

**PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT
UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS SUDARSO
KECAMATAN RUMBAL**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)*



OLEH :

**YURI NALDO
NPM :141010305**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2020**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YURI NALDO
NPM : 141010305
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 21 Januari 1996
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul : Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 02 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (SH) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 28 November 2019

Yang Menyatakan



Yuri Naldo

No. Reg. 407/I/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1293284910 / 30%

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Yuri Naldo

141010305

Dengan Judul :

Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 21 April 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau



Dr. Sunzki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : YURI NALDO
NPM : 141010305
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing I : DR. H. ARIFIN BUR, S.H., M.Hum
Pembimbing II : DESI APRIANI, S.H., M.H.
Judul Skripsi : PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT
UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS SUDARSO
KECAMATAN RUMBAL.

| Tanggal | Berita Bimbingan | PARAF | |
|------------|--|---------------|--------------|
| | | Pembimbing II | Pembimbing I |
| 29-07-2019 | Perbaiki Bab III dan Tambah Halaman di Bab III Perbaiki Semua Tabel Yang ada | | |
| 30-07-2019 | Pahami Penggunaan Huruf Besar dan Kecil, Lalu Terapkan Dalam Semua Penuisan Skripsi | | |
| 5-08-2019 | Sempurnakan Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan Berikan Kalimat Pengantar Untuk Menyajikan Pada Semua Tabel | | |



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



KAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

| | | | |
|------------|---|--|--|
| 14-08-2019 | Perbaiki Bab IV Sesuai dengan Hasil Di Bab III Tambahkan Sumber di Bab III | | |
| 22-08-2019 | Perbaiki Tabel di Bab III Perbaiki Kesimpulan dan Saran | | |
| 12-09-2019 | Edit Kembali Semua Penulisan Untuk Mengatahui Kesalahan Tata Bahasa Dan Pengertian | | |
| 16-09-2019 | Acc Dapat Di Lanjutkan Ke Pembimbing I | | |
| 17-09-2019 | Sempurnakan Abstrak Perbaiki Bab II Tinjauan Umum | | |
| 24-09-2019 | Perbaiki Abstrak dan Kata Pengantar Perbaiki Bab II Tinjauan Umum | | |
| 01-10-2019 | Lihat Buku Pedoman FH, Tentang Penulisan Bodynote Skripsi yang Disajikan Harus Ada Di Daftar Pustaka | | |
| 24-09-2019 | Dalam Bab III Masukkan Proses Ganti Rugi Perbaiki Daftar Pustaka Perbaiki Kembali Kesimpulan Dan Saran | | |
| 28-11-2019 | ACC dapat Didaftarkan Ujian Komprehensif | | |

Pekanbaru, 28 November 2019

Mengetahui :

Am. Dekan



Dr. Surizki Febrianto S.H., M.H

Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT UNTUK KEPENTINGAN
UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS
SUDARSO KECAMATAN RUMBAI**

YURI NALDO

NPM : 141010305

Telah Diperiksa Dan Dilanjutkan Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum.

Pembimbing II

Desi Apriani S.H., M.H

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau



Dr. Admiral, S.H., M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 018/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum.
NIP/NPK : 87 01 02 084
Pangkat/Jabatan : Penata Tingkat I / C/d
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa
Nama : YURI NALDO
NPM : 14 101 0305
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS SUDARSO KECAMATAN RUMBAI
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 11 Februari 2019
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 018/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
- 1 Menunjuk
Nama : DESI APRIANI, S.H., M.H
NIP/NPK : 11 11 02 431
Pangkat/Jabatan : Penata/ III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing II Penulisan Skripsi mahasiswa
Nama : YURI NALDO
NPM : 14 101 0305
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT
UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS
SUDARSO KECAMATAN RUMBAL
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 11 Februari 2019
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 176 /KPTS/FH-UIR/2020
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|---|
| N a m a | : | Yuri Naldo |
| N.P.M. | : | 141010305 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai |
- Dengan susunan tim penguji terdiri dari
- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Desi Apriani, S.H., M.H | : | Sekretaris merangkap penguji sistematika |
| Selvi Harvia Santri, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Monika Melina, S.H., M.H | : | Notulis |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 1 September 2020
Dekan,

Dr. Desi Apriani, S.H., M.H
Kuasa No.2014/11-UIR/5-FH/2020

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 176/KPTS/FH-UIR/2020 Tanggal 1 September 2020, pada hari ini Kamis tanggal 3 September 2020 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Yuri Naldo
N P M : 141010305
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai
Tanggal Ujian : 3 September 2020
Waktu Ujian : 08.00 – 09.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Ketua

Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum

Sekretaris

Dr. Desi Apriani, S.H., M.H

Dosen Penguji

1. Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum
2. Dr. Desi Apriani, S.H., M.H
3. Selvi Harvia Santri, S.H., M.H

Tanda Tangan

Notulen

4. Monika Melina, S.H., M.H

4.

Pekanbaru, 3 September 2020
Dekan Fakultas Hukum UIR



Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK.080102332

ABSTRAK

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Adapun masalah pokok dari penelitian ini yaitu mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan parit bagi kepentingan umum di jalan Yos Sudarso terdapat ketidakseimbangan dalam pelaksanaannya. Pertama, penyesuaian harga lahan dan bangunan yang dibebaskan atau mendapat ganti rugi, dikarenakan terlalu rendahnya harga, kedua ada yang belum menerima ganti rugi. Lebar tanah untuk pelebaran paritnya yaitu 3,5 meter. Maka pemberian ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang terkena lokasi pembangunan kepentingan umum untuk pembuatan parit haruslah sesuai dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2012.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang tergolong kedalam penelitian observasi atau *observational research*, penulis turun langsung ke lapangan untuk mencari dan mengumpulkan data yang akan dijadikan bahan penulisan skripsi, data tersebut diperoleh melalui penyebaran kuesioner dan wawancara. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memberi gambaran terhadap objek yang diteliti berdasarkan data dan sampel yang di dapat.

Dari hasil penelitian yang dilakukan peneliti bahwa dapat di katakan pelaksanaan ganti kerugian tanah untuk kepentingan pelebaran jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai belum berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan bahwa ada sebagian kecil atau 5% masyarakat yang tidak menyetujui pengadaan pelebaran jalan untuk kepentingan umum dan ada 2 masyarakat yang belum mendapatkan ganti kerugian lahan. Kendala yang terjadi di pemerintahan, yakni tentang pemohonan perizinan kepada lembaga-lembaga yang terkait, penetapan Nilai UGR, dan sosialisasi yang diberikan oleh pihak Pemerintah kepada masyarakat yang lahannya akan dijadikan jalan pelebaran jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai.

ABSTRACT

Land has a very important position in the context of organizing human life and life. Land is one of the natural resources that are important for the survival of mankind, human relations with land are not just a place to live, but more than that land provides resources for survival. mankind.

The main problem of this research is that regarding land acquisition for the construction of trenches for the public interest on Jalan Yos Sudarso, there is an imbalance in its implementation. loss. The width of the land for widening the trench is 3.5 meters. So giving compensation to land rights owners affected by the construction site of public interest for trenching must be in accordance with Law No.2 of 2012.

The type of research used is research that belongs to observational research or observational research, the author goes directly to the field to find and collect data that will be used as thesis writing material, the data is obtained through distributing questionnaires and interviews. This research is descriptive analytical, which provides an overview of the object under study based on the data and samples obtained.

From the results of research conducted by researchers, it can be said that the implementation of land compensation for the sake of widening the Yos Sudarso road, Rumbai District has not been going well. It can be proven that there are a small proportion or 5% of the community who do not agree to the procurement of road widening for the public interest and there are 2 people who have not received compensation for land losses. The obstacles that occur in the government, namely regarding the application for permits to related institutions, the determination of the UGR Value, and the socialization provided by the Government to the community whose land will be used as a road widening the Yos Sudarso road, Rumbai District.

KATA PENGANTAR

Segala Puji bagi Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan karunia yang tidak terhingga banyaknya. Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Alhamdulillah, atas limpahan ridho dan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai ”**. Skripsi ini ditulis dalam rangka untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Pada penelitian ini penulis menggambarkan tentang pelaksanaan ganti kerugian tanah masyarakat untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 di jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

Dalam melakukan penulisan dan penelitian skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan, motivasi serta bimbingan secara moril maupun materil sehingga terselesainya penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H.Syafrinaldi, S.H., M.C.L sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu pengetahuan di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum. Sebagai pembimbing I penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan penulisan skripsi.
4. Ibu Dr. Desi Apriani S.H., M.H sebagai pembimbing II penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan skripsi.
5. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, MIS , sebagai Ketua Departemen Hukum Perdata
6. Kepada kedua Orang Tua penulis Ayahanda H. Darmalis dan Ibunda Hj. Siti Amrah yang memberikan kasih sayang dan pendidikan pertama tentang kehidupan dan yang telah membiayai, membesarkan, mendidik, dan mencurahkan segala perhatiannya kepada penulis, serta telah memberikan dukungan besar kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan meraih gelar Serjana Hukum. semoga penulis dapat menjadi orang yang membuat kalian bangga. Dan tak lupa pula buat Saudara penulis Aryuni Linda dan abang ipar Arif Santoso, yang telah memberikan

segalahnya kepada penulis baik dukungan moril maupun materil serta doo-
doanya dan semangat yang dia berikan dalam mencapai cita-cita dan harapan
penulis selama ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pendidikan kepada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. Bapak dan ibu Karyawan/ti Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan kepada penulis sebagai mahasiswa.
9. Sardef Saputra, S.p , Selaku Camat Rumbai
10. Kantor Pertahanan Kota Pekanbaru yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan ibu Umi Kalsum selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang sangat membantu penulis dalam memperoleh penjelasan tentang bagaimana ganti rugi tanah untu kepentingan umum.
11. Selanjutnya kepada sahabat saya Rasyid Ahmad dan teman-teman seperjuangan penulis Fakultas Hukum Universitas Islam Riau angkatan 2014, terkhusus Dika Korvia, Renal Dayandra, Redo Asparon, Ricky Januari, Ridho Saputra, Mohamad Aldino Febriantoro, dan Kurny Resky.
12. Bapak/Ibu/Saudara/i yang menjadi responden penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data kepada penulis.
13. Selanjutnya ucapan terima kasih penulis yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah ikut memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun

tidak langsung kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan Skripsi ini berdasarkan kepada kemampuan hukum yang masih sangat terbatas dalam memahami masalah hukum yang ada, karena hal tersebut penulis menyadari adanya kekeliruan yang penulis lakukan tanpa sengaja. Oleh sebab itu penulis sangat mengharap kritik dan saran yang bertujuan untuk membangun kesempurnaan di kemudian harinya.

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terwujudnya penulisan Skripsi ini, semoga kita mendapatkan hidayah-Nya, Amin.

Pekanbaru, 03 Februari 2020

Penulis

YURI NALDO

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| SURAT PERNYATAAN | ii |
| SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN | iii |
| BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI | iv |
| BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI | vi |
| SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING I | vii |
| SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING II | viii |
| SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI | ix |
| BERITA ACARA MEJA HIJAU | x |
| ABSTRAK | xi |
| ABSTRACT | xii |
| KATA PENGANTAR | xiii |
| DAFTAR ISI | xvii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Masalah Pokok | 7 |
| C. Metode Penelitian | 13 |
| BAB II TINJAUAN UMUM | |
| A. Pengertian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum | |
| B. Pelapasan Hak Untuk Kepentingan Umum | 26 |
| C. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum | 52 |
| BAB III PEMBAHASAN | |
| A. Pelaksanaan dan Proses Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Pembuatan Parit di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 | 58 |
| B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Tanah Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai | 67 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 76 |
| B. Saran | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA | 78 |
| LAMPIRAN | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di dalam kehidupan manusia tanah merupakan suatu kedudukan yang sangat penting. Tanah merupakan sumber daya alam yang penting merupakan salah satu untuk kelangsungan hidup manusia, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia dan bukan hanya sekedar hubungan manusia sebagai tempat hidup.

Terdapat empat aspek penting peran tanah didalam kedudukan manusia, ialah bagian hukum, sosial, dan politik ekonomi rumor utama pada system peraturan hukum pertanahan hanya bagian strategis itu dilakukan oleh pemerintah (Idham, 2004, p. 21). Oleh sebab itu setiap orang memiliki keinginan agar dapat memiliki tanah yang dilengkapi perlindungan hukum bukanlah hal yang mengherankan, Negara sebagai pengatur dalam pemberian hak mewujudkannya dengan berbagai macam hak atas tanah. (Sutedi, 2006, p. 45)

Pada pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, haak atas tanah yang diberikan sebagai berikut :

- a) hak milik,
- b) hak guna-usaha,

- c) hak guna-bangunan,
- d) hak pakai,
- e) hak sewa,
- f) hak membuka tanah,
- g) hak memungut hasil hutan,
- h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial disebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Salah satu masalah fungsi sosial tersebut adalah pengusuran tanah untuk pembangunan nasional, sebagai kepentingan umum yaitu untuk pembangunan jaringan atau transportasi, fasilitas pendidikan, peribadahan, prasarana keselamatan umum, prasarana komunikasi dan lain-lain. Dalam prasarana umum itu, maka perlunya wadah yaitu tanah.

Pada pasal 18 UUPA No 5 Tahun 1960 mengatakan :

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

Berdasarkan pasal 3 Undang-Undang no 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikatakan bahwa :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.”

Peran didalam UU No 2 Tahun 2012 diatas yang terlibat pengadaan tanah agar melepaskan hubungan hukum antara pemilik laha ke pihak lainnya haruslah dilaksanakan untuk perluasan guna keperluan bersama dengan memberikan ganti rugi. (Perangin, 1999, p. 38) para pemegang hak atas tanah diusahakan menempuh jalan musyawara untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini agar seimbang. (Sumardjono, 2007, p. 80)

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas yang diatur di dalam pasal 2 Undang-undang No.2 Tahun 2012 :

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan

- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Tanah merupakan masalah bangsa dan Negara , dan juga masalah bagi kita semua anak bangsa yang ada di nusantara. Yang berarti bagi kita semua merupakan hal yang fundamental. Dalam perkembangannya masalah tanah makin kompleks , sehingga dimensinyapun bertambah terus mengikuti dinamika derap langkah pembangunan bangsa ini, antara lain dimensi yuridis , ekonomis, politis, sosial, religious magis, bahkan bagi Negara tanah mempunyai dimensi strategis. Karena itu sangat ironis kalau masalah tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah.. (Ginting, 2013, p. 122)

Kegiatan untuk memulihkan kehidupan sosial ekonomi masyarakat harus di ikuti dengan proses ganti rugi. Dengan memperhitungkan kerugian yang di alami warga yang terkena pembebasan lahan perlu adanya upaya untuk memulihkan kegiatan ekonomi mereka. Masyarakat yang kehilangan asset berharganya ini terpaksa dipindahkan ke pemukiman yang baru. Pemulihan kehidupan sosial ekonomi masyarakat seharusnya lokasi pemukiman yang baru bagi warga harus dibarengi dengan perencanaan pembangunan infrastruktur yang mendukung kegiatan didalamnya. Paling tidak sebelum lahan dibebaskan masyarakat tidak akan menjadi lebih miskin. Lokasi tempat pemukiman yang baru harus ditata sesuai dengan rencana tat ruang daerah/kota, dengan diikuti oleh proyek konsolidasi tanah perkotaan atau pedesaan. Dampak untuk pemikiran ini supaya pembebasan tanah agar terjadinya

perkembangan wilayah baru yang tertib dan membangun sentral-sentral ekonomi baru bagi masyarakat. (Setiyono)

UUPA memberikan nama hak menguasai dari negara ini ke lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah rakyat Indonesia. Tugas bangsa merupakan kewenangan Negara di bidang pertanahan. Sifat dari kewenangan tersebut adalah publik semata-mata. (Arba, 2015, p. 91)

Dalam hal ini “dikuasi” bukan “dimiliki” namun pengertiannya memberikan kewenangan ke Negara menjadi organisasi kekuasaan dari Negara yang diselenggarakan oleh BPN. Wewenang yang di berikan kepada Negara itu berupa :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan pendekatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Di era saat ini begitu sulit melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah Negara dan selalu bersinggungan dengan tanah hak milik. Sebagai jalan keluar yang harus di tempuh adalah pengadaan tanah. Pada saat ini tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, kultur, politik.

Kecamatan Rumbai terdiri dari 5 kelurahan/desa, di antara ke lima kecamatan itu salah satunya akan dibangun pelebaran untuk membuat parit agar di kecamatan rumbai tidak terkena banjir, maka dari itu pemerintah kota Pekanbaru melakukan pembangunan parit agar bisa menanggulangi banjir tahunan yang meresahkan warga masyarakat setiap tahunnya.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan parit bagi kepentingan umum di Jalan Yos Sudarso tidakselaras dalam pelaksanaannya.Pertama, dalam menentukan harga lahan dan bangunan, dikarenakan terlalu rendahnya harga, kedua, ada yang belum menerima ganti rugi. Lebar tanah untuk untuk pelebaran paritnya yaitu 3,5 meter.

Sehubungan dengan itu pemberian ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang terkena lokasi pembangunan kepentingan umum untuk pembuatan parit haruslah sesuai dengan Undang-Undang No.02 Tahun 2012. Namun kenyataannya tidak demikian, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul :**“PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TANAH MASYARAKAT UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 DI JALAN YOS SUDARSO KECAMATAN RUMBAI“**

B. Masalah Pokok

Sesuai dengan gejala yang ada, dapat diraih perumusan masalahnya sebagai berikut :

- A. Bagaimana pelaksanaan dan proses pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pembuatan parit di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ?
- B. Apa kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah jalan Yos Sudarso kecamatan rumbai ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pelebaran jalan yosudarso kecamatan rumbai.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah jalan yosudarso kecamatan rumbai.

sedangkan manfaat penelitian adalah :

1. Bagi penulis menambah pengetahuan tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pelebaran jalan yosudarso kecamatan rumbai dan mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah jalan yosudarso kecamatan rumbai.

2. Bagi ilmu pengetahuan diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum perdata.
3. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat membantu dan memberikan masukan serta tambahan pengetahuan khususnya tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pelebaran jalan Yosudarso Kecamatan Rumbai dan mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah jalan Yosudarso Kecamatan Rumbai.
4. Untuk melengkapi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk hidup dan kehidupan manusia tanah merupakan hal terpenting. Dengan pemakaian istilah agraria memiliki pengertian yang sangat universal, hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum didalam pengertian UUPA. Hukum agraria ialah suatu penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu dan kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing menyusun tentang hukum tanah dan mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam pengertian permukaan bumi, hak penguasaan atas bahan-bahan galian diatur dalam hukum air, hak penguasaan atas harta alami yang ada di dalam air diatur didalam hukum perikanan, penguasaan tenaga atas unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *Space Law*) yang mengatur didalam pasal 48 UUPA.

Menurut Boedi Harsono, walaupun tidak dinyatakan dalam pasal-pasal dan penjelasan dengan tegas, dari apa yang tercantum didalamnya dapat disimpulkan

bahwa pengertian agrarian dan hukum agrari dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960, digunakan dalam arti yang begitu luas. Pemahaman agraria itu mencakup bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. (Harsono b. , 2003, p. 6)

Kewajiban dan kewenangan bagi pemegang hak atas tanah hanya untuk memakai, dalam pengertian menguasai, mengambil dan menggunakan manfaat dari suatu bidang tanah tertentu. Pemakaiannya seperti tidak terbatas, namun untuk keperluan apa pun selalu di perlukan penggunaannya. Menurut UUPA, tanah-tanah di Indonesia di bedakan atas tanah Negara dan tanah Hak. Tanah Negara maksudnya yaitu tanah yang di atasnya belum diletakkan dengan suatu hak perorangan hingga Negara mempunyai kekuasaan yang bersifat langsung atas tanah tersebut. (Supriyadi, 2013, p. 49)

Menurut Imam Sudiyat, “sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkaedilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non.*” (Sudiyat, 1978, p. 1)

“Dan pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria di katakan bahwa :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”

Tanah yang ada di Indonesia biasanya telah dimiliki atau paling tidak ada yang memegang. Apabila ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah itu adalah konsekuensinya, dan mengambil tanah-tanah hak adalah jalan keluar yang bisa tempuh. Pengadaan tanah inilah yang menjadi kegiatan mengambil tanah oleh Pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum dan juga dibarengi dengan pemberian ganti kerugian ke yang pihsk yang berhak atas tanah tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah pada kenyataannya mengalami hambatan dan tantangan. Persamaan budaya antara pemerintah dan masyarakat perlu di cari persamaannya dalam melepaskan hak atas tanah. Permasalahan serius akan timbul, apabila persamaan budaya tidak ada. Harga ganti rugilah yang sebenarnya menjadi perbedaan budaya antara pemerintah dan masyarakat. Biasanya masyarakat itu menuntut harga yang tinggi atau setidaknya sama dengan harga pasar yang ada, ada beberapa warga masyarakat yang menuntut harga ganti rugi itu berdasarkan dengan harga setelah tanahnya dibebaskan atau harga sekian tahun kedepan. (Sutedi, 2006, p. 11)

Didalam Skripsi yang di tulis oleh Tri Agustina Kusuma dengan judul “Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Untuk Pelebaran Jalan Raya Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan Masyarakat Pemilik Tanah Tahun 2004. Kesimpulan dari Skripsi ini adalah pelaksanaan ganti rugi masyarakat tersebut banyak masyarakat merasa keberatan dan menganggap tidak layak nilai ganti rugi pelepasan hak atas tanah yang di berikan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru, dan di lakukanlah negosiasi ulang sebanyak 3 (tiga) kali dan ditemukanlah suatu kesepakatan bersama, dimana pihak instansi yang terkait sepakat akan melakukan penambahan biaya pembebasan tanah di hitung 50% dari NJOP.” (Kusuma, 2004)

Dalam Skripsi yang di tulis oleh Hendranto Antoni dengan judul “Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Pembuatan Jembatan Jayapura Di Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu Menurut Perpres No.65 Tahun 2006. Kesimpulan dari Skripsi ini adalah pelaksanaan ganti rugi tanah untuk pembuatan

jembatan Jayapura di Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu kurang terlaksana yang di sebabkan ganti rugi tidak sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan ketentuan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 dan rendahnya jumlah ganti rugi.” (Antoni, 2012)

Sedangkan judul yang penulis angkat lebih fokus terhadap pemberian ganti kerugian dan yang belum di berikan ganti keruguan. Se jauh penelusuran yang penulis lakukan, belum di temukan penelitian sebelumnya yang membahas tentang “Belumnya di berikan ganti kerugian”, maka dari itu penulis menjadikan literatur tersebut sebagai bahan perbandingan dalam penelitian yang penulis lakukan.

E. Konsep Operasional

Konsep operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. Berdasarkan judul penelitian diatas maka penulis member batasan-batasan istilah dari judul yang di maksud dengan tujuan menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru dalam penelitian ini dan tidak terjadi pengertian yang kabur karena ruang lingkup sangat luas. Batasan-batasannya sebagai berikut :

Pelaksanaan yaitu sebuah proses, cara perbuatan melaksanakan. (Hukum K. , 2006, p. 706)

Pemberian yaitu sesuatu yang dapat diberika, sesuatu yang didapat dari orang lain, proses, cara, perbuatan member atau memberikan. (Bahasa, 2012, p. 178)

“Ganti kerugian yaitu penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

“Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali”

“Masyarakat adalah sejumlah manusia dalam arti seluas-luasnya dan terkait oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama.”

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat.”

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis dari penelitian yang digunakan dalam penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum *observasi* atau *survey* yaitu penelitian yang di lakukan dilapangan untuk memperoleh data yang akurat, sehingga dapat menjawab permasalahan yang dihadapi dengan menggunakan alat pengumpul data berupa kuesioner.

Penelitiann ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran atau penjelasan mengenai penegekan hukum terhadap pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sebagai tempat dilaksanakannya penelitian ini adalah di Kota Pekanbaru lebih tepatnya di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kelurahan Sri Meranti.

3. Populasi dan Sample

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Sample adalah himpunan bagian atas sebagai dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam menentukan penelitian. (Sunggono, 2005, p. 118)

Yang menjadi populasi dan sample dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. 22 orang dari 22 populasi yang penulis ambil dari masyarakat yang terkena ganti kerugian untuk pembuatan parit di jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai
2. 1 orang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru
3. 1 orang Camat Sri Meranti

Agar dilihat dengan jelas bisa dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel I.1
Kereteria Populasi Sample

| No. | Kereteria Populasi | Populasi | Sample |
|-----|---------------------------------|----------|---------|
| 1. | Masyarakat | 22 orang | 22orang |
| 2. | Badan Pertanahan Nasional (BPN) | 1 orang | 1 orang |
| 3. | Camat | 1 orang | 1 orang |

Sumber : Data Olah Lapangan tanggal 28 Januari 2019

4. Data dan Sumber Data

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari responden dalam penelitian ini, berdasarkan hasil dari wawancara dengan masyarakat yang terkena ganti rugi di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kelurahan Sri Meranti.

Data skunder data yang di peroleh agar dapat mendukung peneliti berupa penelitian (*library research*) atau berupa data tertulis agar teori-teori dan pendapat para ahli atau tulisan dari buku dan literatur serta peraturan perundang-undangan, khususnya buku-buku yang terkait dengan Hukum Perdata, “Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hasil penelitian terdahulu, dan lain-lain”.

Data tersier, yaitu data yang diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

5. Alat Pengumpul Data

Sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah :

a) Interivew (Wawancara)

Teknik yang dilakukan dengan carapenulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kepala Kantor Kecamatan.

b) Kuesioner,

Teknik yang dilakukan dengan cara peneliti membuat daftar pertanyaan secara tertutup atau terbuka kepada masyarakat atau sample. Daftar isi pertanyaan (kuesioner) yang harus disesuaikan dengan Masalah yang ada.

6. Analisi Data

Analisis data dilakukan dengan cara kualitatif, yaitu hasil wawancara disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian yang jelas, sederhana dan mudah dipahami. Setelah di peroleh dari hasil wawancara penulis sajikan dalam bentuk table (Tabulasi) melalui pendekatan qualitative, kemudian dilakukan dengan menganalisa (Pembahasan) dengan cara membandingkan teori-teori hukum dan pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan dengan pengganti kerugian atas tanah masyarakat untuk kepentingan umum.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum, yaitu ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu kenyataan yang terjadi di lapangan yang terkait dengan penegakan Undang-Undang terhadap pemberian ganti rugi tanah oleh pemerintah di Jl. Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kelurahan Sri Meranti

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Pengertian Pembangunan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah adalah ganti kerugian yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah sebagai suatu perbuatan hukum kepada pihak (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut prosedur dan besaran nominal tertentu. (Koeswahyono, 2008, p. 1)

Pengadaan tanah digunakan pertama sekali pada “Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1” defenisi dari pengadaan lahan yaitu :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Pemerintah menetapkan pada tahun 2012 “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” beserta “Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Atas perubahan kedua Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012

Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.” Defenisi pengadaan tanah diatur di Pasal 1 angka 2 menyatakan:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Penulis mengutip pendapat ahli tentang pengadaan lahan semacam pertimbangan, sebagai berikut:

a. Boedi Harsono

“Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara yang mempunyai tanah dan pihak yang memerlukannya”.

b. Gunanegara

“Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum”.

Berdasarkan definisi-definisi diatas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur, yaitu :

- Pelepasan hak atas tanah menjadi tanah Negara berupa perbuatan hukum.
- Musyawara dan kesukarelaan merupakan dasar perbuatan hukum.
- Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
- dan disertai ganti rugi yang adil dan layak.

2. Kepentingan Umum

Dalam pengertian universal kepentingan umum bisa dikatakan untuk keperluan, kebutuhan dan kepentingan orang banyak. Akan tetapi pengertian tersebut tidak ada batasannya. (Olan Sitorus, 2004 , p. 6).

Kepentingan umum tidak dapat lepas dari pembangunan pertanahan. Menurut John Salindeho pengertian dari kepentingan umum itu belum ada yang lebih spesifik, akan tetapi dapat di tarik kesimpulan maka kepentingan umum itu bisa disebut sebagai keharusan, untuk kegunaan banyak orang atau wujud sosial yang lebih banyak. Sebab pengertian tersebut sangat umum, maka tiada batasannya, oleh karena itu agar mendapat pengertian dari kepentingan umum itu, barangkali bisa dijadikan suatu patokan sembari menunggu arti yang lebih spesifik, kepentingan umum ialah kepentingan bangsa dan Negara dan kepentingan bersama rakyat, dan dilihat dari segi-segi politik, sosial, psikologis serta hak kemanusiaan berdasarkan

untuk mengindahkan Ketahanan Nasional serta wawasan Nusantara dan azas-azas Pembangunan Nasional. (Salindeho, 1988, p. 40)

Menurut “Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kepentingan umum ialah pemerintah harus mewujudkan kemakmuran yang sebesar-besarnya untuk kepentingan umum bagi masyarakat.”

3. Asas- Asas Dalam Pengadaan Tanah

Konsep hukum tanah nasional tentu makin mudah dipahami apabila selalu berpegangan dengan pranata hukum pengadaan tanah. Hukum adat di ambil sebagai konsep hukum tanah nasional, konsepnya berupa: ”komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan”.

Konsep dari hukum tanah nasional Menurut Boedi Harsono lebih berbentuk kedalam hukum pengadaan tanah, hal yang harus diperhatikan ada enam asas-asas pengadaan tanah, yaitu: (Harsono b. , 2003, p. 31)

1. Siapapun pengguna tanah dan untuk kegunaan apa pun baik itu pejabat wajib memiliki dasar haknya.
2. Hak bangsa bersumber dari seluruh hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung.

3. Menurut ketentuan yang berlaku, masyarakat wajib melewati kata sepakat dengan pihak yang berkepentingan untuk memperoleh tanah hak. Memaksa pemilik tanah agar memberikan tanahnya itu tidak diperbolehkan.
4. Apabila jalur perundingan tak mendapat hasil sepakat, maka dalam keadaan memaksa ini, pemerintah (lebih ke Presiden Republik Indonesia) dibolehkan untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa dan diberi kewenang oleh hukum, melalui pencabutan hak tanpa harus adanya persetujuan dari pemilik tanah.
5. Apabila tanah sudah diserahkan maka harus diberi balasan yang setimpal, berbentuk uang, fasilitas dan/atau tanah lain semacam balasannya, agar keadaan ekonominya tidak mengalami kemunduran maka acara pencabutan hak ataupun acara perolehan tanah dengan dasar kata sepakat.
6. Pamong praja dan pamong desa wajib membimbing masyarakat yang terkena ganti rugi tanah.

Menurut Maria Sumardjono, pemerintah dan warga yang lahannya dibutuhkan untuk kegiatan pembangunan, sebab lahan menjadi kepentingan mendasar dari masyarakat bentuk penjelmaan dari hak sosial, budaya dan ekonomi kemudian pengadaan lahan wajib menjamin sebuah system agar tiada “pemaksaan kehendak” kepada para pihak. Maka dari itu, masyarakat wajib memberikan tanahnya untuk kegiatan pembangunan, disamping itu wajib adanya jaminan kesejahteraan ekonominya jangan sampai lebih buruk dari keadaan sebelum adanya pengadaan

tanah, setidaknya harus sama dengan keadaan sebelum pengadaan tanah itu, disamping itu pengadaab tanah wajib dilakukan dengan asas-asas, berikut: (Hukum K. , 1994, p. 4)

- a. Asas Kemanusia, ialah setiap masyarakat Indonesia dan pemerintah wajib melindungi serta mengargai HAM secara sepadan.
- b. Asas Kesepakatan, yaitu maka semua urusan pengadaan dibuat berlandaskan kata sepakat antara orang yang membutuhkan tanah dan yang mempunyai hak atas tanah. Apabila sudah ada kata sepakat maka aktifitas fisik baru bisalakukan.
- c. Asas Kemanfaatan, bagi pihak yang membutuhkan tanah diharapkan dapat menimbulkan dampak positif bagi pengadaan tanah, masyarakat yang terkena imbas dan masyarakat banyak. Keseluruhan hasil kegiatan pembangunan itu wajib bisa dirasakan oleh seluruh masyarakat.
- d. Asas Keadilan, bagi yang terkena pengadaan tanah agar dapat memperbaiki keadaan ekonomi, paling tidak sama seperti kondisi sebelum terkena pengadaan tanah, untuk memperkirakan kehilangan akan ciri fisik atau nonfisik.
- e. Asas Kepastian, Pengadaan harus dilaksanakan berdasarkan aturan yang berlaku yaitu Perundang-undangan, agar bisa para pihak mengetahui hak dan kewajibannya.

- f. Asas Keterbukaan, penduduk yang tersentuh pengadaan tanah berhak mendapatkan informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- g. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, seluruh tugas danpelaksakebutuhan (*stakeholder*) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- h. Asas Kesetaraan, maksudnya perlu meletakkan kedudukan pihak-pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dankelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
- i. Asas Kesejahteraan, yaitu masyarakat secara luas mendapat nilai tambah dari pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kelangsungan kehidupan.

- j. Asas Keberlanjutan, yaitu kegiatan yang bisaberjalan secara berkelanjutan, kelanjutan agar tercapai keinginan yang diinginkan.

4. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Sewaktu berjalannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, lalu yang digunakan sebagai landasan yuridis ialah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Berdasarkan “Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan di dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa”:

“Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Kemudian untuk musyawarah dituangkan dalam butir ke 5 (lima) yang mengatakan: “Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sikap kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian”.

Saat sahnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebutan itu berganti dengan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah. Pada prinsipnya pelepasan hak atas tanah ada pada segi hukum materilnya serupa dengan hukum perdata.

Penyerahan hak atas tanah ditentukan sah atau tidaknya perbuatan hukum itu ditentukan dari ada atau tidaknya kata sepakat dari para pihak, berlakunya peraturan yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata. (Harsono b. , 2003, p. 4)

Perbandingannya cuma termuat pada segi internal administrasinya yaitu pelepasan tanah secara umum didasarkan pada Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, sebaliknya pengalihan hak atas tanah diatur berlandaskan pada Keppres No. 55 Tahun 1993. (Olan Sitorus, 2004 , p. 19)

Sedangkan kedudukan hukum, Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yaitu sebagai aturan didalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang isinya menyinggung ketetapan-ketetapan perihal aturan untuk mendapatkan lahan dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Boedi Harsono mengatakan, karena bukan undang-undang maka Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan suatu peraturan internal administrasi, dan defenisinya memberi kesan tidak mengikat pihak yang memiliki tanah meskipun kesannya demikian, maka tidak berlaku mamaksa pada pihak yang mempunyai tanah.

Maka sebagai konsekuensi dari keputusan administrasi negara yang dimaksud untuk menuntaskan ketidak sediaan pemegang hak atas tanah terhadap besarnya ganti kerugian bukan menjadi keputusan yang bersifat akhir atau final, Karena tidak dapat dipaksakan. Dapat dilihat pada Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang menyatakan bahwa “apabila upaya penyelesaian yang dit empuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dn Benda-benda diatasnya”.

B. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pelepasann hak atas tanah yaitu diberikannya kembali tanah hak itu kepada Negara dengan sukarela (Salindeho, 1988, p. 33). Tujuan dari kegiatan ini supaya para pihak menyerahkan tanahnya ke pemerintah dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku berupa hak tanah yang baru.

Prof Boedi Harsono mengatakan “bahwa pengertian pelepasan hak atas tanah yaitu suatu tindakan yang berkaitan dengan penguasa tanah untuk melepaskan haknya secara langsung maupun tidak langsung dengan membarikan ganti rugi yang sesuai dengan milik penguasa tanah.” (Harsono b. , 2003, p. 898)

2. Maksud Dan Tujuan Pelepasan Hak Atas Tanah

Persetujuan pemegang hak atas dasar Pelepasan hak atas tanah dapat diproses baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun bentuk atau besar ganti rugi kalau si pemegang hak tidak ingin melepaskan atau menyerahkan lahannya kemudian pemerintah melalui musyawarah baik bersama instansi yang terkait serta semua pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan pembuatan parit untuk kepentingan umum dengan memebrikan ganti rugi, agar tanah tersebut bisa dipergunakan sebaik mungkin buat pembuatan parit itu. Maka dari itu dalam hasil musyawarah pelepasan hak dapat diamati oleh para pemegang hak yaitu melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama diberikan ganti rugi yang sesuai dengan harga dasar yang telah di sepakati.

Akan tetapi untuk pelepasan hak atas tanah andaikan disangkutpautkan dengan kepentingan umum, pemegang hak atas tanah diharuskan memiliki pemahaman lain sehingga dapat dipertimbangkan nominal ganti rugi yang diberikan dari pihak proyek pembangunan demi kepentingan umum, tujuan dari pelepasan tersebut buakn hanya dilihat imelalui pandangan kepentingan perseorangan akan tetapi dapat berhubungan dengan kepentingan umum.

Pelepasan hak dilihat dari sudut pandangnya merupakan pelepasan dari pemilik lahan ke pihak yang memerlukannya dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik lahan ke pihak yang membutuhkannya bagi kepentingan bersama.

3. Hak Atas Tanah .

Hak atas tanah yaitu suatu hak pemilik tanah yang bermakna tentang sebaris kewenangan, keharusan dan yang tidak boleh bagi pemilik tanah agar melakukan sesuatu pada lahan dimilikinya.

Didalam hukum pertanahan mengatur tentang sesuatu yang harus atau yang tidak boleh untuk di perbuat, yang menjadi tolak pembeda diantara hak penguasa atas tanah yaitu merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadikan kriterium. (Harsono B. , 2003, p. 24)

Pada pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan ,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 dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak yang dapat diberikan atau dimiliki ke badan hukum dan perseorangan yang syarat-syaratnya telah ditetapkan. Aturan yang mengatur tersebut di atur pada Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang menyebutkan:

“Atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak atas tanah yang diatur pada Pasal 16 ayat 1 UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain,

Hak-hak bersifat sementara diatas diatur pada Pasal 53 ayat 1 yang menyebutkan:

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha-Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

UUPA membebani kepada orang atau badan hukum kewajiban yang memiliki hak atas lahan, wajib mencegah kerusakan tanah dan memelihara termasuk menambah kesuburan dan mengusahakan sendiri secara aktif. Bdan hukum atau orang yang memiliki hak atas tanah, tanahnya tersebut memiliki fungsi sosial dan tiada yang bisa sama sekali digunakan sebagai kegunaan personaljangan memperdulikan kepentingan orang lain, bisa disebut tanah itu memiliki fungsi sosial begitu jugadidasarkan dalam pasal 6 UUPA, yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Didalam pasal 9 ayat 2 menyatakan bahwa: “tiap-tiap warga negara Indonesia, baik Laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Yang bukan merupakan WNI atau Badan Hukum Asing begitu demikian dibatasi haknya, cuma hak sewa atau hak pakai saja. Perihal ini diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA itu “hak milik tidak dapat di berikan kepada badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia menurut hukum Indonesia yang ditetapkan oleh pemerintah” sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat 1 huruf b dan Pasal 36 ayat 1 huruf b UUPA.

Hak-hak atas tanah yang ada didalam UUPA maka hak tanah terdiri dari:

1) **Hak Atas Tanah Bersifat Tetap**

Hak atas tanah menurut “UUPA yang diatur dalam Pasal 16” yaitu:

a. Hak Milik

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih atau dialihkan pada pihak lain.” Bisa disebut bahwa keunikan dari hak milik yaitu turun temurun, terkuat, terpenuh. Apabila ciri ketiga ini tidak ada artinya itu bukan hak milik. Sifat hak milik turun temurun maksudnya bukan sekedar berjalan sepanjang hidupnya orang itu memiliki tanah tersebut, namun bisa diteruskan ke ahli warisnya andaikan pemilik dari tanah itu meninggal dunia. (Harsono B. , 2003, p. 237)

Terkuat menunjukkan:

- a. Jangka waktu tidak bisa ditentukan. Maka dari itu tidak bisa disamakan dengan hak-hak lainnya.
- b. Haknya terpenuhi dan ada tanda bukti terdaftar, yang berarti:
 1. Kewenangan diberikan ke orang yang memiliki hak milik itu, yang paling besar melainkan dengan hak lainnya.
 2. Pemilik tanah hak milik dapat menyerahkan tanah ke pihak lain dengan hak yang kurang dari pada hak milik, maka dari itu hak milik dapat disebut induk dari hak-hak lainnya.
 3. Hak Milik adalah hak paling penuh dan tidak berinduk kepada hak atas tanah lain,karena hak selain hak milik kurang penuh.
 4. Hak milik tidak memiliki batasan. Pada prinsipnya pemilik tanah hak milik bebas menggunakan tanahnya, asal tidak merugikan orang lain dan bermanfaat untuk kesejahteraan masyarakat dan Negara. (Harsono B. , 2003, p. 238)

“Hal yang tidak dikehendaki dan tidak dibenarkan ialah apabila tanah itu digunakan semata-mata untuk kepentingan individu saja, apalagi hak itu mendatangkan kerugian bagi masyarakat.” penjelasan Pasal 6 UUD Nomor 5 Tahun 1960. “Berkaitan dengan fungsi sosial sudah seharusnya apabila tanah itu dipelihara dengan baik agar lebih subur serta dicegah agar tidak rusak.” (ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Bukan cuma dipikul oleh orang yang

memegang hak atas tanah saja, instansi atau badan hukum yang memiliki ikatan bersama tanah itu.

Cirri-ciri dasar hak miliknya , yaitu:

- Boleh digadaikan
- Dapat dijadikan hutang
- Dapat dilepaskan dengan sukarela
- Dapat dialihkan kepada orang lain

Pasal 27 UUPA menyatakan hak milik di hapus apabila;

- a. Tanah jatuh kepada Negara :
 1. dicabutnya hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA.
 2. Penyerahan dengann sukarela oleh pemiliknya.
 3. Diterlantarannya
 4. Di Karenakan ketentuan Pasal21 ayat(3) dan Pasal26 ayat(2)
- b. Tanahnya musnah.

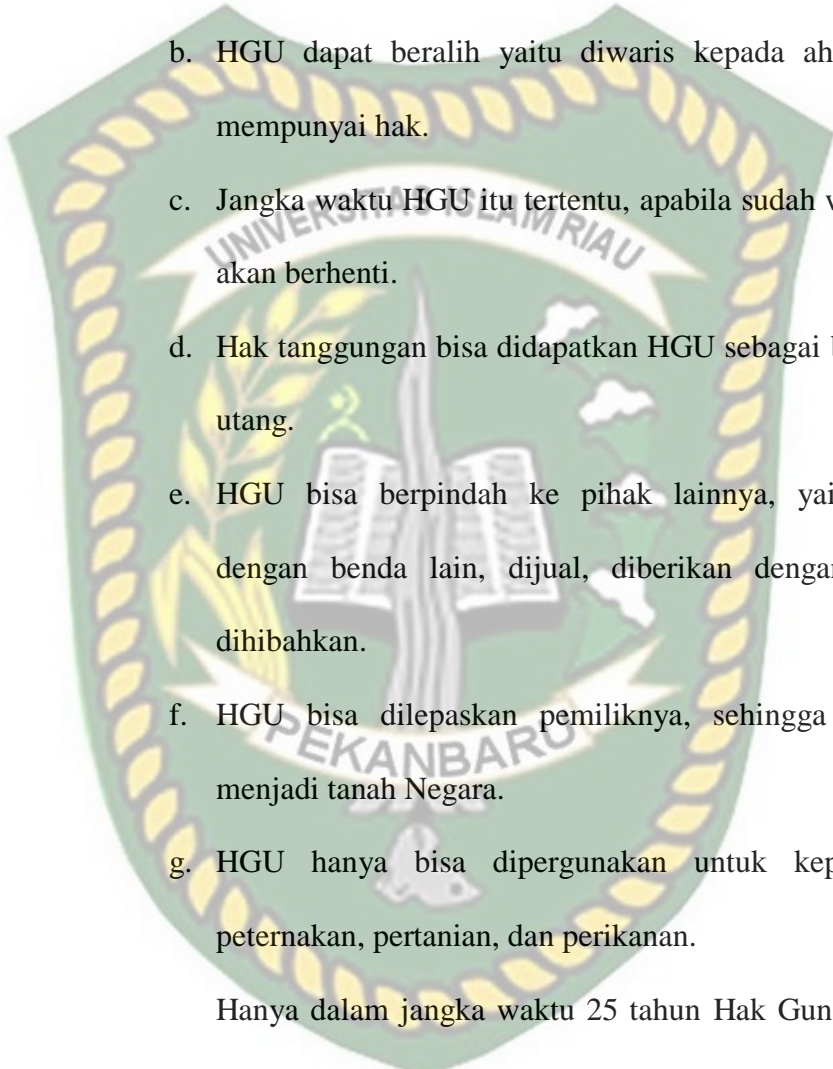
“Hak Milik yaitu hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pembagian sifat ini berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom” sebagaimana dinyatakan pada Pasal 571 KUHPerdara. keunikan yang begitu bertolak

belakang pada fungsi sosial dan sifat hukum adat dari masing-masing hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” memiliki arti guna memperbedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya dengan tujuan sebagai pemberitahuan bahwa antara hak-hak atas tanah yang bisa dipunyai, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Pengertian terkuat serupa yang ada pada “Pasal 571 KUHPerdata berbeda pada rumusan pada Pasal 20 UUPA, sebab pada UUPA dikatakankan sebagai semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial maka keadaan ini berbanding terbalik bersama artian hak eigendom yang ada pada Pasal 571 KUHPerdata”.

b. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 29 UUPA mengatakan bahwa “Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.” Tanah hak guna usaha ini masih bisa membangun bangunan diatas tanah HGU ini. Pada usaha perikanan, pertanian, peternakan HGU ini terbatas. HGU memiliki cirri-ciri khususnya, yaitu;

- 
- a. HGU termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan dan hak atas tanah yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
 - b. HGU dapat beralih yaitu diwaris kepada ahli waris yang mempunyai hak.
 - c. Jangka waktu HGU itu tertentu, apabila sudah waktunya pasti akan berhenti.
 - d. Hak tanggungan bisa didapatkan HGU sebagai beban jaminan utang.
 - e. HGU bisa berpindah ke pihak lainnya, yaitu ditukarkan dengan benda lain, dijual, diberikan dengan wasiat dan dihibahkan.
 - f. HGU bisa dilepaskan pemiliknya, sehingga tanahnya itu menjadi tanah Negara.
 - g. HGU hanya bisa dipergunakan untuk keperluan usaha peternakan, pertanian, dan perikanan.

Hanya dalam jangka waktu 25 tahun Hak Guna Usaha dapat diberikan. Dan dapat diperpanjang dalam 25 tahun atas permintaan pemegang hak. Pada Pasal 30 UUPA mengatur tentang masalah subyek Hak Guna Usaha.

1. Subyek dari Hak Guna Usaha adalah;

- a. WNI
- b. Badan Hukum yang berdiri di Indonesia harus menurut Hukum Indonesia.

2. “Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak yang memenuhi syarat.”

Ketetapan pemerintah terjadi karena adanya Hak Guna Usaha, sebaliknya hak ini bisa hapus karena;

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Sebelum jangka waktunya berakhir dihentikan karena ada syarat yang tidak dipenuhi.
3. Pemegang haknya melepaskan sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Dikarenakan ketentuan Pasal 30 ayat 2 UUPA.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA mengatakan “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Berbeda dengan HGU, penyediaan untuk HGB yaitu hanya bangunannya saja. Dikhususnya untuk mendirikan bangunan, akan tetapi pemilik hak masih bisa menanam sesuatu di tanah tersebut, memiliki kolam untuk memelihara ikan atau memelihara ternak, asalkan penggunaan tanah yang pokok bertujuan adalah untuk bangunan. Hak ini bukan hak yang berasal dari hukum adat. Sebagaimana HGU, HGB ada sebagai pelengkap kebutuhan masyarakat modern..

Pada pasal 36 ayat 1 mengatur tentang subyek HGB yaitu;

- a. “Warga Negara Indonesia.”
- b. “Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

Beberapa ciri dasar yang dimiliki Hak Guna Bangunan ,yaitu;

- a. HGB termasuk hak yang tidak mungkin hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain artinya hak yang kuat. Hak ini wajib didaftarkan.

- b. HGB bisa dialihkan, artinya bisa diwaris oleh ahli waris yang mempunyai hak tersebut.
- c. HGB bisa beralih ke pihak lainnya yaitu ditukarkan dengan benda lain, dijual, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- d. HGB bisa dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Jangka waktu HGB tertentu, artinya pasti pada akhirnya akan berakhir.
- f. HGB hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.
- g. HGB bisa dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah Negara.

Jangka waktu paling lama dari Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun. Jangka waktu ini dapat di perpanjang paling lama 20 tahun mengingat keperluan serta keadaan bangunan atas permintaan pemegang hak. HGB terjadi karena;

- a) Penetapan pemerintah mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara.

- b) Perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh HGB itu bermaksud menimbulkan HGB itu.

Hapusnya HGB karena;

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Jangka waktunya dihentikan, karena suatu syarat yang tidak terpenuhi.
- c. Pemegang hak melepaskan haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan Umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.

d. Hak Pakai

Dasarnya terdapat pada Pasal 41 ayat (1) UUPA mengatakan “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa.”

Subyek dari hak pakai adalah;

- a) WNI
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan-badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia..

Hapusnya hak pakai pada dasarnya di UUPA tidak memuat ketentuan khusus. Walaupun seperti itu bisa dikemukakan hak pakai hapus karena: (Perangin, 1999, p. 295)

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Sesuatu yang harus dipenuhi oleh pemegang hak yang bersangkutan diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhi.
- c. Pemegang hak melepaskan haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Tanahnya musnah.

e. Hak Sewa

Pada pasal 44 UUPA mengatakan;

- a. “Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain

untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

- b. “Pembayaran uang sewa dapat dilakukan;
 - a) satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
 - b) sebelum atau sesudah tanah dipergunakan.”
- c. “Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

Dapat disimpulkan dari pasal tersebut bahwa “hak sewa adalah hak yang member kewenangan kepada orang lain untuk menggunakan tanahnya. Perbedaannya dengan hak pakai adalah dalam hak sewa penyewa harus membayar uang sewa.”.

2) Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Pada pasal 53 UUPA Hak atas tanah yang bersifat sementara. Karena Hak tanah bersifat sementara tersebut akan di hapuskan kapanpun. Pada asas dipasal 10 UUPA hak ini berlawanan yang mengatakan , “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus”.

Hak-hak yang bersifat sementara, yaitu sebagai berikut :

a) Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Maksudnya yaitu memberikan pembayaran sejumlah uang terhadap tanah sebagai ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya kepada orang lain dengan memberikan sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian sesudah memberikan sejumlah uang memberikan tanah selama waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan, tanahnya akan di kembalikan kepada pemilik tanah.

d) Hak menumpang

Hak menumpang adalah suatu wewenang untuk diberikan pada orang lain untuk mendiami atau membangun rumah pada pekarangan pemilik tanah. Pemegang hak menumpang tidak diharuskan membayar kepada orang yang memiliki tanah, apabila pemilik tanah memerlukan tanahnya maka dapat diputuskan dengan pemegang hak menumpang maka dari itu hak menumpang ini sangat lemah. Biasanya hak ini diberikan pada tanah pekarangan saja dan tidak untuk tanah pertanian.

4. Fungsi Tanah

Sebutan land atau tanah mempunyai definisi yang begitu banyak. Andaikan diartikan secara lurus, akan diperoleh berlimpah pengertian mengenai tanah. Menurut Prof Boedi Harsono, “tanah adalah permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang berada dibawah dan yang ada diatasnya, dengan pembatasan yang terentum didalam Pasal 4 UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”(Harsono B. , 2003, p. 262)

Sedangkan menurut Prof. Imam Sudayat, S.H., sebagai defenisi geologis-agronomis, “tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut penggarap, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan untuk digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.” (Sudayat, 1992, p. 1)

Manusia mempunyai fungsi untuk mengelolah tanah yang dapat diartikan bahwa tanah merupakan faktor produksi, dapat di manfaatkan eksitensinya bagi kehidupan manusia dan mempunyai nilai tambah untuk manusia itu sendiri, dan juga sebagai pendukung kesejahteraan masyarakat, bangsa dan Negara. Tanah sebagai koleransi maka peranan tanah sebagai lahan pertanian sangat erat, manusia pada umumnya bisa memanfaatkan kesuburannya bagi para petani.

Semakin bertambahnya pertumbuhan penduduk yang meningkat tanah juga bisa dijadikan tabungan, maka dari itu tanah bisa jadi sesuatu yang langka. Demi kelangsungan hidup hal seperti ini bisa menimbulkan dampak pada manusia untuk berfikir tanah dapat di manfaatkan. Obyek perdagangan dijadikan jual-beli contohnya.

Tanah dapat di pandang dari sudut faktor produksi yang fungsi tanah memang beraneka ragam, agar memenuhi kebutuhan hidup dan menunjang keperluan manusia yang secara ekonomi sangat diperlukan, misalnya tanah sebagai tabungan di hari tua, sarana investasi dan sarana untuk mengembangkan usaha. Tanah merupakan warisan dari leluhur jika dilihat dari sosial dan budaya dengan tujuan untuk generasi yang selanjutnya. Amanat yang harus di emban untuk kepentingan manusia yaitu pengelolaan tanah.

Dalam pembangunan secara skematis fungsi tanah meliputi :
(Arie Sukanti, 2000, p. 60)

1. Sebagai Wadah (di kota)

I.Hak-Hak Primer

- a. Hak Milik (untuk perumahan/usaha)
- b. Hak Guna Bangunan (untuk kantor, tempat pabrik atau industri)
- c. Hak Pakai
- d. Hak Pengelola

II. Hak-Hak Sekunder

- a. Hak Sewa
- b. Hak Pakai

- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Menumpang

2. Sebagai Faktor Produksi (di desa)

I. Hak-Hak Primer

- a. Hak Milik (untuk sawah dan kebun)
- b. Hak Guna Usaha (untuk perkebunan, usaha peternakan dan perikanan)

II. Hak-Hak Sekunder

- a. Hak Sewa
- b. Hak Pakai
- c. Hak Usaha Bagi Hasi Dalam rangka pembagian ruang (lingkungan) kehidupan

Semua hak tersebut diatas perlu sebagai kebutuhan manusia untuk dilakukan pengembangan dalam pembangunan, yaitu : (Marbun B.N, 1979, p. 43)

- a. Marga (*circulation*), yaitu baik di luar maupun didalam kota untuk memenuhi kebutuhan manusia dibidang perhubungan.
- b. Wisma (*home*), yaitu sebagai tempat tinggal bagi keluarga keturunan untuk memenuhi kebutuhan manusia.
- c. Karya (*work*), yaitu wujud karya manusia untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka tercapainya tujuan pekerjaan atas bangunan.

d. Suka (*recreation*), yaitu sebagai tempat rekreasi bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka memuaskan kebutuhan batin.

e. Penyempurnaan, yaitu segala keperluan manusia guna menumpang yang tidak termasuk empat poin diatas, yaitu ;

- a) Rohani (agama).
- b) Jasmasi (olah raga).
- c) Pemakaman
- d) Kesenian.
- e) Pendidikan.
- f) Lembaga-lembaga ilmu pengetahuan.

Agar tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan manusia terkhususnya di Indonesia semua hak atas tanah dibagi sesuai dengan fungsinya untuk kebutuhan manusia. Dan itu dengan jelaslah dikatakan di atas

5. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Berbagai cara memperoleh tanah disediakan di dalam Hukum Tanah Nasional yang diperlukan baik badan hukum maupun perorangan. Tanah yang dikuasai wajib dalam keadaan legal, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha (bisnis) maupun untuk keperluan Instansi Pemerintah.

Tata cara memperoleh hak atas tanah yang dimaksud ialah tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan yang legal antara subjek tertentu dengan tanah tertentu dengan prosedur yang harus ditempuh. (Arie Sukanti, 2000, p. 66)

Untuk menguasai tanah diperlukan 3 faktor pokok yang mempengaruhi badan hukum, seseorang maupun instansi pemerintah, sebagai berikut :

- a. Status hukum pihak yang hendak menguasai tanah tersebut
- b. Status tanah yang tersedia.
- c. Tanah yang diperlukan untuk melepas tanah adalah keinginan pemegang hak atas tanah.

Untuk menuju perolehan hak atas tanah yang secara legal, dengan demikian subjek hukum perorangan maupun badan hukum harus memperhatikan asas-asas yang ada didalam penguasaan tanah agar terciptanya perlindungan hukum pemegang hak, sebagai berikut:

- a. Hukum Tanah Nasional menyediakan keperluan apapun untuk penggunaan tanah dan penguasaan harus berdasarkan Undang-undang yang berlaku.

- b. Sanksi pidana dapat diberikan apabila penguasaan dan pemakaianlahantidak ada dasar hak (illegal), tidak dibetulkan (UU No 51 Prp Tahun 1960);
- c. Hukum Tanah Nasional menyediakan penguasaan dan penggunaan tanah yang berdasarkan hak, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak mempunyai dasar hukum.
- d. Sebagai penanggulangan kendala yang terjadi maka hukum menyediakan berbagai sarana, seperti gangguan dari sesama masyarakat dilakukan melalui cara gugatan melalui Pengadilan Negeri atau minta perlindungan kepada Bupati/ Walikota, sedangkan gangguan dari penguasa Negara, gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- e. Didalam kejadian biasa, dibutuhkan siapa saja serta bagi kebutuhan manapun juga untuk kepentingan proyek-proyek kepentingan umum perolehan tanah yang menjadi hak seseorang harus melalui musyawarah untuk mufakat, baik penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai pembayaran yangharus di berikan pihak yang membutuhkan tanah itu kepada pemilik tanah.

- f. Berhubungan dengan apa yang disebut di atas, dalam kondisi biasa untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti konsinyasi pada Pengadilan Negeri, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara.
- g. Keadaannya yang memaksa, apabilalahan yang tersangkut diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya.
- h. Mendapati apabila pengambilalihan hak atas tanaah, baik berdasarkan kesepakatan bersama ataupun pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, tidak hanya meliputi tanah, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
- i. Bagi pihak yang mempunyai hak atas hak tanah yang di butuhkan diberikan ganti rugi dan dicabut haknya, mesti di lakukan seperti

itu, dalam bidang sosial ataupun tingkat ekonomi bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran.

Satus tanah tang tersedia, yaitu:

- a. Lahan yang tepat dipegang oleh Negara, Tanah Negara.
- b. Lahan yang sudah dipegang oleh suatu hak atas lahan terhadap badan hukum atau orang, tanah hak kategorinya meliputi: Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai;
- c. Hak yang mengadakan lahan untuk kebutuhan pihak lain agar pihak itu bisa mengambil bagian tanah yaitu tanah hak pengelolaan, Tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Milik, HGB, dan Hak Pakai, dengan cara pemberian hak.

Bentuk dasarnya “Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pengerjaannya sebagian dilimpahkan pada pemegangnya” Pasal 1 angka 7 PP No 99 Tahun 2014, sedangkan yang dikuasainya adalah tanah milik negara, makanya pihak-pihak yang memerlukan dapat diberikan Hak Milik atau HGB atau Hak Pakai.

Instansi Daerah, Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara itulah subjek-subjek yang hanya dapat Hak Pengelolaan. Menurut Hukum Tanah Nasional proses memperoleh tanah secara garis besar, yaitu :

- a. Apabila lahan yang dibutuhkan berstatus tanah Negara harus melalui Agenda Permohonan dan Pemberian Hak Atas tanah.

- b. Apabila lahan yang dibutuhkan statusnya tanah hak, apabila pemilik hak bersedia memberikan tanahnya maka harus melalui Acara Pemindahan Hak.
- c. Apabila lahan itu diinginkan statusnya hak ulayat masyarakat hukum adat atau tanah hak, seseorang yang membutuhkan lahan tidak bisa mempunyai lahan yang sudah ada, maka seseorang yang mempunyainya bersedia memberikan hak atas tanah maka harus melalui Agenda Pelepasan Hak.
- d. Apabila lahan yang dibutuhkan statusnya tanah hak, empunya lahan tidak perlu menghilangkan hak atas tanah dibutuhkan bagi kepentingan umum, kemudian harus melalui Acara Pencabutan Hak.

C. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Ganti Rugi

“Secara umum defenisi penggantian kerugian atau ganti rugi dipergunakan pada hukum perdata, maupun itu tentang ingkar janji (wanprestasi), bidang penggantian atau punmelanggar hukum harus bertanggung jawab atas kerugian. Ganti rugi itu dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi tersebut” pengertian atau istilah yang pernah di katakana oleh R. Setiawan, S.H. (Setiawan, 1987, p. 18)

Prof. R. Subekti, S.H. menyebutkan: “Bahwa seorang debitur telah diperingatkan dengan tegas dan ditagih janjinya, apabila tetap tidak melakukan prestasinya maka dinyatakan lalai atau alpa dan dia dapat diberikan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko. Dan juga Undang-

undang pertanggungan merupakan suatu perjanjian, dimana penanggung mendapat premi dengan kesanggupan mengganti kerugian keuntungan yang ditanggung atau yang mungkin diderita sebagai akibat tertentu.” (Subekti, 1985, p. 163)

Dari pendapat ahli hukum seperti tersebut di atas maka sasaran ganti rugi hanya bisa didasarkan dengan uang. Timbul pertanyaan selanjutnya apa pengertian ganti rugi tersebut, sebutan ganti rugi itu kebanyakan timbul karena ada yang perbuatan melanggar hukum dan ingkar janji. Kreditur mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada debitur, jika debitur enggan melakukannya dan tidak dalam keadaan terpaksa, kemudian si debitur bisa dikatakan lalai. tiga macam ingkar janji, yaitu:

1. Prestasi tidak akan terpenuhi.
2. Terlambat memenuhi prestasinya.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik. (Setiawan, 1987, p. 18)

Timbul persoalan sehubungan dengan dibedakan ingkar janji seperti diatas apakah debitur yang tidak menyanggupi prestasi akurat pada temponya bisa dikatakan telat atau prestasinya tidak terpenuhi sama sekali. Maka dari itu debitur tak lagi bisa menyanggupi prestasinya, bhwa debitur tidak menepati prestasinya seluruhnya. Apabila prestasi debitur masih bisa dimintakan pemenuhannya, kemudiandapat dimasukkan pada telat memenuhi prestasi. Apabila debitur menyanggupi prestasi secara tidak baik ,itu bisadi golongan terlambat memenuhi prestasi apabila

prestasinya masih bisa diperbaiki dan jika tidak, bisa disebut tidak menyanggupi prestasi seluruhnya.

Seseorang debitur bisa dikatakan lalai bisa berakibat kerugian kepada diri sendiri, oleh sebab itu semenjak itu si debitur wajib mengganti kerugian karena kelakuannya ,kreditur bisa menagih ke debitur berupa:

- 1.Pemenuhan perikatan.
- 2.Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- 3.Ganti rugi.
- 4.Pembatalan persetujuan timbal balik.
5. Pembatalan dengan ganti rugi.

Pasal 1365 KUH Perdata berisi tentang ketentuan yang dipakai dalam tuntutan ganti rugi karena wanprestasi, karena aturan sebagai tuntutan karena wanprestasi wajib ada bukti terlebih dahulu bahwa kreditur telah mengalami kerugian dan berapa jumlah kerugiannya.

Faktor-faktor yang dapat menentukan tuntutan karena wanprestasi disebutkan pada Pasal 1246 KUH Perdata, meliputi:

1. “Kerugian yang nyata diderita.”
2. “Keuntungan yang harus diperoleh.”

Dari faktor itu makanya ganti rugi didefinisikan secara umum adalah “suatu perjanjian atau perikatan yang diadakan antara debitur dan kreditur yang mengikat secara hukum dimana salah satu pihak (*debitur atau kreditur*) melakukan kelalaian karena sesuatu hal tertentu yang karena keadaan memaksa yang menyebabkan pihak lain (*kreditur atau debitur*) mengalami kerugian dan dengan terjadinya kejadian itu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasinya.”

“Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 pengertian ganti rugi, yaitu ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Defenisi dari pengadaan lahan untuk kepentingan umum bertentangan dengan defenisi ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum.

2. Bentuk Dasar Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

“Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 74, bentuk ganti rugi dapat berupa”:

- a). Uang.
- b). Tanah pengganti.

c). Permukiman kembali.

d). Kepemilikan saham, atau

e). Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

“Sedangkan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 59 ”

(1) “Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.”

(2) “Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.”

Menurut “John Salindeho mengenai defenisi harga dasar dan harga umum setempat atas tanah yang terkena pembebasan hak atas tanah. Harga dasar atau NJOP harus menjadi dasar untuk menentukan harga tanah atau uang ganti rugi yang sah untuk tanah yang terkena pembebasan. Sedangkan harga umum yang ditetapkan adalah harga tanah yang tampak secara umum pada saat transaksi tanah di suatu tempat.”

(Salindeho, 1988, p. 61)

Bisa dikatakan harga pasaran adalah prolehan pada umumnya harga penjualan pada waktu tertentu, maka tempat artinya sebuah wilayah/lokasi didalam suatu

kabupaten/kota bisa saja bermacam-macam berdasarkan situasi tanah, harga dasar yang timbul dan berujung pada harga umum setempat, dilihat dari harga umum tahunan.

Boedi Harsono mengemukakan pendapatnya yaitu “apabila uang ganti rugi telah diberikan dari pihak yang mengadakan pembebasan ke pemegang hak milik atas tanah maka pemegang hak wajib melepaskan hak milik tersebut, ganti rugi itu selesai ditentukan bersamaan dengan harga tanah yang sebetulnya. Maka tentu pengertian uang ganti itu serupa dengan harga tanah.” (Harsono B. , 2003, p. 66)

Yang menjadi substansi ganti rugi pada uraian di atas harus didasarkan diantaranya ;

1. Berdasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur.
2. Setelah di dapatkan hasil keputusan final dari musyawarah barulah ganti rugi baru dapat dibayarkan.
3. Yang menjadi dasar tolak ukur yang dihitung ialah bidang tanah, bangunan serta tanaman yang telah disepakati.
4. Uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak itu adalah wujud ganti rugi.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan dan proses Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Pembuatan Parit di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Keputusan Presiden “No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur tentang proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum”. Beberapa hal yang dimaksud dari kepentingan umum, andaikan saat keadaan ini yaitu pembangunan jalan umum. Panitia pengadaan tanah melakukan tugasnya apabila Rencana Umum Tata Ruang telah sesuai untuk pelepasan tanah untuk kepentingan umum. Para pihak yang berkepentingan menjalani jual beli untuk pembebasan lahannya dan dilakukan dengan membuat akta jual beli atau akta pelepasan hak di depan pejabat yang berwenang dan memberikan harga yang cocok dengan cara musyawarah. Hak-hak keperdataan pemilik tanah terdiri atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain di atasnya maka tetao dilindungi.

Alinea ke 4 UUD 1945 menyebutkan tentang perlindungan hukum yaitu “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia”. Maka pasal itu dapat diartikan bahwa “yang menjadi permasalahan tanah saat ini justru bukan lagi masalah bagaimana si miskin memperoleh tanah, namun yang menjadi masalah ialah bagaimana si pemilik tanah dapat mempertahankan hak miliknya (hak atas tanah

tersebut), sifat dari permasalahan tanah sekarang telah berubah, yang terlibat dalam persoalan tanah bukan lagi pemilik tanah desa melawan buruh tani, tetapi antara pemilik modal besar melawan pemilik tanah setempat, baik yang ada di desa maupun di kota, dan antara pemerintah dan pemilik tanah di desa dan di kota.”

Pemegang sertifikat hak atas tanah patut dilindungi oleh Negara karena sertifikat sebagai bukti hak atas tanah dan pemegangnya memiliki iktikad baik dan Negara tidak patut membatalkannya tanpa memberikan santunan, maka dari itu harus ada aturan hukum administrasi Negara dan pelaksanaan yang sah, pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan hukum yang benar dan tepat. Faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan dari pendaftaran tanah tidak lepas dari terwujudnya kepastian hukum, disinkronisasi peraturan yang ada. Pelaksanaan secara operasional mampu mendukung, kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat undang-undang secara normatif. Secara konsisten dan konsekuen oleh sumberdaya pendukungnya keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara empiris.

Dalam pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam pasal 19 ayat 1 “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia” yang

disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Indonesia “sebagai Negara hukum berkepentingan mengatur perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang berkepastian hukum, bermanfaat, dan berkeadilan dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, dimana semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun.” (Simamora 2011)

Menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertifikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang.

Proses pelaksanaan ganti kerugian pada dasarnya dilakukan seraya memberi ganti rugi yang sesuai dan adil. Nilai banyaknya ganti rugi ditetapkan oleh tim penilai, untuk melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah akan mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik.

Setelah dikeluarkan besaran nilai kerugian tersebut maka orang yang menguasai objek tanah (dalam hal ini adalah warga desa pemilik tanah) akan dipertemukan dalam sebuah musyawarah dengan lembaga pertanahan guna menetapkan besar dan yang akan diberikan sebagai bentuk ganti kerugian kepada masyarakat. Apabila musyawarah selama 30 hari tidak menemukan kata sepakat, maka upaya yang dilakukan apabila keberatan dapat menempuh jalur Pengadilan Negeri setempat.

Dari data yang di lapangan yang penulis dapat, luas tanah masyarakat dari 22 orang responden adalah sebagai berikut :

Tabel III.1
Luas Tanah yang di Miliki oleh Warga

| Luas Tanah Yang di Miliki | Jumlah Orang | Persentase |
|---------------------------|--------------|------------|
| ≥ 0,25 Ha | 22 | 100% |
| 0,25 – 1 Ha | - | - |
| ≥ 1 Ha | - | - |
| Total | 22 | 100% |

Sumber: Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 20 Juni 2019

Dari data tabel III.1 di atas dapat di lihat bahwa warga yang memiliki luas tanah di jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai rata-rata semuanya tidak ada yang memiliki lahan yg lebih besar dari 1 Ha, masyarakat di jalan Yos Sudarso semuanya hanya memiliki lahan besar dari 0,25 persen saja. Dalam hal ini tentunya apabila masyarakat yang terkena lahanya oleh pelebaran parit tentunya akan meminta ganti kerugian. Karena Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA

mengatakan “Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan.”

Pengadaan lahan yang dilakukan oleh pemerintah dengan memperhatikan kepentingan lingkungan sekitar

Tabel III.2

Pengadaan Lahan Memperhatikan Lingkungan Sekitar

| Memperhatikan Lingkungan | Warga | Persentase |
|---------------------------------|--------------|-------------------|
| Ya | 16 | 72,72% |
| Tidak | 6 | 27,28% |
| Jumlah Warga | 22 | 100% |

Sumber: Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Dari tabel tersebut bisa di lihat maka pemerintah didalam Pengadaan Lahan secara rata-rata sudah Memperhatikan Lingkungan Sekitar terlihat bahwa responden yang menjawab iya sebanyak 16 orang dengan tingkat persentase 72,72%. Untuk yang menjawab tidak hanya 6 orang dengan persentase 27,28%.Artinya pemerintah telah menerapkan dan memperhatikan bagaimana lingkungan sekitar bisa berdampak baik bagi masyarakat dalam kepentingan umum. Hal ini akan mendapat respon yang positif bagi masyarakat dimana dengan adanya pemberitahuan dari setiap masyarakat yang rumahnya berada disekitar tempat pelebaran parit agar tidak terjadinya pertikaian dikarenakan adanya pelebaran parit tersebut.

Pemerintah melakukan sosialisasi kepada warga yang lahannya akan terkena jalur jalan dalam pembuatan parit.

Tabel III.3

Tabel Sosialisasi

| Sosioalisasi Masyarakat | Masyarakat | Persentase | Jumlah |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Ada | 22 | - | 100% |
| Tidak ada | - | - | - |
| Jumlah | 22 | - | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa ke 22 responden yang mengisi kuisisioner menyetuju bahwa pemerintah sudah sudah melakukan sosialisasi pada warga untuk menjelaskan tentang akan adanya pembangunan untuk pelebaran jalan. Sesuai dengan Pasal 16 undang undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah datang langsung dan mengumpulkan warga di balai desa setempat memberitahukan dan menjelaskan tentang akan adanya pengadaan jalur jalan itu maksud dari sosialisasi tidak tertulis itu.

Mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk pelebaran Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru bisa diamati dari hasil penelitian yang kemudian di peroleh data sebagai berikut:

Tabel III.4

**Statatus Masyarakat yang Terkena Ganti Kerugian Untuk Pembuatan Parit di
Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai**

| No | Status Tanah Jual Beli | Jumlah | Presentase |
|-----------|------------------------------------|---------------|-------------------|
| 1 | Sertifikat Hak Milik (SHM) | 10 | 45,00% |
| 2 | Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) | 4 | 19,00% |
| 3 | Surat Keterangan Tanah (SKT) | 8 | 36,00% |
| Jumlah | | 22 | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Berdasarkan tabel III.4 diatas dapat dijelaskan bahwa secara keseluruhan masyarakat yang terkena ganti kerugian untuk pembuatan parit di jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai memiliki sertifikat yang sah secara hukum. Sertifikat hak milik memiliki presentase sebesar 45,00% artinya masyarakat yang mempunyai hak absolut atas kepemilikan tanah dengan luas tertentu. Dan 19,00% tanah mempunyai sertifikat Surat keterangan ganti rugi. Ini menandakan bahwa surat ataupun sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat sah secara hukum.

Mengenai pemahaman prosedur perpindahan hak atas tanah pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap lahan masyarakat guna kepentingan pelebaran parit Yos Sudarso Kecamatan Rumbai dapat diperoleh data sebagai berikut:

Tabel III.5

Tanggapan Responden Terhadap Prosedur Perpindahan Hak Atas Tanah Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Pelebaran Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai

| No | Tanggapan Responden | Jumlah | Presentase |
|--------|---------------------|--------|------------|
| 1 | Paham | 12 | 54,55% |
| 2 | Tidak Paham | 10 | 45,45% |
| Jumlah | | 22 | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Dari data tabel III.5 dapat dilihat bahwa pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pelebaran parit di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai masih banyak yang belum paham yaitu sebesar 54,55%. Artinya tentunya sebagai masyarakat meminta secara jelas bahwa harus ada prosedur dan aturan-aturan yang lebih mudah untuk dipahami agar tidak terjadinya kesalahan pahaman dalam pelaksanaan ganti rugi. Ditegaskan dalam pasal 19 ayat 1 untuk adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tanah.”

Menurut Maria S.W. Sumardjono “Bahwa hukum menghendaki kepastian Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Di dalam realitasnya, pemegang sertifikat atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan yang

seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan” (Sumardjono 2001), dan menurut Muchtar Wahid, berpendapat “Bahwa sertifikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum” (Wahid 2008), kepastian hukum yang di maksud oleh beliau ialah realita yang terjadi di masyarakat dai sudut pandang sosial, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara bertahap, dengan memperhatikan kemampuan pemerintah.

Dasar untuk pembuatan peta pendaftaran yaitu sebagai langkah awal dilakukan pengukuran demi desa untuk memenuhi ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah yang memuat titik – titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang-bidang tanah, peta dasar pendaftaan tanah sangat diperlukan untuk mengidentifikasi dan menetapkan letak tanah yang akan didaftarkan secara sporadic, pada wilayah yang belum dilakukan secara sistematis. Mengenai subjek ataupun objek tanah, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, dirangkumsebagai berikut:

1. Asas publisitas atau Pengumuman yaitu tentang subjek selaku pemegang hak yang bermaksud supaya masyarakat bisa mengetahuui mengenai subjek dan objek atas satu bidang tanah. Maka implementasi mengenai asas publisitas ini ialah dengan mengadakan pendaftaran tanah.

2. Asas spesialisasi ialah penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dan implementasinya yaitu dengan mengadakan pengadaaan lahan, keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah, dengan demikian maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri

Seharusnya pemerintah lebih memerhatikan masyarakat yang belum mengerti bagaimana prosedur perpindahan hak atas tanah yang akan di lakukan untuk pembuatan parit di jalan Yos Sudarso ini.

B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Tanah Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai.

1. Kendala Internal

Kendala internal itu adalah kendala yang terdapat terdapat di pemerintahan, ada beberapa kendala yang terdapat di dalam pemerintah, ada beberapa kendala yang terdapat di dalam pemerintah diantaranya sebagai berikut :

a. Mengenai Perizinan

Tantangan utama dari aspek penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan dari waktu ke waktu sama yakni menghadapi kendala mengenai perijinan. Semua ini bisa dipahami karena ketersediaan lahan yang dikuasai pemerintah terbatas luas dan bidangnya, bidang-bidang tanah terutama wilayah perkotaan relative sudah terbagi habis penguasaannya. Padahal kegiatan pembangunan terutama untuk kepentingan

umum memerlukan luas tanah yang tidak sedikit, untuk memperoleh tanah bagi kegiatan pembangunan inilah pemerintah berupaya keras untuk memerlukan pengadaan tanah. Namun kendala dan hambatan seakan tidak pernah surut.

Dari wawancara penulis dengan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) pada tanggal 28 Mei 2019, “Ada beberapa kendala yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berkaitan dengan peraturan hukum masalah tersebut dapat dilihat dari pembebasan tanah itu bersinggungan dengan tanah-tanah asset Barang Milik Negara atau Daerah (BMN/D) yang mengharuskan adanya izin dari Menteri Keuangan atau Menteri BUMN.”

Pemerintah selaku panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk melaksanakannya wajib meminta izin kepada beberapa instansi yang terkait, Sesuai pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 menyebutkan ”Penilaian pertanahan yang selanjutnya disebut penilaian adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat izin lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai atau harga obyek pengadaan tanah.”

b. Kendala UGR

Kendala lain ditunjukkan saat musyawarah UGR kepada warga yang keberatan untuk melepaskan hak atas tanahnya, lebih disebabkan tidak tercapainya kata sepakat mengenai bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian dengan kata lain tidak tercapai titik keseimbangan antara kepentingan umum dengan kepentingan individu yang harus mendapatkan perlindungan. Kendala ke dua ialah masyarakat

meminta ganti kerugian lebih besar dari yang ada di dalam musyawarah penetapan ganti rugi maka dari itu masyarakat tidak sepakat dengan nilai besarnya ganti rugi.

Dari data lapangan yang penulis dapatkan pada tanggal 12 Juni 2019 dengan melakukan wawancara kepada pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Pekanbaru bahwa memang benar terdapat permasalahan mengenai UGR dengan masyarakat karna UGR yang di minta masyarakat jauh lebih besar dari yang di berikan oleh pemerintah.

Dalam hal ini pemerintah dan masyarakat yang terkena pembebasan lahan belum menemukan jalan keluar dalam pemberian nilai UGR. Perencanaan pemberian UGR bisa melalui cara mediasi, apabila masyarakat tidak juga menyetujui dengan cara mediasi maka akan berlanjut ke pengadilan.

2. Kendala Eksternal

Kendala eksternal itu adalah kendala yang terdapat di luar dari kendala yang terdapat di pemerintahan, yakni kendala yang terdapat di masyarakat, sehubungan dengan itu kendala internal dapat di bagi sebagai berikut :

a. Sertifikat dipakai sebagai jaminan hutang

Saat diminta menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dari masyarakat menurut hukum kepada pihak yang terkait ternyata data hasil penelitian yang penulis dapatkan dengan mewawancarai masyarakat pada tanggal 25 Juni 2019 “terdapat sebanyak 5% responden menyatakan bahwa sertifikatnya dipakai sebagai jaminan hutang di bank, dan sebanyak 95% responden menyatakan sertifikatnya tidak dipakai sebagai jaminan hutang bank” dari hasil wawancara antara penulis dengan masyarakat dapat

dijelaskan tentang sertifikatnya sedang dalam hutang bank pengkreditan. Oleh karena penebusan sertifikat tersebut akan di cari solusi antara pemerintah dan masyarakat pemilik lahan. Ada beberapa solusi pertama masyarakat sepakat menebus dengan UGR yang akan diberikan atau dengan cara pemilik hak menebus sertifikat itu sendiri.

b. Tidak setuju lahannya dibebaskan untuk Pelebaran Jalan

Pada saat pemerintah mengadakan sosialisasi musyawarah dalam meminta ijin kepada msyarakat bahwa lahan atau tanahnya akan dijadikan obyek pengadaan tanah penulis mendapatkan data dengan cara wawancara kepada masyrakat pada tanggal 25 Juni 2019 “terdapat 5% responden menyatakan bahwa sama sekali tidak setuju untuk melepaskan lahan atau tanah mereka dengan alasan tanah peninggalan orang tua, tanah tersebut menjadi mata pencaharian mereka bahkan ada responden yang sama sekali tidak memberikan alasan apaun mengenai ketidak setujuan mereka. Sebanyak 95% responden menyatakan tidak masalah bahwa lahannya dijadikan obyek pelebaran jalan.”

Dalam pelaksanaan ganti rugi tanah di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai memiliki kendala-kendala dalam pelaksanaannya dapat diligat dari tabel berikut:

Tabel III.6
Tanggapan Responden Mengenai Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan
Pemberian Ganti Rugi

| No | Tanggapan Responden | Jumlah | Presentase |
|--------|---------------------|--------|------------|
| 1 | Waktu Yang Lama | 5 | 22,73% |
| 2 | Berbelit-belit | 7 | 31,82% |
| 3 | Biaya Murah | 10 | 45,45% |
| Jumlah | | 22 | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Dari tabel III.6 diatas dapat dilihat tanggapan responden mengenai kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi lahan Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai masih memakan waktu yang lama yaitu sebesar 22,73% dan banyaknya prosedur yang belum jelas dan masih berbelit dengan biaya yang murah. Sehingga masyarakat yosudarso kecamatan rumbai tidak menerima akan hal ganti rugi yang didapatkan dan sebagian juga belum mendapat ganti rugi. Karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang menyebutkan bahwa “Hasil Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan, pemerintah memusyawarahkan dengan penduduk mengenai nilai ganti kerugian dan bentuk ganti kerugian yang diinginkan oleh masyarakat.”

Kendala ganti rugi dalam bentuk uang/tanah/lahan pengganti/fasilitas lainnya di jalan yosudarso kecamatan rumbai dapat dilihat dari data responden sebagai berikut:

Tabel III.7
Bentuk Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Menerima Ganti Rugi yang Di Berikan
Pemerintah Pada Masyarakat

| No | Bentuk Ganti Rugi | Jumlah Responden | Presentase |
|--------|-------------------|------------------|------------|
| 1 | Uang | 22 | 100% |
| 2 | Tanah | - | - |
| 3 | Lahan Pengganti | - | - |
| 4 | Fasilitas Lainnya | - | - |
| Jumlah | | 22 | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Dari tabel III.7 diatas dapat dilihat bahwa Tangapan Responden Mengenai kendala-kendala dalam pelaksanaan menerima ganti rugi dalam bentuk uang/ tanah/lahan pengganti/ fasilitas lainnya ternyata secara rata-rata masyarakat jalan yosudarso kecamatan rumbai menerima gantii rugi dalam bentuk uang.Hal ini memang masyarakat lebih memilih uang dibandingkan ganti dalam bentuk tanah dan hal lainnya.

Bahwa aturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, tujuan diadakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum pihak yang berhak.”

Kendala nilai ganti rugi yang di terima sesuai dengan nilai lahan yang di bebaskan pada masyarakat jalan Yos Sudarso kecamatan rumbai dapat dilihat dari data responden sebagai berikut:

Tabel III.8
Tanggapan Responden Mengenai Kendala-kendala Ganti Rugi yang Di Terima
Sesuai Dengan Nilai Lahan yang Di Bebaskan Pada Masyarakat Jalan Yos
Sudarso Kecamatan Rumbai

| No | Ganti rugi sesuai dengan nilai lahan | Jumlah Responden | Presentase |
|--------|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | Ya | 16 | 72,72% |
| 2 | Tidak | 6 | 27,28% |
| Jumlah | | 22 | 100% |

Sumber: Data Olahan lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Dari tabel III.8 di atas dapat dilihat bahwa Tanggapan Responden Mengenai kendala-kendala ganti rugi yang di terima sesuai dengan nilai lahan yang di bebaskan pada masyarakat jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai yang menjawab sesuai dengan lahannya dalam hal ganti rugi sebanyak 16 orang dengan persentase 72,72% dan yang menjawab tidak sebanyak 6 orang dengan persentase 27,28. Hal ini memberikan gambaran bahwa pelaksanaan ganti rugi masih belum efektif dalam proses penganti kerugian karna masih ada masyarakat yang keberatan dalam penerimaan ganti kerugian.

e. Kendala Lainnya

Kendala yang terakhir adalah ada nya masyarakat yang belum menerima UGR yang di berikan oleh pemerintah, dapat di lihat dari table sebagai berikut :

Tabel III.9

Tanggapan Responden Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi yang Diberikan Pemerintah Kepada Masyarakat

| Tanggapan Masyarakat | Masyarakat | Persentase |
|---|-------------------|-------------------|
| Musyawarah | 9 | 41% |
| Sepakat | 11 | 50% |
| Tidak Sepakat (Belum Menerima UGR) | 2 | 9% |
| Jumlah | 22 | 100% |

Sumber : Data olah lapangan pada tanggal 25 Juni 2019

Daritable III.9 dapat di lihat bawasanya hasil olah lapangan yang di lakukan peneliti terdapat 2 masyarakat yang belum menerima ganti rugi oleh pemerintah di kecamatan rumbai keluarahan Sri Meranti, Menurut data lapangan yang peneliti peroleh bahwasanya kedua orang itu belum mendapatkan ganti kerugian di karena kan lahan yang mereka miliki terlalu kecil dan mereka tidak ingin melepaskan lahan nya dengan alasan ada sesuatu hal yang tidak bisa di beritahukan kepada peneliti.

Ada kendala yang terdapat pada masyarakat yang peneliti dapat kan dari olah lapangan, dapat di lihat pada table III.5 , yang mana masyarakat banyak yang belum mengerti bagaimana prosedur perpindahan hak atas tanah yang dilakukan pemerintah untuk kepentingan umum. Dapat dilihat dari tabel itu bahwa masyarakat yang tidak memahami prosedurnya , seharusnya ada kepastian tentang bagaimana prosedur ini

berjalan, dan semestinya pemerintah mensurvei kembali apakah ada masyarakat yang belum mengerti tentang prosedur perpindahan hak atas tanah untuk kepentingan umum ini.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Akhirnya sampailah penulis dalam bagian penutup yang merupakan BAB terakhir dari penulisan skripsi ini. Dari pembahasan-pemahasan telah dilakukan sebelumnya maka penulis menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan ganti kerugian tanah untuk kepentingan pelebaran jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai belum berjalan dengan baik. Hal ini dibuktikan bahwa ada sebagian kecil atau 5% masyarakat yang tidak menyetujui pengadaan pelebaran jalan untuk kepentingan umum. Hal ini dikarenakan ada beberapa masyarakat yang terprovokasi dengan pihak lain, dan dalam pelaksanaan ganti rugi masih belum sesuai dengan keinginan masyarakat dalam hal nilai lahan yang diterima atau bentuk ganti ruginya tidak sesuai dengan nilai lahan yang dibebaskan.
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum terbagi menjadi 2 kendala yakni ; Kendala internal yang berkaitan dengan pemerintah, yakni tentang permohonan perizinan kepada lembaga-lembaga yang terkait, penetapan Nilai UGR, dan sosialisasi yang diberikan oleh pihak Pemerintah kepada masyarakat yang lahannya akan dijadikan jalan pelebaran jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai. Kendalaeksternal yaitu berkaitan dengan kendala yang ada dalam masyarakatyaitu, ada sebagian besar dari masyarakat yang terkena pembebasan lahan tidak menyetujui

bahwa lahannya dijadikan jalur jalan parit, penetapan nilai UGR yang diberikan pemerintah tidak sesuai, dan ada juga masyarakat yang belum terkena ganti kerugian di karenakan lahan yang dimilikinya terlalu kecil sehingga dia tidak ingin melepaskan tanah yang dimilikinya.

B. Saran

Dari kesimpulan diatas maka saran yang kiranya dapat dijadikan pertimbangan yaitu:

1. Perlunya pemerintah meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pengertian dan pengaturan pengadaan tanah sehingga jika suatu saat tanahnya akan dibebaskan atau dilakukan pengadaan tanah maka masyarakat tidak kesulitan dalam menangani surat-surat hak atas tanah yang mereka miliki.
2. Kepada pemerintah agar lebih tegas dalam menentukan kriteria atau batasan-batasan kepentingan umum dalam peraturan perundang-undangan sehingga tidak terjadi berbagai penafsiran mengenai kepentingan umum yang pada masa-masa ini menjadi kabur sehingga sering disalahgunakan oleh pihak-pihak yang mencari keuntungan.
3. Kepada pihak Panitia Pengadaan Tanah agar memberikan informasi dan memberikan penyuluhan terhadap masyarakat yang masih belum mengerti mengenai prosedur dalam pengadaan tanah khususnya dalam proses pemberian ganti kerugian agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 1996
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya* , Djambatan , Jakarta, 2003.
- B.N. Marbun, *Indonesia Masa Depan; Masalah Dan Prospek*, Jakarta; Erlangga, 1979
- Darwin Ginting, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Fokusindo Mandiri, Jakarta, 2013.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999.
- Mari S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, 2007.
- H. Idlam, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004.
- H.M. Arba ,*Hukum Agraria Indonesia* , Sinar Grafik , 2015.
- Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 1988
- Kamus Hukum, Balai Pustaka, Jakarta, 2006.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat , Gamedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012.

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, BUKU Kompas, Jakarta, 2008.

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1987

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni 1985

Sudargo Gautama *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 1990.

B. Skripsi

Hendranto Antoni, "*Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Pembuatan Jembatan Jayapura Di Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu Menurut Perpres No.65 Tahun 2006*", Fakultas Hukum Universitas Islam Riau (2012)

Titin Agustina Kusuma, *Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Untuk Pelebaran Jalan Raya Antara Pemerintah Kota Pekanbaru Dengan Masyarakat Pemilik Tanah Tahun 2004*, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau (2005)

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Nomor 55 Tahun 1993 ,

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014

D. Internet

Handoyo Setiyono. *Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.* Diakses 20 Oktober 2019, dari <http://cahwaras.wordpress.com/2010,04,25>:

