

STUDI MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

**LAODE DETI KURNIAWAN
NPM. 16.81.0652**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan mengenai tanah untuk pembangunan serta untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang digunakan untuk pembangunan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sedangkan penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data yang mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah memuat pengaturan akan tanah untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi maupun untuk kepentingan swasta, lebih khusus untuk keperluan pembangunan dan pemerintahan. Kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, ditambah satu kriteria baru yakni untuk kepentingan pembangunan. Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak sebagaimana diatur dengan undang-undang. Ganti kerugian terhadap pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan merupakan salah satu bentuk perlindungan bagi pemilik. Pengaturan mengenai ini secara nasional diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, khususnya tanah untuk pembangunan.

Kata Kunci: *Studi, Perlindungan Hukum, Pemilik Tanah, Pembangunan*

PENDAHULUAN

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. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. 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. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan

Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya. Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh undang-undang.

Dengan demikian secara ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu, namun demikian negara mempunyai wewenang untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana di atur dalam peraturan perundang-undangan baik dengan pencabutan hak maupun dengan pembebasan tanah. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila pembebasan tanah melalui musyawarah tidak mendapatkan jalan keluar antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah, sedangkan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, maka dapat ditempuh dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961.

Perbedaan dalam hal konsep penerapan konsinyasi inilah yang mengindikasikan bahwa Perpres No. 65 Tahun 2006 lebih memihak investor asing daripada nasib masyarakat yang tanahnya harus diambil untuk pembangunan yang seringkali mengatasnamakan kepentingan umum. Penerapan konsinyasi dalam Perpres ini sebagai alternatif penyelesaian konflik pengadaan tanah bisa jadi membawa dampak pada kesewenangan pemerintah dalam hal pengusuran atau pengusiran secara paksa.

PEMBAHASAN

Salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah ialah ganti kerugian. Ganti kerugian selain diberikan kepada pihak yang berhak menolak bentuk, tetapi juga diberikan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian yang keberadaannya tidak diketahui atau tidak diketemukan; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian yang: 1). Sedang menjadi objek perkara di pengadilan, 2). Masih dipersengketakan kepemilikannya, 3). Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, 4). Menjadi jaminan bank.

Kerugian lain yang dapat dinilai maksudnya adalah kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa. Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi.

Ganti kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/ atau putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung. Pada saat pemberian Ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a. melakukan pelepasan hak; dan
- b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Kepentingan umum dalam pelaksanaan pembebasan tanah yang diatur dalam *Bijblad* Nomor 11372 juncto *Bijblad* Nomor 12476 yang telah dicabut dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, dalam menimbang dinyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi maupun untuk kepentingan swasta, khususnya untuk keperluan Pemerintah dirasakan perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam. Berdasarkan peraturan tersebut maka pembebasan tanah dapat dijalankan untuk kepentingan swasta dan keperluan Pemerintah, asalkan untuk usaha pembangunan untuk keperluan Pemerintah.

Selain secara etimologis, Roscou Pound mengemukakan pendapat tentang *social interest* (kepentingan masyarakat). Dimana pendapatnya berasal dari pemikiran Rudolf Van Ihering dan Jeremy Bentham. Yang dimaksud oleh Pound *social interest* ini adalah suatu kepentingan yang tumbuh dalam masyarakat menurut keperluan di dalam masyarakat itu sendiri. Jan Gijssel sebagaimana dikutip Gunanegara berpendapat bahwa "kepentingan umum tidak mudah dirumuskan, karena kepentingan umum itu merupakan pengertian yang kabur (*vage begrip*) sehingga tidak mungkin diinstitusionalisasikan ke dalam suatu norma hukum, yang apabila dipaksakan akibatnya akan menjadi norma kabur (*vage normen*). Hal senada pun diungkapkan J. J. H. Bruggink yang dikutip Gunanegara yang menyatakan bahwa kepentingan umum sebagai suatu pengertian yang kabur artinya setiap pengertian yang isinya tidak dapat ditetapkan secara tepat, sehingga lingkup Pengadilan Negerinya tidak jelas.

KESIMPULAN

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah memuat pengaturan akan tanah untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi maupun untuk kepentingan swasta, lebih khusus untuk keperluan pembangunan dan pemerintahan. Kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, ditambah satu kriteria baru yakni untuk kepentingan pembangunan. Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak sebagaimana diatur dengan undang-undang

Ganti kerugian terhadap pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan merupakan salah satu bentuk perlindungan bagi pemilik. Pengaturan mengenai ini secara nasional diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, khususnya tanah untuk pembangunan.

REFERENSI

- Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung: Citra Aitya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi.
- John Salindeho, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria S.W. Soemarjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- Muhammad Bakri, 2006, *Pembatasan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Dalam Hubungannya dengan hak Ulayat dan Hak Perorangan Atas Tanah (Ringkasan Disertasi)*, Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Airlangga.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Rony Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.

Syafrudin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Makalah - Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara. 2004.

wikipedia.com.niklas luhmann.sociology of law. html

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Inpres Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan