaskan tanahnya maka panitia setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut dan dapat mengambil sikap sebagai berikut :

1. Tetap pada putusan semula,
2. Meneruskan surat penolakan yang dimaksud dengan pertimbangan keadaan Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.

Gubernur Kepala Daerah telah mempertimbangkan dari segala segi dan mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua pihak dan disampaikan kepada masing – masing pihak.

Apabila tercapainya kesepakatan mengenai besar atau bentuk ganti rugi maka akan dilakukan pembayaran ganti rugi yang telah disetujui bersama. Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan dengan penyerahan atau pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan sekurang – kurangnya 4 (empat) anggota Panitia Pembebasan Tanah yang diantaranya Kepala

kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan, pembayaran ganti rugi tersebut harus dilakukan secara langsung oleh instansi yang bersangkutan kepada para pemegang hak atas tanah.

Peraturan Menteri dalam negeri Nomor 15 Tahun 1975 merupakan upaya dari pemerintah untuk membantu penyediaan tanah yang diperlukan oleh usaha swasta dalam mengerjakan proyek pembangunan untuk kepentingan swasta maupun pemerintah. Pembebasan tanah ini yang dimaksudkan tidak mengabaikan kewajiban memberikan perlindungan kepada pemilik tanah sekaligus memberikan kepada swasta dengan berbagai fasilitas yang menyangkut pembebasan tanah. Dengan ketentuan sebagaimana dalam Permendagri No.15 Tahun 1975, berarti usaha swasta akan lebih mudah memperoleh tanah guna kepentingannya dengan alasan untuk proyek pembangunan guna kepentingan umum. Dampak pelaksanaan Permendagri ini, pemilik atau pemegang hak atas tanah berada pada posisi yang tidak menguntungkan dalam arti kurang mendapat perlindungan hak atas tanah yang akan dilepaskan setelah mendapat ganti rugi. Hal ini sangat merugikan pemilik hak atas tanah.

### **2.3 Proses Pembebasan Lahan Hak Atas Tanah**

Pihak yang memerlukan tanah dimana tanah tersebut masih terdapat suatu hak tertentu maka harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah atau kepada Pejabat yang ditunjuknya dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanah tersebut. Hal itu

juga berlaku apabila yang memerlukan tanah adalah Instansi Pemerintah sedangkan untuk pihak swasta harus permohonan izin dari Gubernur untuk menggunakan proses bagaimana yang diatur dalam PMDN No.15 Tahun 1975.

Menurut PMDN Tahun 1975 permohonan pembebasan tanah tersebut diajukan dengan menyertai keterangan tentang :

1. Status tanah tersebut,
2. Gambar tanah,
3. Maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaannya,
4. Kesiediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas kepada pemilik hak atas tanah.

Setelah menerima permohonan tersebut dari Instansi yang bersangkutan, maka Gubernur Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk segera meneruskan permohonan tersebut kepada panitia pembebasan tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan yang berkenaan dengan tanah yang akan dibebaskan. Panitia pembebasan tanah dibentuk oleh Gubernur untuk setiap Kabupaten/Kota dan Provinsi.<sup>14</sup>

Tugas dari Panitia Pembebasan tanah ini menurut pasal 3 PMDN Np.15/1975 yaitu :

---

<sup>14</sup> Roosadijo, *Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya*, (Jakarta : Yudistira, 1982), h. 51.

1. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanah, bangunan dan tanaman,
2. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman,
3. Menafsirkan besarnya ganti rugi yang akan dibayar,
4. Membuat berita acara pembebasan tanah.
5. Menyaksikan pelaksanaan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan dan tanaman.

Apabila panitia pembebasan tanah dapat menetapkan putusannya mengenai besar dan bentuk ganti rugi dan putusan itu telah disampaikan kepada para pihak, maka instansi yang meminta pembebasan tanah dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada panitia pembebasan tanah tentang persetujuan penolakannya atas penentuan besar atau bentuk ganti rugi yang telah ditetapkan.

Apabila telah tercapai kata sepakat mengenai besarnya ganti rugi tersebut maka pelaksanaan pembayaran ganti rugi harus dilakukan secara langsung antara Instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Dan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan pelepasan hak atas tanah secara tertulis dihadapan sekurang – kurangnya empat orang anggota panitia pembebasan tanah diantaranya Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan. Sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran ganti rugi oleh Instansi yang bersangkutan dan diterimanya ganti rugi oleh pihak yang berhak serta telah dilakukannya pelepasan hak maka oleh panitia pembebasan

tanah harus dibuatkan secara pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi sekurang – kurangnya delapan rangkap.

Adanya pernyataan hak maka hak orang yang bersangkutan atas tanah dan benda yang ada di atasnya menjadi hapus dan tanah tersebut jatuh kepada Negara.

Jika pembebasan tanah serta ganti rugi telah dilakukan maka Instansi yang memerlukan tanah tersebut harus mengajukan permohonan suatu hak tanah kepada Pejabat yang Berwenang seperti yang dimaksud dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 192. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya dan kepala sub direktorat Agraria Kabupaten/Kota harus menyelesaikan permohonan tersebut menurut ketentuan yang berlaku.<sup>15</sup>

Jika yang bersangkutan menolak penetapan dari panitia, maka harus mengajukan penolakan kepada panitia serta alasan penolakannya. Panitia pembebasan tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut dan mengambil sikap sebagai berikut :

1. Tetap pada keputusannya yang semula,
2. Meneruskan surat penolakan tersebut dengan disertai pertimbangan kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk di Putuskan.

---

<sup>15</sup> Kaunang, *Kumpulan Peraturan Agraria*, (Jakarta : Panca Putra Dewa, 1981), h.67



Gubernur Kepala Daerah setelah mempelajari dari segala segi akan mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan keputusan panitia pembebasan tanah atau menentukan lain yang wujudnya mencari jalan tengah hingga dapat diproses oleh kedua belah pihak, keputusan Gubernur tersebut disampaikan kepada masing-masing pihak serta kepada PPAT.

PMDN No.15/1975 tidak menjelaskan bagaimana jika panitia pembebasan atas tanah telah diterima oleh yang bersangkutan, untuk menjawab masalah ini maka Abdurrahman dalam bukunya Aneka Masalah Hukum Agraria dalam pembangunan di Indonesia menjelaskan sebagai berikut :

1. Mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat.

Peraturan Pemerintah No.39 Tahun 1993 tentang penetapan ganti rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak atas tanah dan benda di atasnya, menurut peraturan ini seorang yang tidak dapat menerima hak atas tanah dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.

2. Mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri,

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 tahun 1985 menyederhanakan cara pengadaan tanah diwilayah kecamatan dengan luas tanah tidak lebih dari lima hektar. Pelaksanaan tersebut dapat dilakukan melalui pembebasan tanah atau jual beli biasa. Dalam melaksanakan pembebasan tanah tidak diperlukan panitia. Pimpinan proyek dengan memberitahukan Camat dan Walikota yang berhak mengadakan musyawarah dengan empunya hak atas tanah mengenai harga dasar

yang ditetapkan oleh Kepala Daerah. Apabila tidak tercapai musyawarah dalam menentukan ganti rugi maka pimpinan proyek segera mencari lokasi lain untuk menggantikannya.

PMDN No.2 tahun 1985 pada pasal 12 menegaskan bahwa dengan berlakunya PMDN maka hal yang sudah diatur dalam PMDN tersebut dapat mengenyampingkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun 1975.<sup>16</sup>

Terdapat sumber lain yang menyatakan peraturan undang-undang prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu :

### **1. Perencanaan Pembebasan Lahan**

Pada proses perencanaan ini yaitu dimaksud pada Undang-undang No.2 tahun 2012 pasal 14 ayat 1 mengenai perencanaan pengadaan tanah yang memuat tentang :

- a. Tujuan dan maksud dari pembangunan
- b. Rencana yang sesuai dengan Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
- c. Letak Tanah
- d. Luas tanah yang dibutuhkan
- e. Gambaran umum status tanah
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah

---

<sup>16</sup> Parlindungan, *Hukum Agraria Dan Pertanahan*,(Bandung : Mandar Maju, 2003), h. 124.

- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h. Perkiraan nilai tanah
- i. Rencana penganggaran

## **2. Persiapan Pembebasan Lahan**

- a. Lokasi pengadaan tanah yang ditetapkan

Penetapan lokasi disesuaikan dengan rencana umum Tata Ruang Wilayah yang belum memiliki RUTRW dan berdasarkan rencana Wilayah pada penetapan lokasi dituang pada surat keputusan penlok yang di tanda tangani Bupati/Wali Kota.

- b. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6 ayat (1) Perpres No.36/2005 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kota dilakukan dengan dibantu oleh panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Bupati/Walikota, ayat (5) mengatakan bahwa susunan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat yang terkait.

Ketentuan tersebut akhirnya dirubah dengan Prepes No.65/2006 tentang perubahan Peraturan Presiden Nomor 36/2005 yang dinyatakan dalam pasal 6 ayat (5) yaitu susunan panitia pengadaan tanah yang terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan BPN. Hal tersebut pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (PPT) merupakan tahapan awal dalam pengadan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

### **3. Pelaksanaan Pembebasan Lahan**

#### **a. Penyuluhan**

Pada proses penyuluhan ini panitia dengan instansi yang terkait memberikan penyuluhan dan informasi secara lengkap kepada masyarakat mengenai pembangunan dilokasi tersebut.

#### **b. Inventarisasi**

Invetarisasi ini dilakukan oleh PPT bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Instansi terkait. Inventarisasi meliputi objek tanah yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan, batas tanah, subyek atau pemilik/pemegang hak atas tanah dan penguasaan tanah serta penggunaannya, termasuk bangunan, tanaman serta benda yang diatasnya.

#### **c. Pengumuman**

Pengumuman hasil inventarisasi dimana untuk memberitahukan kepada masyarakat atas tanah yang dimiliki, dan memberikan kesempatan kepada masyarakat jika ingin mengajukan keberatan dari hasil investasi, pada saat pengumuman disertakan dengan peta lokasi dan daftar yang terdampak dengan luasan tanah, status tanah, nomor persil dan lainnya. Nilai SPPT diumumkan dikantor pertanahan, Kecamatan, dan Kelurahan dalam jangka waktu 1 bulan. Bila terdapat keberatan atas hasil tersebut pihak panitia mengadakan perubahan sebagai mestinya.

**d. Musyawarah Mengenai Bentuk Besarnya Ganti Kerugian**

Pada musyawarah ini yang diinginkan titik temu antara pemilik tanah dengan pihak Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, selanjutnya memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

Hasil musyawarah dimasukkan kedalam Berita Acara yang ditanda tanganti oleh masyarakat yang tanahnya, untuk kesepakatan perihal bentuk dan besarnya ganti rugi yang dijelaskan dalam Surat PPT yang ditanda tanganti oleh ketua PPT. Namun jika kesepakatan tersebut tidak tercapai, maka PPT menetapkan ganti rugi dengan melampirkan Berita Acara Penafsiran dan Notulen Rapat Musyawarah.

Ganti rugi tersebut berupa : Uang, Tanah Pengganti, Pemukiman Kembali atau bentuk lain yang telah disetujui kedua belah pihak yang bersangkutan. Khusus tanah waqaf, ataupun peribadatan maka bentuk pada kerugian tersebut berupa tanah dan bangunan beserta perlengkapan yang dibutuhkan lalu diserahkan kepada nadzir tersebut.

Hasil dari penafsiran nilai tanah tersebut berdasarkan dari status penguasaan tanah, sedangkan bangunan atau tanaman di atasnya berdasarkan dari Instansi Pemerintah yang bertanggung jawab.

**e. Penyusunan Daftar Nominatif dan Pelaksanaan Pembayaran**

Pelaksanaan pembayaran ganti rugi diserahkan secara langsung kepada yang berhak dilokasi yang ditentukan oleh PPT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 anggota PPT.

**f. Pelepasan Hak atas Tanah**

Pelepasan hak atas tanah, pelaksanaan pemberian ganti rugi, pelepasan hak dan penyerahan tanah dilakukan secara bersamaan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang atau pemilik tanah dilakukan dihadapan anggota PPT dengan menyerahkan tanda bukti hak atas tanah asli (sertifikat) atau bukti kepemilikan perolehan tanah lainnya.

Pada pemberian hak pemilik tanah tersebut ditanda tangani oleh pemilik lahan dan Kepala BPN setempat dengan penyaksian oleh dua orang panitia, pada proses penyerahan tanah yang belum didaftarkan maka penyaksiannya dari Camat dan Lurah setempat.

Dana yang dibutuhkan untuk pengadaan tanah ini maka akan ditanggung oleh Instansi yang memerlukan tanah, besarnya tidak lebih dari 4% dari jumlah nilai ganti rugi dengan rincian sebesar 1% untuk Honorarium PPT, 1% untuk biaya administrasi PPT, dan sebesar 2% biaya operasional PPT dengan berpedoman pada surat Edaran Menteri Keuangan RI Nomor SE.132/A/63.

**4. Pelaporan**

Maka Bupati atau Walikota yang melaporkan adanya pengadaan tanah di Wilayah nya kepada BPN Provinsi tersebut.

### 2.3 Dasar Penentuan Standar Ganti Rugi

Pada Prepres No.36 tahun 2005 yang telah diubah dalam Perpres No.65 tahun 2006, Pasal 13 dijelaskan bahwa bentuk ganti rugi yang diberikan Pemerintah dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi, maupun bentuk lain yang disetujui pihak yang bersangkutan.

Pasal 15 ayat (1) menjelaskan besaran nilai ganti rugi yang diberikan pemerintah dalam hal pengadaan tanah didasarkan :

1. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/tim penilaian harga tanah yang ditunjukkan oleh panitia.
2. Nilai jual bangunan yang ditafsirkan oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan,
3. Nilai jual tanaman yang ditafsirkan oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian

Dalam Perka BPN 07 Tahun 2007, Pasal 28 ayat (2) dijelaskan lebih lanjut mengenai perhitungan besaran nilai ganti rugi, yaitu :

“ayat (2) Tim Penilaian Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variable : a. lokasi dan letak tanah; b. status tanah, c.peruntukan tanah, d. kesesuaian penggunaan tanah dengan

rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, e.sarana dan prasaranan yang tersedia, dan f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.<sup>17</sup>

#### **2.4 Faktor Penghambat Penerapan Hukum**

Ada tujuh faktor penghambat penegakan hukum di Indonesia, yaitu :

1. Lemahnya *political will* dan *political action* para Pemimpin Negara ini untuk menjadikan hukum sebagai panglima dalam penyelenggaraan Pemerintah. Dengan kata lain, hukum masih sebatas retorika dan jargon politik yang didengung-dengungkan pada saat kampanye.
2. Peraturan perundang-undangan yang ada pada saat ini masih lebih mereleksikan kepentingan politik penguasa ketimbang kepentingan rakyat,
3. Rendahnya integritas moral, kredibilitas, profesionalitas dan keadaan hukum aparat penegak hukum dalam menegakan hukum,
4. Minimnya sarana dan prasarana serta fasilitas yang mendukung kelancaran proses penegakan hukum,
5. Tingkat kesadaran dan budaya hukum masyarakat yang masih rendah serta kurang respek terhadap hukum,

---

<sup>17</sup> Respublica, “*Tinjauan Aspek Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah di Indonesia*”, <http://respublica06.blogspot.co.id/2013/10/tinjauan-aspek-ganti-kerugian-dalam.html>(23 Maret 2017).



6. Paradigma penegakan hukum masih positivis-legalistis yang lebih mengutamakan tercapainya keadilan formal daripada keadilan substansial,

Penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor lain yang mungkin mempengaruhinya. Faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada faktor-faktor tersebut, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri dalam hal ini dibatasi pada undang-undang saja,
2. Faktor penegakan hukum yakni pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum,
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum,
4. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan,
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Purbacaraka, *factor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : rajawali, 1979), h. 3.

**BAB III**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH**

**TERDAMPAK PEMBANGUNAN SUTT**

**3.1 Konsep Perlindungan Hukum**

Pada Kamus besar Bahasa Indonesia perlindungan yaitu berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan dan membentengi sedangkan perlindungan yakni konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun dan bunker.<sup>19</sup>

Unsur kata perlindungan yaitu :

1. Melindungi yaitu menutupi agar tidak terlihat atau nampak, menjaga, memelihara, merawat dan menyelamatkan,
2. Perlindungan yaitu proses cara perbuatan tempat berlindung, hal (perbuatan) memperlindungi (menjadikan atau menyebabkan berlindung)
3. Pelindung yaitu orang yang melindungi alat untuk melindungi
4. Terlindung yaitu tertutup oleh sesuatu hingga tidak kelihatan,
5. Lindungan yaitu dilindungi tempat berlindung, perbuatan,
6. Melindungi yaitu menjadikan atau menyebabkan berlindung,
7. Melindungi yaitu diri terlindung.

---

<sup>19</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 1998, Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Tim Penyusun Kamus Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa*, Jakarta, hlm. 526.

Arti perlindungan pada ilmu hukum yaitu satu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik, maupun mental kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, terror dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Aturan tersebut tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka Panjang. Pemberdayaan masyarakat yakni sebuah konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai – nilai sosial.

Pada perlindungan hukum ini suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1.

### 3.2 Hakikat Perlindungan Hukum

Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum Internasional maupun oleh hukum nasional , hak asasi manusia tersebut yaitu meliputi hak hidup, hak untuk merdeka dan hak memiliki sesuatu. Maka dari itu hak asasi manusia merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Kuasa, maka siapapun tidak boleh merusak dan mengancamnya, bahkan harus dilindungi dan dihormati oleh antar individu sendiri maupun Negara.

Pada hukum Internasional tentang perlindungan hukum untuk hak milik diatur dalam Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM) yakni :

1. Pasal 17 ayat (1) Setiap orang berhak memiliki harta benda baik secara pribadi maupun bersama – sama dengan orang lain,
2. Pasal 17 ayat (2) Tidak seorang pun dapat dirampas harta bendanya secara sewenang-wenang,
3. Pasal 30 Tidak ada ketentuan dalam deklarasi yang dapat ditafsirkan sebagai memberikan hak pada suatu negara, kelompok, atau orang untuk terlibat dalam aktivitas atau melakukan suatu tindakan yang bertujuan untuk menghancurkan hak dan kebebasan apapun yang diatur dalam deklarasi.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Wiryani dalam *Jurnal Legality*, Vol. 12 No.2 Sep 2004, hlm. 234.

Di Indonesia perlindungan kepemilikan tanah rakyat di atur dalam UUD 1945, TAP MPR No.IX Tahun 2011 dan UU Tentang HAM (UU No.39 Tahun 1999), dalam UUD 1945 termasuk dalam pasal sebagai berikut :

1. Pasal 18 B mengenai pengakuan hak ulayat masyarakat adat,
2. Pasal 28G ayat (1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan dan harta benda yang dibawah kekuasaannya serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman kekuatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi,
3. Pasal 28H ayat (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapapun,
4. Pasal 28 I ayat (3) Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati dan selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.

Dalam TAP MPR RI Nomor IX Tahun 2001 tentang pembaruan Agraria dan pengelolaan sumber daya alam, perlindungan terhadap kepemilikan tanah tercantum dalam beberapa butir pasal 5 yakni B, D dan J sebagai berikut :

1. Butir J “Mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa dan sumber daya agrarian dan sumber daya alam”,
2. Butir B “Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia”,

3. Pada butir D “Mengakui dan mengormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa dan sumber daya agrarian dan sumber daya alam”.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah rakyat dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) diatur dalam beberapa pasal yaitu :

1. Pasal 2 tentang pengakuan dan perlindungan negara terhadap HAM
2. Pasal 6 ayat (1) dan (2) tentang pengakuan dan perlindungan Hak Ulayat
3. Pasal 29 ayat(1) tentang perlindungan terhadap Hak Milik
4. Pasal 36 ayat (1) dan (2) tentang Hak Milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang atas hak miliknya
5. Pasal 37 ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan undang-undang mengatakan “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapapun”.

Pada masalah pokok yang menjadi perhatian dalam melaksanakan pengadaan hak atas tanah adakah menyangkut hak atas tanah yang statusnya akan dicabut atau dibebaskan, hingga dapat dikatakan unsur paling pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang

diberikan sebagai pengganti hak atas tanah yang telah dicabut atau dibebaskan.<sup>22</sup>

### **3.3 Lingkup Perlindungan Hukum**

Dengan keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan dijiwai oleh moral konstitusionalisme yakni menjamin kebebasan hak warga dengan mentaati hukum dan konstitusi pada hakikatnya mentaati imperative yang terkandung sebagai substansi maknawi di dalam imperative. Hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembang kekuasaan negara dimanapun dan kapanpun atau juga Ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik.

Negara hukum<sup>23</sup> pada dasarnya bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi setiap tindakan pemerintah dengan dilandasi dua prinsip negara yakni :

---

<sup>22</sup> Soimin dalam Benhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, hlm. 309.

<sup>23</sup> Negara hukum adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Negara hukum akan terlihat dengan ciri-ciri adanya, jaminan perlindungan hak asasi manusia, kekuasaan kehakiman atau peradilan yang merdeka, dan legalitas dalam arti hukum, yaitu baik penyelenggara negara maupun warga negara yang bertindak berdasar atas dan melalui hukum, Winarno, 2008, *Paradigma Baru Pendidikan Kewarganegaraan*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 146.

1. Perlindungan hukum preventif yang perlindungan hukum kepada masyarakat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitif,
2. Perlindungan hukum represif perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Pada kedua perlindungan hukum tersebut bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia beserta landasan pada prinsip negara hukum. Pada saat menjalankan dan memberikan perlindungan hukum yang dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam memberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaannya yang disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum tersebut dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Sara perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum satu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive, tujuan dari hal tersebut untuk mencegah terjadinya sengketa. Pada perlindungan hukum preventif ini sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk berifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.



Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

- b. Sara perlindungan hukum represif, perlindungan hukum yang bertinjau menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap Tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Prinsip tersebut mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan tersebut mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>24</sup>

### **3.4 Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah Terdampak SUTT**

Indonesia adalah negara hukum yang dimana hukum wajib melindungi seluruh bangsa Indonesia dengan seluruh pengorbanan untuk dapat menjadikan bangsa yang sejahtera, aman terkendali dan adil keadaan sosial hal tersebut yang terdapat pada Undang-Undang 1945.

---

<sup>24</sup> Hukum bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam masyarakat, dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan, yaitu asas-asas keadilan dalam masyarakat itu, Jakni, 2015, *Pendidikan Kewarganegaraan di Perguruan Tinggi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 91

Pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat perlindungan hukum dimana yang menghormati setiap hak perorangan pada tanah. Diama pada suatu hukum adat negara wajib memberikan perlindungan jaminan terhadap hak atas tanah yang dimiliki hingga para pemilik lebih mudah untuk melindungi hak yang dimiliki terhadap gangguan dari pihak tidak jelas.

Pada fungsi untuk melindungi kepentingan manusia, hukum memiliki tujuan dan sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum yaitu menciptakan tatanan masyarakat yang tertib dan seimbang. Dengan tercapainya hal tersebut pada masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.

Agar kepentingan manusia dapat dilindungi maka hukum harus dilaksanakan dan ditegakan, untuk menegakkan hukum terdapat tiga unsur yang harus dipastikan yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigheit*). Bentuk implementasi kepastian hukum adanya perlindungan terhadap Tindakan sewenang-wenang. Maka yang diharapkan oleh masyarakat yaitu dengan kepastian hukum agar keadaan lebih tertib dan tujuan hukum terlihat lebih jelas.

Untuk mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegak hukum, maka hukum tercipta untuk mengatur manusia, oleh itu pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat.

Pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pun kepentingan individual maka dihadapkan dengan kepentingan masyarakat atau kepentingan umum yang dimana pemerintah menginginkan kepentingan umum diutamakan agar terlaksananya rencana pembangunan pada lokasi tersebut. Pada sisi lain pemegang hak atas tanah yang menjadi korban menganggap hubungan mereka dengan tanah tidak sekedar dengan hubungan manusia atau barang karena pada kemungkinannya tanah yang mereka miliki telah memberikan pekerjaan atau pendapatan ekonomi untuk kebutuhan hidupnya hingga sangat wajar apabila warga pemilik tanah tersebut sangat susah untuk melepaskan tanah tersebut digunakan menjadi kepentingan umum.

Dari bentuk perwujudan perlindungan hukum yang paling esensial pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana disebut pada Pasal 1 angka 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, hingga untuk mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil harus terdapat dasar dan cara perhitungan harga ganti rugi tersebut yang diterapkan hingga menjadi layak dan adil sesuai dengan undang-undang.

Dengan dilakukannya musyawarah terlebih dahulu kepada pemilik lahan yang terdampak dan menentukan suatu besarnya ganti rugi juga termasuk bentuk lain dari perlindungan hak atas tanah yang dimiliki.

Perlindungan kepemilikan tanah yang terdapat pada UUD 1945 juga terdapat didalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang diatur :

- a. Pasal 36 ayat(1) dan (2) tentang hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara wewenang atas hak miliknya oleh siapapun,
- b. Pasal 37 ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik yaitu untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan undang-undang.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah diuraikan bahwa hak pengesahan atas tanah rakyat oleh siapapun termasuk oleh pemerintah, tidak boleh dilakukan secara sewenang, termasuk alasan kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil untuk pembangunan kepentingan umum maka pengambilan tersebut harus dengan dasar undang-undang dan memberikan ganti rugi yang wajar. Pada hal ini UU Nomor 2 Tahun 2012 mensyaratkan perihal yang sama yaitu pengadaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di selenggarakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, rencana pembangunan nasional/daerah, rencana strategis, rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.

Perlindungan hak atas tanah dilindungi oleh Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan dalam Pasal 28 huruf ayat 4 bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara wewenang dan harus diimbangi dengan ganti rugi, yang dimana ganti kerugian tersebut selain pembayaran dengan nilai yang juga harus data memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terdapat pengadaan tanah hingga menghasilkan suatu ganti rugi yang seimbang.

Pada rancangan Undang-undang mengenai Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum terdapat beberapa penjelasan yaitu pengertian Instansi, pengertian umum dan jenis kepentingan umum, kesesuaian pengadaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah konsultasi publik, lembaga penilai, bentuk ganti rugi.

Maka dari itu tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar dapat mencapai tujuannya maka diperlukan prinsip :

- a. Prinsip tanah pada kepentingan umum yakni harus tersedia pembangunan untuk kepentingan umum harus memerlukan tanah. Hukum tanah tidak berlaku mutlak untuk warga masyarakat dikarenakan pemerintah memerlukan , dengan kewenangannya maka bisa dilakukan pembebasan atau pencabutan hak atas tanah, maka dari itu memerlukan adanya keseimbangan antar hak privasi dan

publik yang menjadi keharusan dengan proses yang adil terbuka dan melibatkan masyarakat.

- b. Pada prinsip terjamin yakni hak masyarakat yang berdasarkan UUD 1945 Pasal 28 H ayat (4) yang mengamanatkan pembatasan atau pengambil alih atas tanah dengan prosedur yang tepat serta ganti kerugian yang adil. Maka dari itu pihak yang lahannya terdampak pengadaan tanah harus memiliki kesempatan mengajukan keberatan pada lokasi pembangunan dan ganti rugi yang baik dengan bentuk nilai ataupun bentuk ganti kerugian,
- c. Pada prinsip Spekulasi tanah dikurang. Pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan secara terbuka. Hal tersebut yang dapat mengurangi praktik spekulasi yang merugikan hak milik warga masyarakat yang lahannya terdampak pembangunan tersebut.

Prinsip pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimaksud memberikan perlindungan kepada warga yang lahannya terdampak pembangunan.

1. Perlindungan hukum Preventif yakni terkait konsultasi publik dengan upaya keberatan tentang rencana lokasi pembangunan dilahan tersebut dimulai dengan paling lama waktunya 60 hari dikonsultasi dan 30 hari jika keberatan. Jika rekomendasi pada konsultasi publik ulang masih adanya keberatan, maka instansi yang

membutuhkan tanah tersebut melaporkan keberatannya kepada Gubernur Provinsi setempat dan hal tersebut nantinya akan di carikan solusi terkait hal tersebut .

2. Perlindungan hukum Represif yakni masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai lokasi penetapan pembangunan, jika warga yang terdampak tanahnya belum menerima putusan dari PUTN dan dapat mengajukan ke Mahkamah Agung yang nantinya putusan tersebut menjadi kepastian hukum pada tanah sengkata.

Bahwasannya pencabutan hak atas tanah pemerintah memiliki hak kewenangan dengan menggunakan delgasi. Namun aspek prosedur pengadaan tanah, karakter negara hukum bersifat pengakuan atas hak masyarakat dan karakter demokrasi untuk bentuk keterbukaan.

Berdasarkan hukum yang positif dalam mencapai kepastian hukum dan perhatian hukum pada masyarakat agar berkembang untuk menjawab kekakuan hukum dan kebijakan hukum hingga terlahir suasana harmonis hukum antara masyarakat.

### **3.5 Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Dampak Pembebasan Lahan Untuk SUTT**

Pada proses pembebasan lahan yaitu dengan cara mendapatkan tanah dari pihak pemilik tanah dimana penggunaan tanah tersebut

dilindungi dengan hukum, jika adanya gangguan dari suatu pihak. Pada proses pembebasan lahan ini dilakukan dengan cara musyawarah antara pemilik lahan dengan tim terkait proses musyawarah tersebut dapat terjadi suatu penolakan dari suatu pemilik tanah terdampak. Pihak yang membutuhkan atau pemohon tidak boleh melakukan pengambilan tanah tersebut dengan paksa karena bertentangan pada PMDN Nomor 15 Tahun 1975 dan Nomor 2 tahun 1985 yang merupakan dasar hukum pembebasan lahan.

Terdapat tiga alternative yang dapat ditempuh dalam penyelesaian ganti rugi pembebasan tanah yakni :

1. Mencari tanah lain,
2. Dimohonkan pencabutan Hak menurut UU No.20 Tahun 1961,
3. Pemanfaatan lembaga konsinyasi menurut KUHP Perdata.

Pada pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dan fasilitas sosial dan dapat digunakan cara dimohonkan pencabutan atau pemanfaatan lembaga konsinyasi, karena untuk memindahkan lokasi proyek pembangunan yang telah sampai pembebasan tanah, disamping akan memperpanjang waktu penyelesaian menurut target, juga akan menambah beban biaya. Jika yang menolak ganti rugi merupakan minoritas. Apabila terjadi maka jalan keluar yang paling sah adalah



memohon pencabutan hak kepada presiden. Akan tetapi jalur pencabutan hak membutuhkan waktu yang lama.

### **3.5.1 Musyawarah Pembebasan Lahan**

Pada proses penyelesaian sengketa pembebasan lahan dilakukan dengan musyawarah, hakikatnya yakni perundingan antara pihak yang berkepentingan untuk memecahkan suatu masalah untuk tercapainya permufakatan. Hal ini penting karena dengan musyawarah berarti tidak ada pemaksaan dan musyawarah dilakukan berdasarkan:

1. Teknis pelaksanaan
2. Besarnya ganti rugi
3. Persetujuan kedua belah pihak

Ketiga hal tersebut yang harus terpenuhi, apabila sudah dapat terpenuhi maka dapat dikatakan bahwa pembebasan tanah telah benar-benar terjadi dengan atas dasar sukarela.

Beberapa hal penting saat melakukan musyawarah yaitu dengan keadaan yang bisa tercapainya suatu perundingan dengan baik dan dapat pemahaman maksud dari pihak lain. Pemahaman tersebut dapat dilakukan dengan pembicaraan yang baik dan kalimat yang mudah untuk di pahami,

Pada proses musyawarah harus dengan menggunakan Bahasa atau istilah yang dapat mudah dimengerti oleh pemilik/pemegang tanah tersebut.

Pada saat musyawarah dilakukan secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan Instansi yang memerlukan tanah tersebut. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia namun apabila Ketua berhalangan pada saat Musyawarah maka akan dipimpin oleh Wakil Ketua.

Musyawarah dapat dilakukan dengan perwalian, penunjukan wakil dilakuka secara tertulis dan bermaterai yang diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa ataupun dengan surat penunjukan kuasa yang dibuat dihadapan para pejabat yang berwenang. Dalam musyawarah untuk pengadaan ini ada tiga hal penting yakni :

1. Lokasi

Dimana musyawarah tersebut dilakukan yang telah disebutkan dalam surat undangan dan yang akan dihari dalam musyawarah tersebut panitia pengadaan tanah, para pemegang hak dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

## 2. Isi musyawarah

Pada saat musyawarah dilakukan untuk memperoleh kesepakatan tentang : a ) pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan dilokasi tersebut , b) bentuk dan besarnya ganti rugi

## 3. Penentuan bentuk dan besarnya ganti Rugi

Pada saat musyawarah telah dilakukan terdapat dua kemungkinan terjadi yakni dapat memperoleh kesepakatan mengenai ganti ruginya atau tidak berhasil mendapatkan kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dengan tim pengadaan tanah .

Dalam Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memberikan penjelasan mengenai musyawarah yang dilakukan penetapan ganti kerugian yakni :

1. Musyawarah dilakukan dalam jangka paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama,
2. Jika tidak terjadinya kesepakatan pada saat musyawarah maka panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan

menitipkan ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah tersebut,

3. Bentuk ganti rugi yang berupa Uang ataupun Tanah pengganti ataupun Pemukiman kembali, Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelaksanaan musyawarah dilakukan sesuai dengan peraturan Presiden No.65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum musyawarah dilakukan paling lama 30 hari setelah tim penilaian memberikan data yang dibutuhkan untuk panitia pengadaan tanah.

### **3.5.2 Konsinyasi Pembebasan Lahan**

Pasal 1404 sampai 1412 KUH Perdata. Pada pokok nya tata cara pelaksanaan konsinyasi dalam penyelesaian masalah ganti rugi pembebasan tanah, diterangkan sebagai berikut :

1. jika pemilik lahan menolak proses ganti rugi tersebut maka panitia pembebasan lahan dapat memberikan penawaran yang lainnya, namun jika penawaran tersebut tetpa ditolak maka hal tersebut akan dititipkan atau dilimpahkan ke Pengadilan. Dan

penawaran oleh tim pembebasan lahan akan dibebaskan dari tanggung jawab dan suatu resiko pada ganti rugi tersebut sehingga menjadi tanggung jawab pemilik lahan.

2. supaya penawaran tersebut sah maka harus dilakukan oleh notaris yang ditunjukkan kepa pemilik lahan yang sebenarnya, seluruh proses ganti rugi telah ditetapkan oleh panitia pembebasan lahan.

3. supaya penitipan tersebut dianggap sah maka harus terdapat surat keterangan tentang pemberitahuan kepada pemilik lahan mengenai hari, tanggal waktu dan lokasi ganti rugi yang akan di titipkan, panitia melepaskan ( menitipkan ganti rugi itu pada asa penyimpanan atau pada kepaniteraan pengadilan ), di awali dengan surat pemberitahuan yang dibuat notaris mengenai jumlah ganti rugi yang telah ditawarkan.

4. proses pembiayaan yang keluar untuk adanya penyelenggaraan penawaran dan penitipan seluruhnya ditanggung oleh pemilik lahan,

5. jika telah mendapatkan putusan dari hakim yang mutlak maka pemohon pembebasan tanah sudah dapat mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jika pemilik menolak karena besaran ganti rugi tidak layak maka lembaga konsinyasi tidak dapat digunakan. Baik jika rencana penggunaan lokasi untuk kepentingan tertentu pada masyarakat misalnya kepentingan bisnis. Hal tersebut yang menjadikan alasan pembebasan tanah, maka lembaga konsinyasi sama sekali tidak boleh dipergunakan. Pada kasus ini tidak dapat jalan lain kecuali memindahkan lokasi proyek. Melakukan penggusuran meskipun telah ada keputusan gubernur, dapat dianggap sebagai tindakan yang melampaui batas kewenangan atau salah menggunakan kewenangan, atas hal seperti itu pemilik dapat mengajukan tuntutan berdasarkan pembatalan kepada Pengadilan Tata Usaha (PTUN) berdasarkan Pasal 1, 4 dan 53 No 5 Tahun 1986.

Jika pembebasan lahan dikatakan sebagai penegak hukum, dengan demikian usaha perbaikannya sesuai dengan faktor yang mempengaruhi. Terhadap empat faktor yang dominan yakni peraturan hukum, para aparat pelaksana, fasilitas, kebudayaan masyarakat.

Para pemilik lahan secara sah yaitu pihak yang terdampak dan langsung merasakan dampaknya dari pembebasan lahan. Maka dari itu masyarakat memiliki pengaruh yang sangat penting dalam pelaksanaan pembebasan lahan.

Faktor kebudayaan yang pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik dan apa yang dianggap buruk. Maka untuk apa proses pembebasan tanah dilakukan yaitu masyarakat akan memberikan tanggapan yang belum tentu sama terhadap proyek yang satu dengan yang lain. Sesuai suatu proyek dengan aspirasi masyarakat maka makin positiflah tanggapannya dan semakin kuat dukungan terhadap pembebasan tanah yang dilakukan. Sebaliknya makin tidak berkenan suatu proyek di hati masyarakat maka makin negatif tanggapan dan makin lemah dukungan terhadap pembebasan tanah yang akan dilaksanakan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

- a. Proses pembebasan tanah yaitu proses perlepasan hak atas tanah dari pemilik lahan dengan dilakukannya musyawarah dan untuk memenuhi kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak atas tanah tersebut, dimana pada proses pembebasan ini dilakukan oleh Tim Pembebasan Tanah yang telah ditunjuk oleh Gubernur dan Kepala Daerah pada masing – masing provinsi. Proses pembebasan tanah mengikuti dengan aturan yang telah ditentukan pada Undang-undang dan PMDN No.15 Tahun 1975 dan meliputi tahap-tahap pembebasan lahan.
- b. Perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif dan represif dengan bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia beserta landasan pada prinsip negara hukum. Perlindungan hukum kepada hak pemilik tanah terdapat tiga unsur yang harus di pastikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan, perlindungan kepemilikan tanah terdapat pada undang-undang No.39 Tahun 1999 dimana perlindungan hukum tersebut untuk menghindari tindakan yang sewenang-wenang, jika terpaksa tanah rakyat diambil untuk pembangunan kepentingan umum



maka pengambilan tersebut harus dengan dasar undang-undang dan memberikan ganti rugi yang layak.

#### **4.2 Saran**

- a. Pada proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum diharapkan agar pelaksanaannya dilakukan dengan musyawarah ataupun dengan Bahasa dan kalimat yang mudah untuk dipahami masyarakat. Hingga pada proses pelaksanaan pembebasan lahan tersebut tidak ada bentrok dengan masyarakatsekitar dan pemilik hak atas tanah tersebut.
- b. Untuk terhindar dari kasus yang tidak diinginkan pada proses pembebasan lahan tersebut maka harus dilakukan proses ganti rugi yang layak sehingga tidak mengganggu keadaan ekonomi pemilik hak atas tanah dan masyarakat. Pada pelaksanaan pembebasan lahan dilakukan dengan secara terbuka kepada masyarakat dan menjelaskan secara terinci tahap-tahap pembebasan lahan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, M. (2017). *Pembebasan Hak Milik Atas Tanah*. UIN Alauddin Makassar.
- Boedi, H. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Bustomi, A. (2018). Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Solusi*, 16(3).
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9. (1973). *Pelaksanaan Pencabutan hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Diatasnya*.
- KBBI. (2022). Perlindungan. Retrieved March 16, 2022, from [kbbi.kemdikbud.go.id](https://kbbi.kemdikbud.go.id) website:  
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Perlindungan>
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55. (1993). *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02. (1985). Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan. In *Pusat Hukum dan Humas BPN RI*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15. (1975). Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. In *Pusat Hukum dan Humas BPN RI*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7. (1993). Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri. In *Tambahan Lembaran Negara*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39. (1973). Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya. In *Lembaran Negara dan Tambahan Lembaran Negara*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71. (2012). Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. In *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36. (2005). *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65. (2006). *Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi*

*Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Shoffia, R. (2013). Pencabutan Hak Atas Tanah Sebagai Upaya Terahir Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 9(2).

Sutedi, A. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20. (1961). Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya. In *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 2324*.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5. (1960). Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. In *Lembaran Negara Republik Indonesia*.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2. (2012). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. In *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280*.

UUD RI. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. In *Lembaran Negara Republik Indonesia*.