

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH DEVELOPER
(PT. CITRA PURI MAHEBAT)
DI KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI**

Usulan Penelitian untuk Tesis S-2
Magister Kenotariatan



Di Susun oleh :

DICKY ANTONIE SYAHPUTRA, SH

NIM : B4B 004 090

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA
PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH DEVELOPER
(PT. CITRA PURI MAHEBAT)
DI KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI**

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Oleh :

DICKY ANTONIE SYAHPUTRA, SH

Pembimbing Utama

Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H.

Ketua Program
Magister Kenotariatan

H. Mulyadi, S.H., M.S

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan Tesis ini adalah hasil kerja saya sendiri dan di dalam nya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan ini diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2006

Yang menyatakan

DICKY ANTONIE SYAHPUTRA, SH

ABSTRACT

This research is done to have description on the execution of land allocation of ready-build area preparation by PT. CITRA PURI MAHEBAT by buying citizen land property. PT. CITRA PURI MAHEBAT used a familiar approach to persuade the landowners until the agreement of exchange value gained. If the approach was not succeeded then PT. CITRA PURI MAHEBAT would relocated the area. By then, we agree that the land allocation is in procedure.

The method used is Juridical Empiric Approach. It is meant due to the problems faced is connected to land allocation practice of new settlement development. Research specification used is *Descriptive Analytic*. It means that the research's specification and aims area to describe the allocation by land buying to be used to ready-build developing area project and to analyze it systematically in order to gain data or information on the execution. The research used *Purposive Sampling* method that is by choosing population represented subjects. The research used two data, primary and secondary data. Primary data was gained by field study straightly by observation and interview. Library and documentation research such as from data record and other similar sources were means to collect secondary data. The data then processed by using qualitative method.

The result shows that the executive of and allocation did by PT. CITRA PURI MAHEBAT was fixed to regulation and procedures that is by agreement maintenance with the landowners especially it is in payment. PT. CITRA PURI MAHEBAT over came problems arose in the land allocation by actions stated in the official regulation so that both party satisfied.

Key Word: Execution Of Land

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Perumahan Siap Huni yang dilakukan oleh PT. CITRA PURI MAHEBAT dengan jalan pembebasan tanah milik masyarakat. Upaya yang dilakukan oleh PT. CITRA PURI MAHEBAT atas kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Perumahan Siap Huni adalah dengan jalan melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah sehingga tercapai suatu kesepakatan harga ganti rugi tanpa merugikan salah satu pihak. Apabila cara tersebut tidak membuahkan kesepakatan maka PT. CITRA PURI MAHEBAT akan menggunakan cara lain yaitu dengan pengalihan lokasi. Dengan demikian maka kita mendapatkan suatu gambaran bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang ada.

Metodologi penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Empiris mengingat permasalahan yang diteliti berhubungan dengan praktek pengadaan tanah untuk pembangunan pengembangan pemukiman baru. Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* dimana penelitian ini sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan Perumahan Siap Huni serta menganalisa secara sistematis guna mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya. Dalam penelitian ini, penentuan sampel yang digunakan adalah *Purposive Sampling* yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan populasi. Pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui studi lapangan secara langsung dengan cara observasi dan wawancara. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi yang berupa arsip yang ada. Setelah mendapatkan data yang diperlukan, data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. CITRA PURI MAHEBAT telah sesuai dengan peraturan yang ada dan sesuai pula dengan prosedur yang ada, yaitu pelaksanaan pembebasan didahului dengan adanya musyawarah dengan pemilik tanah guna mencapai kesepakatan harga ganti rugi dan bentuk pemberian ganti kerugiannya. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut terdapat kendala-kendala yang dapat menghambat pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri. Upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. CITRA PURI MAHEBAT untuk mengatasi kendala yang ada dalam pengadaan tanah dilakukan dengan jalan sesuai dengan peraturan yang ada.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T., yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul ***PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH DEVELOPER (PT. CITRA PURI MAHEBAT) DI KECAMATAN KOTA BARU KOTA JAMBI***

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna penyelesaian studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha seoptimal mungkin, penulis berkeyakinan Tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga, serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa Tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai Tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan satu persatu.

Meskipun hanya beberapa nama yang disajikan disini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan Tesis ini dapat diselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak – pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang dan sewaktu penelitian guna penulisan Tesis ini antara lain kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS, Med, SP.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputro., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro
3. Bapak Ahmad Busro, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
4. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan selaku Dosen Penguji
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Program Bidang Akademi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Budi Ispiyarso, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Program Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
7. Ibu Hj, Endang Sri Santi, S.H, M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis dengan sabar telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulisan dalam menyusun Tesis ini sekaligus Dosen Penguji.
8. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H., selaku Reviewer proposal dan sekaligus Dosen Penguji

9. Bapak Sonhaji, S.H., M.S., selaku Reviewer proposal dan sekaligus Dosen Penguji
10. Bapak Bambang Eko, S.H. Mhum, Selaku Dosen Wali Penulis
11. Para Guru Besar beserta Bapak / Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Studi di Program Magister Kenotariatan
12. Staff Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan
13. Rekan-rekan mahasiswa / mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dari angkatan 2002, 2003, 2004 yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga menyelesaikan Tesis ini. Khususnya rekan-rekan di Erlangga, Terima kasih buat kalian semua.
14. Bapak Ridwan Effendi selaku Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat di Kota Jambi
15. Karyawan / Karyawati PT. Citra Puri Mahebat yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
16. Bapak Drs. As Thamrin, selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi
17. Bapak Moh. Setia Boedhi, selaku Kepala Kantor Pertanian Kota Jambi
18. Bapak Arief Munandar, SE, selaku Camat Kota Baru Kota Jambi

19. Bapak Nahlis Selaku Kepala Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kota Jambi

20. Kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih sebesar – besarnya dari lubuk hati yang tulus dan ikhlas kepada Papa Zakir Aznawi dan Ibunda Jama`ani yang tercinta atas segala kasih sayang, ketabahan, pengorbanan dan doa`nya yang telah senantiasa mengiringi langkah kehidupan penulis. Rasa cinta kasih penulis kepada adik ; Dana, Dewi, Gindo, Bayu, dan Doni yang telah banyak memberikan bantuan dorongan dan semangat dalam menyelesaikan Studi dan Penulisan Tesis ini.

Akhir kata, penulis sangat menyadari Tesis ini jauh dari sempurna, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah S.W.T semata, maka dari itu penulis dengan tulus hati, lapang dada dan tangan terbuka menerima segala kritikan yang bermanfaat untuk melengkapi segala kekurangan yang ada. Bagaimanapun juga, besar hati harapan penulis agar kiranya penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi para pembaca serta penulisan – penulisan selanjutnya. Semoga Allah S.W.T melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua.... Amin.

Semarang, Juli 2006

Penulis

DICKY ANTONIE SYAHPUTRA.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| ABSTRACT | iv |
| ABSTRAKSI | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | x |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Permasalahan | 6 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 7 |
| 1.5 Sistematika Penulisan | 7 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 9 |
| 2.1 Pengertian Tanah | 9 |
| 2.2 Hak – Hak Penguasaan Atas Tanah | 10 |
| 2.3 Pemindahan Hak Atas Tanah | 12 |
| 2.4 Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah | 13 |
| 2.5 Pengertian Pengadaan Tanah | 15 |
| 2.6 Peraturan Pengadaan Tanah | 16 |

| | | |
|----------------|---|----|
| 2.7 | Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan | |
| | Pengembang | 17 |
| 2.7.1 | Pengertian Pembebasan Tanah | 17 |
| 2.7.2 | Objek Pembebasan Tanah | 19 |
| 2.7.3 | Subjek Pembebasan Tanah | 19 |
| 2.7.4 | Pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan Pengembang | 20 |
| 2.7.5 | Langkah – Langkah Perusahaan Dalam Pengadaan Tanah | 24 |
| | a. Izin Lokasi | 24 |
| | b. Musyawarah | 31 |
| | c. Ganti Kerugian | 33 |
| | d. Cara Pembayaran Ganti kerugian..... | 36 |
| 2.8 | Panitia Pengadaan Tanah | 39 |
| BAB III | METODOLOGI PENELITIAN | 43 |
| 3.1 | Metode Pendekatan | 43 |
| 3.2 | Spesifikasi Penelitian | 45 |
| 3.3 | Lokasi Penelitian | 45 |
| 3.4 | Penetapan Populasi dan Sampel | 45 |
| 3.5 | Teknik Pengumpulan Data | 47 |
| 3.6 | Analisa Data..... | 48 |

| | |
|---|-----------|
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 49 |
| 4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian | 49 |
| 4.1.1 Letak Lokasi Penelitian | 49 |
| 4.1.2 Keadaan Wilayah | 49 |
| 4.1.3 Penggunaan Tanah | 50 |
| 4.1.4 Lahan Yang Akan Dibebaskan | 51 |
| 4.1.5 Rencana Pengembangan Diatas Areal Tanah Yang Telah Dibebaskan | 52 |
| 4.2 Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Perumahan Siap Huni | 54 |
| 4.2.1 Tahap Yang Dilakukan Panitia | 57 |
| 4.2.2 Inventarisasi | 59 |
| 4.2.3 Proses Berlangsungnya Musyawarah Anatara PT. Citra Puri Mahebat Dengan Pemegang Hak Atas Tanah | 61 |
| 4.2.4 Ganti Kerugian Yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah | 67 |
| a. Bentuk Ganti Rugi Yang Diberikan | 67 |
| b. Dasar Yang Dipakai Dalam Perhitungan Ganti Kerugian | 69 |
| 4.3 Kendala Yang Dihadapi Oleh PT. Citra Puri Mahebat Dalam Proyek Pembangunan Perumahan Siap Huni Dan Upaya Mengatasinya | 71 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| BAB V PENUTUP | 74 |
| 5.1 Kesimpulan | 74 |
| 5.2 Saran | 76 |
| DAFTAR PUSTAKA | 77 |
| A. Daftar Buku – Buku | 77 |
| B. Daftar Peraturan – Peraturan | 79 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Prioritas pembangunan nasional sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (PROPENAS) telah menetapkan 5 (lima) prioritas pembangunan dua diantaranya yaitu pertama mempercepat pemulihan ekonomi dan memperkuat landasan pembangunan berkelanjutan dan berkeadilan yang didasarkan sistem ekonomi kerakyatan, kedua meningkatkan pembangunan daerah.

Meskipun penulis hanya menyebutkan dua dari lima prioritas pembangunan, bukan berarti yang lain dianggap tidak penting. Kelima prioritas pembangunan tersebut mempunyai kedudukan yang setara dan perlu dilaksanakan secara bersamaan, karena keberhasilan suatu skala prioritas, akan menunjang dan mendukung suatu skala prioritas lainnya, katakanlah sebagai suatu sistem. Yaitu suatu proses yang diselenggarakan oleh sekumpulan unsur, yang masing-masing unsur itu terpadukan secara fungsional dan operasional guna mencapai suatu tujuan.¹

Pembangunan daerah termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional dapat berupa pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan

¹ Tatang M. Amirin, **Pokok-pokok teori system**, Jakarta, Rajawali Pers, 1992, hal.5

semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat semata-mata tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakan jati diri.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikinya, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap penyediaan tanah untuk perumahan dan pemukiman harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah agar upaya pembangunan dan pemanfaatannya dapat dijangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Pada masa sekarang ini adalah sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan memperoleh tanah-tanah hak. Kegiatan ''mengambil'' tanah inilah (menurut Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum) disebut dengan ''Pengadaan Tanah''.

Persoalan perolehan tanah kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan pembangunan menjadi suatu persoalan yang kontroversial dalam hukum pertanahan. Dimana satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak, sedangkan pada pihak lain persediaan tanah sudah mulai terasa sulit.²

Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya dinegara kita sekarang, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan terutama sekali pembangunan dibidang material baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan yang dimaksud. Usaha-usaha pengembangan perkotaan baik berupa perluasan dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota maupun usaha-usaha pemekarannya sesuai dengan tata kota senantiasa membutuhkan tanah untuk keperluan tersebut. Jadi hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya.²

Sebagaimana dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi. Dimana di daerah ini sedang diadakan pembangunan perumahan guna pemukiman penduduk yang dilakukan oleh PT. Citra Puri Mahebat sebagai developer/perusahaan pengembang. Alasan developer memilih kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru untuk pembangunan perumahan pemukiman penduduk (Komplek perumahan Mayang Mengurai) adalah letaknya sangat strategis dan lebih prospektif dalam mengembangkan masa depan kawasan tersebut.

² Abdurrahman, **Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 1

Ada beberapa kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan itu. Disatu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan dilain pihak sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya. Bila mana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan maka jelas kita harus mengorbankan hak azasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip "Rule of Law" akan tetapi bila mana hal ini dibiarkan saja maka usaha-usaha pembangunan akan macet.³ Bila pihak yang memerlukan tanah dalam skala kecil maka dapat dilakukan dengan jalan jual beli atau tukar menukar secara langsung dengan pemegang hak atas tanah. Tetapi apabila pihak yang memerlukan tanah dalam skala besar maka langkah yang ditempuh adalah dengan jalan pembebasan tanah.

Pembebasan tanah adalah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana instansi/pemerintah atau pihak-pihak swasta benar-benar memerlukan bidang tanah untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bilamana sudah tercapai suatu konsensus antara pemegang hak dengan yang menginginkan tanah maka secara sukarela pemilik/pemegang hak akan menyerahkan tanahnya setelah kepadanya

³ Ibid, hal.9

diberikan sejumlah pembayaran/ganti rugi yang sesuai dengan harga tanah yang bersangkutan.

Pembebasan tanah untuk kepentingan swasta pada azasnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan memberi ganti kerugian dengan berpedoman pada azas musyawarah. (Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Tata cara Pembebasan Tanah). Bila pemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia khusus untuk itu, harus mengusahakan agar tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Andaikata hal yang demikian juga tidak mungkin terlaksana maka dapat digunakan lembaga "Pencabutan hak atas tanah" bila mana tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum. Jadi pencabutan hak untuk kepentingan umum merupakan langkah/cara terakhir yang ditempuh pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh tanah yang diperlukan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum (misal: pembuatan penanggulangan banjir). Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.⁴

Apabila bukan untuk kepentingan umum (kepentingan swasta) maka pencabutan tidak diperkenankan. Karena hal tersebut dianggap merugikan pemegang hak atas tanah dengan cara memaksakan kehendak untuk kepentingan yang menguntungkan pihak yang melakukan pencabutan hak. Untuk itu apabila

⁴ Ibid, hal 48.

pihak yang memerlukan tanah tersebut bukan untuk kepentingan umum, sedangkan pemegang hak atas tanah tetap tidak mau melepaskan tanahnya walaupun sudah ditempuh jalan musyawarah beberapa kali untuk mencapai kesepakatan harga ganti rugi. Maka pihak yang memerlukan tanah harus mencari solusi yang terbaik untuk penyelesaian masalah pengadaan tanah.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan penduduk oleh developer (PT.. Citra Puri Mahebat) di Kota Jambi
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh PT. Citra Puri Mahebat dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut.

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap apa yang diteliti harus mempunyai suatu tujuan. Beranjak dari permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah; untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan oleh Developer (PT. Citra Puri Mahebat) di Kota Jambi, dan untuk mengetahui kendala-kendala apa

yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini akan membawa manfaat dan kontribusi sebagai berikut:

1. Dari segi teoritis dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa pembendaharaan konsep, metode proposisi, maupun pengembangan teori-teori dalam khasanah studi hukum dan masyarakat.
2. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (input) berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah, pelaksanaan musyawarah dan kendala-kendala dalam pengadaan tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis merasa perlu adanya penulisan sistematika, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis yang ditulis:

- Bab I : Pendahuluan yang akan memuat didalamnya mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
- Bab II : Tinjauan pustaka yang akan membicarakan peraturan hukum mengenai pembebasan hak atas tanah, pengertian pembebasan hak atas tanah, dan prosedur pembebasan hak atas tanah.

- Bab III : Penulis menjelaskan metode yang akan dipergunakan dalam penelitian ini, yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode populasi dan teknik sampling, metode pengumpulan data dan analisa.
- Bab IV : Ini menerangkan hasil penelitian dan akan membahas hasil penelitian, dan pembahasan meliputi bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan oleh developer, bagaimana pelaksanaan musyawarah dalam pengadaan tanah guna pembangunan perumahan oleh developer dan apakah faktor penghambat pengadaan tanah guna pembangunan perumahan oleh developer.
- Bab V : Penutup akan memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan tanah adalah permukaan bumi, namun bila dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (4), pengertian tanah meliputi pula permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut.⁵

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang

⁵ Boedi Harsono, **Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya**, Jilid I, Djambatan, Bandung, Edisi Revisi, 2003,hal.18

menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

2.2. Hak-Hak Penguasaan atas tanah

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasai secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak, maka dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkannya kembali tanah tersebut secara fisik kepadanya.

Dalam hukum tanah dikenal juga penguasaan yuridis, yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik.

Misal kreditor pemegang hak jaminan atas tanah, mempunyai hak menguasai secara yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah Negara yang bersangkutan.

Dalam Hukum Tanah Nasional terdapat bermacam-macam penguasaan hak atas tanah, dapat disusun jenjang atau hierarki yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3)
4. Hak-hak Individu :
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4) ;
 - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara (Pasal 16)
 - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37,41 dan 53)

- b. Wakaf (Pasal 49)
- c. Hak Jaminan atas Tanah: Hak Tanggungan (Pasal 23,33,39, 51 dan Undang-undang Nomor 4/1996.

2.3. Pemindahan Hak Atas Tanah

Yang dimaksud dengan pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.⁶ Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan penegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Tanah-tanah hak yang dapat dipindahkan adalah :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Bangunan ;
- c. Hak Guna Usaha ;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara (Hak pakai yang primer)

Bentuk-bentuk pemindahan hak :

1. Karena Jual beli

Pemindahan hak terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Bersifat terang dan tunai yaitu, dilakukan dihadapan yang berwenang dihadiri saksi, dan dibayar dengan kontan.

2. Karena Tukar Menukar

⁶ Ibid. hal.267.

Hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis, misalnya : Hak Milik ditukar dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan ditukar dengan Hak Guna Bangunan.

3. Karena Hibah

Pemindahan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan.

4. Karena Hibah Wasiat

Pemindahan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia meninggal baru terjadi pemindahan haknya. Itupun tidak sedemikian mudah, masih diperlukan perbuatan hukum yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut.

5. Karena Pemasukan/Inbreng

Pemindahan hak secara langsung dari pemegang saham kepada perseroan sebagai bukti pembayaran sahamnya.

2.4. Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah

Yang dimaksud dengan tata cara perolehan Hak Atas Tanah adalah prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang harus ditempuh dengan cara dan bertujuan untuk menimbulkan suatu hubungan hukum antara subyek tertentu dengan tanah tertentu.⁷

⁷ Ibid. hal 287.

Tata cara memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

1. Permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.
2. Pemindahan Hak, jika :
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak ;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada ;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanah.

Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:

- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat ;
- b. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
- c. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.

Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika :

- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
- b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
- c. Tanah tersebut diperuntukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

2.5. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum adalah: “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum adalah: “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah (Pasal 1 angka 3).

Kemudian ketentuan ini diperbaharui lagi dengan keluarnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengganti rumusan Pasal 1 ayat 3 menjadi :” Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Dengan adanya perubahan Peraturan tentang Pengadaan tanah ini, maka Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pelaksanaan dengan cara Pencabutan Hak Atas Tanah dihapuskan. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan

dengan cara jual beli tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal, Pasal 1 ayat (1) Perolehan tanah adalah: "setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

2.6. Peraturan Pengadaan Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria
- b. Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangn pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
- c. Undang-Undang Nomor 55 Tahun 1993, Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- d. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Tentang pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- e. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional dalam Bidang Pertanahan
- f. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, Tentang Tata Cara Perolehan Hak Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 1985 , Tentang Upaya Penyediaan Tanah Yang Berskala Kecil Untuk Pembangunan Pembangunan Kepentingan Umum di Wilayah Kecamatan
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1999, Tetang Izin Lokasi
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Pelimpahan Kewenangan Pemberian Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2.7. Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan Pengembang

2.7.1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pelepasan tanah yaitu: ”melepaskan hubungan yang semula terjadi diantara pemegang hak/penguasaan tanahnya dengan cara memberi ganti rugi”.⁸

Pelepasan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, tentang Ketentuan Tata Cara Pelepasan Tanah adalah : “melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemilik dengan tanah dan benda-benda yang terdapat diatasnya dengan menerima ganti kerugian yang ditetapkan dengan musyawarah”.

⁸ Log.cit.hal 590

Dipandang dari pihak yang memerlukan tanah, acara ini disebut Pelepasan Tanah, tetapi apabila dipandang dari pihak pemilik tanah acara ini disebut dengan perbuatan hukum yang disebut melepaskan Hak Atas Tanah. Jadi acara pelepasan tanah wajib dilengkapi dengan surat pernyataan melepaskan hak oleh si pemilik tanah. Pada dasarnya pelepasan hak dilakukan oleh sipemilik tanah dengan sukarela.

Istilah pelepasan tanah tidak terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, namun dalam Pasal 27 mengatur tentang hapusnya hak milik, disebutkan salah satu sebabnya hapusnya hak tersebut adalah karena diserahkan dengan suka rela dari pemiliknya. Pengertian tersebut kemudian dikenal dengan istilah *Pelepasan*. Pelepasan hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria bahwa, "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial." Dapat ditafsirkan merupakan dasar hukum dari adanya usaha untuk pengadaan pembebasan tanah.⁹ Didukung oleh pendapat Abdurrahman, bahwa:

"Apa yang dimaksud dengan pembebasan tanah pada pokoknya didasarkan pada penyerahan suka rela dari si pemegang hak, setelah ia diyakinkan bahwa kepentingan umum lebih memerlukan dari pada kepentingan pribadinya sendiri. Setelah ia diyakinkan bahwa kepentingan umum lebih memerlukan dari pada kepentingan pribadi, penyerahan suka rela ini tidak bertentangan dan dimungkinkan oleh Undang-undang Pokok Agraria."¹⁰

Karena pembangunan perumahan yang dilakukan pihak swasta (perusahaan Pengembang) berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006

⁹ Maria SW Sumardjono, **Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah, Jurusan Hukum Agraria**, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1982, hal.30

¹⁰ Abdurrahman, **Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria**, Cetakan Pertama, Bandung, 1985, hal 176.

tidak termasuk kepentingan umum, maka Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dilaksanakan oleh perusahaan pengembang/developer berdasarkan Kepmen Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Perolehan tanah dapat dilakukan melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan hak milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam keputusan ini, hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat (3).

2.7.2. Obyek Pembebasan Hak Atas Tanah

Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti kerugian,
Dapat berupa:

a. Tanah-tanah yang telah mendapat sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Contoh: HM, HGB, HGU, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan

b. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat

Contoh: Tanah Pura.¹¹

¹¹ Boedi Harsono, **Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Edisi Revisi, 2003, hal.346

2.7.3. Subyek Pembebasan Hak Atas Tanah

Yang menjadi subyek pembebasan tanah adalah :

- a. Instansi pemerintah (Badan Pertanahan Nasional)
- b. Badan Hukum Indonesia (Perusahaan pengembang)
- c. Yang menjadi subyek hak atas tanah yang bersangkutan

2.7.4. Pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan Pengembang

Pelaksanaan pembebasan dalam pembangunan Perumahan dilaksanakan oleh Perusahaan Pengembang. Pengertian Perusahaan Pengembang berdasarkan Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1987 adalah :

“Badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.”

Untuk dapat melaksanakan pembangunan perumahan Perusahaan Pengembang wajib melaksanakan penyediaan tanah. Dalam proses penyediaan tanah tersebut dilakukan dengan jalan musyawarah untuk melakukan pembebasan tanah.

Penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan harus memperhatikan tiga hal, yaitu :¹²

- a. Proyek

¹² John Salindeho, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Cet.III, Sinar Grafika, 1994, hal. 23.

Hal ini berkaitan dengan proyek yang akan dibangun, apakah proyek tersebut memerlukan tanah yang luas atau tidak

b. Lokasi

Lokasi adalah tanah tempat proyek itu akan dibangun dan dioperasikan. Hal ini berkaitan dengan Rencana Umum Tata Ruang Daerah (RUTRD). Pemerintah dalam sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya.

c. Status tanah yang tersedia

1. Tanah Negara

- belum pernah sama sekali dikuasai oleh pemegang hak
- dikuasai secara ilegal oleh seseorang
- berasal dari tanah hak yang sudah dibebaskan

2. Tanah Hak

- Tanah Hak (HM, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan

Berdasarkan ketiga hal inilah, Pemerintah Daerah setempat memutuskan apakah tanah tersebut bisa dibebaskan oleh pengembang atau tidak. Dalam perolehan hak atas tanah oleh pengembang atau developer, jika musyawarah sudah mencapai kata sepakat mengenai besarnya ganti kerugian dan pemilik tanah bersedia mengosongkan tanahnya, maka dilaksanakan ganti ruginya. Dengan demikian, perolehan hak pada hakekatnya merupakan suatu perjanjian atau perikatan, oleh karena itu pembebasan hak atas tanah termasuk perbuatan perdata seperti halnya pada jual beli tanah. Demikian

ganti kerugian pada pelepasan hak atas tanah pada hakekatnya sama besarnya dengan harga bidang tanah milik tersebut jika dijual kepada pihak lain.

Akhir-akhir ini masalah pembebasan hak atas tanah hak milik mulai banyak mendapat sorotan dari berbagai mass media, terutama bagaimana untuk menentukan harga patikan atas tanah yang terkena pembebasan, disebabkan karena adanya pembebasan persepsi antara perusahaan pengembang/pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah tentang nilai tanah yang sebenarnya. Pemegang hak atas tanah cenderung meninggikan harga tanah disamping munculnya spekulasi-spekulasi tanah akibat akan adanya pembangunan perumahan.

Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap harga tanah, sedang pihak pengembang berpihak pada nilai tanah (harga tanah) sebelum proyek diketahui oleh masyarakat. Oleh sebab itu hal tersebut sangat menyulitkan pihak pengembang untuk menentukan harga yang ideal.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Hal ini berarti bahwa hak atas tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya bagi masyarakat dan negara.

Ketentuan tersebut bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Dalam Pasal 15 UUPA dijelaskan lebih lanjut yang berhubungan dengan fungsi sosial, maka suatu hal yang wajar jika tanah hak tersebut harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta bisa dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemilik atau pemegang hak yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Perseroan Terbatas tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan pertimbangan karena badan hukum tersebut tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan yang cukup bagi keperluan khusus. Satu-satunya jalan agar perseroan Terbatas bisa memperoleh tanah hak tersebut adalah dengan pelepasan hak atas tanah, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan untuk mendapatkan ijin pelepasan tanah.¹³

Dalam hal ini Badan Hukum (developer) harus melakukan pembebasan hak karena acara pembebasan hak harus digunakan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah

¹³ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Edisi Revisi, Jakarta, Djambatan, 2003, hal.20.

yang bersangkutan. Misalnya tanah yang tersedia berstatus Hak Milik, sedangkan yang memerlukan tanah berstatus badan hukum Indonesia yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, oleh karena itu dilarang membeli tanah hak milik dan jika dilakukan juga jual beli tersebut, maka akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum dan hak miliknya hapus dan tanah tersebut menjadi tanah negara serta harga tanah yang sudah diterima oleh penjual tidak bisa dituntut kembali.

Jika yang memerlukan tanah tersebut adalah Warga Negara Indonesia, maka ia tidak perlu melakukan pembebasan hak, karena boleh membeli hak milik tersebut. Tetapi apabila yang memerlukan tanah adalah badan hukum, tidak diperkenankan untuk membeli tanah dengan status hak milik maka untuk memperoleh tanah dilakukan dengan jalan pembebasan hak atas tanah.

2.7.5. Langkah-langkah Perusahaan pengembang dalam pengadaan Tanah

a. Izin Lokasi

Menurut ketentuan Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum berdasarkan Pasal 2 ayat (2), bahwa pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, Tentang Izin Lokasi Pasal 2

ayat (1), setiap perusahaan yang memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk penggunaan tanah sebagai guna keperluan usaha penanaman modalnya (pasal 1 ayat (1)). lokasi ini bertujuan untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah/lokasi penanaman modal sebagai pelaksanaan penataan ruang dalam aspek pertanahannya.

Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya. Dalam Pasal 4 ayat (1) menyebutkan izin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan

tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang dimaksud, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu grup perusahaan guna

untuk pengembangan perumahan dan pemukiman dengan tidak lebih dari luas 400 Ha.

Jangka waktu izin lokasi menurut ketentuan Pasal 5 ayat (1) untuk luas sampai dengan 25 Ha adalah 1 (satu) tahun; untuk luas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha adalah 2 (dua) tahun; dan untuk luas lebih dari 50 Ha adalah 3 (tiga) tahun. Perolehan tanah oleh pemegang izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi (Pasal 5 ayat (2)). Apabila dalam jangka waktu izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang diperoleh mencapai 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi (Pasal 5 ayat (3)). Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada dalam ayat (1) dan ayat (3) diatas, maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang izin lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut:

- a. Dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
- b. Dilepaskan kepada perusahaan lain yang memenuhi syarat.

Pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemegang izin lokasi memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) bahwa pemegang izin lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 8 ayat (2) bahwa sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain. Pasal 8 ayat (3) pemegang

izin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat disekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum. Pada ayat (4) bahwa, sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka terhadap pemegang izin lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

Pemegang izin lokasi mempunyai kewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan rencana penanaman modalnya (Pasal 9).

Izin lokasi dan luas tanah ditetapkan oleh :¹⁴

- a. Izin lokasi untuk keperluan Perusahaan yang luasnya tidak lebih dari 15 Ha bagi Daerah Tingkat II yang telah mempunyai Rencana Induk Kota/Rencana Kota, ditetapkan oleh Bupati/Walikota dan Kepala Daerah Tingkat II.
- b. Izin lokasi yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

¹⁴ I Wayan Suandra, **Hukum Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi**, Bandung, Alumni, 1999, hal.10-14.

- c. Izin lokasi yang luasnya lebih dari 200 Ha ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I setelah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

Dalam menetapkan ijin lokasi dan luas tanah Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II wajib :

- a. Mentaati Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Induk Kota/Rencana Kota.
- b. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur.
- c. Memanfaatkan tanah yang kurang subur.
- d. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan.
- e. Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah dicantumkan pula ijin pembelian dan/atau ijin pembebasan tanahnya.

Permohonan penetapan lokasi dan luas tanah dilengkapi dengan :

1. Akte pendirian Perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman atau dari pejabat yang berwenang bagi Badan Hukum lainnya.
2. Nomor Pokok Wajib Pajak.
3. Gambar kasar/sketsa tanah yang dibuat oleh pemohon.
4. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah (kebun/sawah) yang dimohon.
5. Pernyataan bermaterai cukup, tentang kesediaan untuk memberikan ganti kerugian atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik

tanah yang terkena rencana proyek pembangunan atau mengikut sertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan penguasaan dan pemilik tanah.

6. Uraian rencana yang akan dibangun disertai dengan Analisa Dampak Lingkungan.

Ketentuan-ketentuan lain yang harus dipatuhi oleh Perusahaan Pengembang sehubungan dengan penetapan ijin lokasi dan luas tanah adalah :

- a. Selama belum diberikan penetapan ijin lokasi, perusahaan yang bersangkutan tidak diperkenankan untuk melakukan pembelian/pembebasan tanah baik secara fisik maupun yuridis. Pelanggaran terhadap ketentuan ini, maka kepada yang bersangkutan tidak akan diberikan ijin lokasi atau ijin pencadangan tanah.
- b. Penyelesaian pembelian / pembebasan tanah diberikan sebagai berikut:
 - Apabila luas areal tanah sampai dengan 25 ha maka jangka waktu yang diberikan : 1 tahun
 - Apabila luas areal tanah 25-50 ha maka jangka waktu yang diberikan : 2 tahun
 - Apabila luas areal tanah lebih dari 50 ha maka jangka waktu yang diberikan : 3 tahun

Dan dapat diperpanjang satu tahun apabila waktu yang diberikan untuk pembebasan belum dapat dilaksanakan seluruhnya.

- c. Pembelian/pembebasan tanah dilakukan secara musyawarah.
- d. Apabila tidak tercapai kesepakatan ganti kerugian, dapat ditempuh cara menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah atau mengikutsertakannya dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.
- e. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah perusahaan pengembang yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan pendaftaran/permohonan hak dalam waktu 6 (enam) bulan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun disertai syarat-syarat yang lengkap, kepada pejabat yang berwenang.
- f. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah, perusahaan pengembang berkewajiban :
 - 1. Mematangkan tanah dan membangun rumah sesuai dengan rencana proyek yang telah disetujui oleh Pemerintah.
 - 2. Menyediakan tanah untuk fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan.
 - 3. Menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan Fasilitas sosial serta utilitas umum kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.
- g. Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan, maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikutan bangunan/rumah

yang ada di atasnya kepada pihak lain, dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan Agraria.

b. Musyawarah

Pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam pelaksanaannya dilakukan melalui musyawarah. Dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (10), menyatakan bahwa: “musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.”

Azas musyawarah tersebut lebih lanjut Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa untuk musyawarah harus terjadi tanpa tekanan (suka rela) dan dilakukan antara pihak-pihak yang berkedudukan sejajar (“saling”) berbicara.¹⁵ Jadi tidak membedakan status para pihak tetapi semuanya berstatus sama (sederajat).

Musyawarah dilakukan dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan, bentuk dan besarnya ganti

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, **Tinjauan Yuridis Tentang Keppres No.55 tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**, Tahun 1993, Hal.7

kerugian dan musyawarah dilakukan ditempat yang telah ditentukan dalam surat undangan. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah.

Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat terutama mengenai ganti kerugian. Status panitia dalam pelaksanaan musyawarah hanya sebagai pengawas, sedang masing-masing pihak yang berkepentingan secara aktif melakukan rembugan untuk mencapai kesepakatan.

Musyawarah dilakukan lebih dari satu kali dalam mengadakan musyawarah apabila para pihak telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai kesepakatan tersebut.

Apabila dalam musyawarah itu tidak tercapai kesepakatan, panitia dapat mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya, serta pendapat, saran keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

c. Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum ganti rugi adalah: "penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan /atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah,

bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.”

Dalam rumusan tersebut istilah pergantian nilai tanah dapat berarti bahwa ganti kerugian adalah imbalan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda lain yang ada di atasnya yang telah diserahkan atau dilepaskan.

Dikatakan imbalan, maka prinsipnya pemberian ganti kerugian itu harus seimbang dengan nilai tanah yang harus diserahkan atau dilepaskan. Jelasnya jumlah ganti rugi yang diterima pemilik hak atas tanah minimal harus seimbang dengan nilai tanah yang telah diserahkan atau dilepaskan kepada instansi yang berwenang.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan: ”Diakuinya bahwa dalam kenyataannya salah satu hal yang paling rumit dalam setiap proses pengambilan hak atas tanah adalah masalah penentuan besarnya ganti kerugian.”¹⁶

Biasanya kalau pemberian ganti kerugian kepada bekas pemegang hak atas tanah yang dibebaskan itu tidak sesuai dengan harapannya, maka akan menimbulkan masalah, karena penetapan ganti kerugian itu mungkin tanpa melalui proses musyawarah, atau pembayarannya kurang efektif, atau dirasakan terlampau kecil oleh penerima ganti kerugian.

¹⁶ Ibid. hal.3.

Seperti apa yang dikatakan Boedi Harsono:

”Mengenai besarnya ganti kerugian yang harus ditetapkan atas dasar persetujuan bersama, ada suatu azas yang bersifat universal, yaitu : bahwa dengan penyerahan tanahnya bekas yang empunya tanah kedudukan ekonomi dan sosial tidak boleh mundur.”¹⁷

Maka dalam menetapkan ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Nilai Jual Berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu:
 1. Lokasi tanah
 2. Jenis hak atas tanah
 3. Status penguasaan tanah
 4. peruntukan tanah
 5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
 6. Prasarana yang tersedia
 7. Fasilitas dan utilitas
 8. Lingkungan
 9. Lain-lain yang mempengaruhi tanah

Pemberian ganti kerugian merupakan wujud prinsip-prinsip penghormatan hak atas tanah ganti. Ganti kerugian diatur dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005, dapat berupa :

¹⁷ Boedi Harsono, Op.Cit. Hal 262.

1. Uang; dan/ atau
2. Tanah pengganti; dan/atau
3. pemukiman kembali; (pasal 13 ayat (1)).

Mengenai ganti kerugian ini dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengalami penambahan, sehingga rumusan pasal 13 ayat (1) berubah menjadi, bentuk ganti rugi dapat berupa :

1. Uang; dan/atau
2. Tanah pengganti; dan/atau
3. Pemukiman kembali; dan/atau
4. Gabungan dari dua atau bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam poin 1,2, dan 3..
5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (pasal 13 ayat (2))

d. Cara Pembayaran Ganti kerugian

Dalam Pasal 16 ayat (1, 2) Peppres Nomor 65 Tahun 2006, Tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, bahwa ganti kerugian diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah dan nadzir bagi tanah wakaf. Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa

orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian menjadi hak orang yang tidak diketemukan tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh pihak yang memerlukan tanah.

Pihak yang memerlukan tanah diharuskan membuat daftar normatif pemberian ganti kerugian berdasarkan hasil inventarisasi yang telah dirumuskan panitia dan telah disetujui oleh kedua belah pihak bersangkutan. Kemudian melakukan pembayaran dalam bentuk yang telah disepakati (dapat berupa uang) secara langsung kepada pemegang hak yang berhak menerimanya dilokasi yang telah ditentukan oleh panitia dengan disaksikan minimal 3 (tiga) orang anggota panitia, dibuktikan dengan tanda penerimaan.

Pemberian ganti kerugian selain berupa uang dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditanda tangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan ketua atau Wakil Ketua serta minimal 2 (dua) orang anggota panitia.

Pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertifikat dan surat tanah yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada pihak perusahaan, apabila tanah yang dilepaskan/diserahkan itu tanah yang belum bersertifikat maka penyerahan tersebut harus disaksikan oleh camat dan Kepala Desa/ Lurah setempat, dan pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan harus dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya. Asli surat-surat atau dokumentasi tanah diserahkan kepada instansi yang memerlukan dan instansi yang memerlukan wajib

mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat sesuai ketentuan yang telah diatur dalam UUPA atas nama instansi induknya.

Dalam Pasal 17 PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1994 disebutkan taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik

- a. yang sudah bersertifikat dinilai 100% (seratus persen)
- b. yang belum bersertifikat dinilai 90% (sembilan puluh persen)

2. Hak Guna Usaha

- a. Yang masih berlaku dan masih diusahakan dengan baik (kriteria kelas I, II, III) dinilai 80% (delapan puluh persen)
- b. Yang sudah berakhir tetapi masih diusahakan dengan baik (kriteria kelas I, II dan III) dinilai 60% (enam puluh persen)
- c. Yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tetapi tidak diusahakan dengan baik (kriteria kelas IV, V) tidak diberi ganti kerugian
- d. Ganti kerugian tanah perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang perkebunan, dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktifitas tanaman.

3. Hak Guna Usaha

- a. Yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen)

- b. Yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen), tetapi hak itu berakhirnya belum lewat 1 (satu) tahun atau pemegang hak sementara mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak.

4. Hak Pakai

- a. Yang jangka waktunya tidak dibatasi 100% (seratus persen)
- b. Yang jangka waktunya dibatasi 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen)
- c. Yang sudah berakhir dinilai 50% (lima puluh persen) tetapi bekas pemegang hak sudah harus mengajukan hak perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir.

5. Tanah Wakaf

Dinilai 100% (seratus persen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

2.8. Panitia Pengadaan Tanah

Pembebasan tanah menurut peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985, Tentang Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan diwilayah Kecamatan, pengadaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 Ha, dilaksanakan oleh instansi yang bersangkutan secara langsung tidak memerlukan panitia pembebasan tanah.

Panitia pengadaan adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 1 ayat (9)) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Panitia pengadaan tanah tingkat I ditetapkan dengan keputusan Gubernur, yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama-sama dengan Asisten Sekretaris Daerah Bidang Ketataprajaan.

Pengadaan tanah yang lokasinya meliputi 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kota, pelaksanaannya ditangani oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi terkait di Tingkat Propinsi dan dari daerah Tingkat II yang bersangkutan. Dengan demikian dapat dijabarkan bahwa Panitia Pengadaan Tanah untuk Tingkat Propinsi, Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi bersama-sama dengan Asisten Sekretaris Daerah Bidang Ketataprajaan sebagai berikut:

1. Gubernur atau Pejabat yang ditunjuk, sebagai Ketua merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai Wakil Ketua Merangkap anggota.
3. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, sebagai Anggota.
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I, yang bertanggung jawab dibidang bangunan, sebagai Anggota.
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I, yang bertanggung jawab dibidang pertanian, sebagai Anggota.
6. Kepala Instansi pemerintah Kerja di Daerah Tingkat I, yang dianggap perlu sebagai anggota.
7. Kepala Biro Tata Pemerintahan, sebagai sekretaris I, bukan anggota
8. Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagai Sekretaris II, bukan anggota.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah Propinsi:

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan Tugas Panitia, apabila lokasi pembangunan terletak pada dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih.
- b. Membantu Gubernur dalam mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti-kerugian.

Panitia Pengadaan tanah Tingkat Kabupaten/Kota susunannya adalah, terdiri dari :

1. Bupati/Walikota merangkap Anggota

2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota.
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai anggota
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan, sebagai anggota.
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian, sebagai anggota
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan dilangsungkan sebagai anggota.
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana Rencana dan pelaksanaan Pembangunan akan berlangsung sebagai anggota.
8. Asisten Sekretaris Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala badan Pemerintahan pada Kantor Bupati/Kota sebagai Sekretaris I, bukan anggota
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Sekretaris II, bukan anggota.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota adalah:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang Hak atas tanahnya akan dilepaskan atau diserahkan.

2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak di atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukung.
4. Memberikan penjelasan dan pengarahan kepada pemegang hak mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.
6. Mengabulkan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat Berita Acara Pelaksanaan atau Penyerahan Hak Atas Tanah.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara pemecahan suatu masalah, sedang penelitian adalah suatu pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁸

Menurut Sutrisno Hadi penelitian adalah research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan mengkaji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola secara empiris atau melalui pengalaman, oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.²⁰

3.1. Metode Pendekatan

Dengan memperhatikan judul penelitian ini serta rumusan masalahnya, maka digunakan metode pendekatan **yuridis empiris**.

¹⁸ Soejono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, Hal 6.

¹⁹ Sutrisno Hadi, **Metodologi Research Jilid I**, Andi, Yogyakarta 2000, hal 4.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurisnetri**, Ghalian Indonesia, Jakarta 1990, hal 36.

Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai Law in book, yakni dalam mengadakan pendekatan prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

Sedangkan pendekatan empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berfikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata didalam masyarakat.

Menurut Hilman Hadikusuma penelitian dengan pendekatan empiris selalu diarahkan kepada identifikasi (pengenalan) terhadap hukum nyata berlaku, yang implisit berlaku (seungguhnya) bukan yang eksplisit (jelas, tegas diatur) didalam Undang-undang yang diuraikan dalam kepustakaan. Begitu pula diarahkan kepada efektifitas (kemajuan, kemampuan) hukum itu dalam kehidupan masyarakat.²¹

Metode pendekatan diatas digunakan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berhubungan dengan praktek penyediaan tanah untuk pembangunan pemukiman baru/perumahan.

²¹ Hilman Hadikusuma, **Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum**, Mandar Maju, Bandung, 1995,hal 62.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah **deskriptif analitis**, yaitu hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh tentang pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pembebasan Hak Atas Tanah untuk pembangunan proyek pemukiman/perumahan serta menganalisa secara sistematis untuk mendapat data atau informasi mengenai pelaksanaannya.

3.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini ditetapkan di Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi.

3.4. Penetapan Populasi Dan Sampel

3.4.1. Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit-unit yang ciri-cirinya dapat diduga atau sebagai keseluruhan individu yang menjadi subyek penelitian yang nantinya akan dikenal generalisasinya.²¹

Menurut Ronny Hanintjo Soemitro, Populasi atau universe adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau gejala atau seluruh unit yang akan dijadikan penelitian. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas.²²

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan/pemukiman.

²¹ IB Netra, **Statistik Inferensial**, Usaha Nasional, Surabaya, 1976. hal 10

²² Op.Cit. Hal.44

3.4.2. Sampling adalah bagian dari individu atau populasi yang akan diteliti. Oleh karena populasi terdiri dari 3 kelompok, maka dalam penelitian ini sampling yang digunakan secara **Purposive Sampling**, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan banyak subyek didasarkan tujuan tertentu. Hal ini dilakukan karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.²³

Adapun mengenai jumlah sampel yang diambil menurut Ronny Hunintjo Soemitro bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampai tersebut harus diambil dari populasi.²⁴

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah:

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
- Wakil dari PT. Citra Puri Mahebat
- Kepala Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru

Sedangkan responden dalam penelitian ini adalah:

- Para pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah yaitu :
15 orang dari 67 Kepala Keluarga Kelurahan Simpang Tiga Sipin

²³ Ibid. Hal. 51.

²⁴ Ibid. Hal. 47.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara observasi, adalah suatu teknik pengamatan yang dilakukan untuk mengetahui kondisi obyek dan paradigma yang ada pada lingkungan obyek penelitian, kuesioner adalah suatu teknik pengumpulan data berisi daftar pertanyaan secara tertulis yang ditunjukkan kepada responden, dengan kata lain adalah suatu daftar yang memuat pertanyaan dengan atau tanpa jawaban.²⁵

Wawancara sebagai teknik pengumpulan data dilakukan dengan **Teknik Wawancara terarah (directive interview)** yaitu melalui Tanya jawab secara langsung dengan narasumber yang dilakukan secara berstruktur sesuai pedoman yang telah disiapkan secara tertulis sebagai pedoman wawancara. Dengan teknik ini penulis akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

Sedangkan data sekunder adalah suatu data yang diperoleh melalui perpustakaan dengan menelaah buku-buku literature, undang-undang, hasil-hasil penelitian, tulisan-tulisan, yang ada kaitannya dengan penelitian.²⁶

Dalam penelitian hukum data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan yang mengikat: bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer: dan bahan hukum tersier yaitu

²⁵ Soejono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, hal. 36.

²⁶ Op.Cit. Hal.36.

bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁷

3.6. Analisa Data

Teknik analisa data dilakukan secara **Deskriptif Analitis** yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai, sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai masalah yang diteliti.²⁸ Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka peneliti mengumpulkan data yang bersifat kualitatif, karena data yang dikumpulkan hanya sedikit dan data tersebut tidak dapat diklasifikasikan. Kualitatif, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif terdiri dari data-data tertulis maupun lisan dari orang-orang maupun perilaku yang diamati dari studi lapangan.²⁹ dan data yang diungkapkan bertalian dengan tatanan hukum/peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian data yang diperoleh dalam kegiatan penelitian, diidentifikasi dan dikelompokkan menurut karakteristik tujuan penelitian, kemudian dianalisa secara kualitatif deskriptif. Jadi analisa kualitatif akan digunakan sebagai instrument untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

²⁷ Op. Cit. Hal. 52.

²⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali Jakarta, 1984, Hal. 20.

²⁹ Maleong, L.J., **Metodologi Penelitian Kuantitatif**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000, Hal.75.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1 Letak Lokasi Penelitian

Kelurahan Simpang Tiga Sipin merupakan satu dari 11 Kelurahan yang berada dalam wilayah Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, Propinsi Jambi. Letak Kelurahan tersebut kurang lebih 5 kilometer dari Kota Jambi.

Kelurahan Simpang Tiga Sipin berbatasan dengan :³⁰

- Sebelah Timur : Kelurahan Kenaliasam
- Sebelah Selatan : Kelurahan Kenaliasam Bawah
- Sebelah Utara : Kelurahan Legok
- Sebelah Barat : Kelurahan Simpang kawat

4.1.2 Keadaan Wilayah

Kecamatan Kota Baru merupakan daerah penyangga dari kepadatan penduduk ibukota Jambi. Oleh sebab itu pemerintah pusat dan daerah berupaya membangun Kecamatan Kota Baru dengan skala prioritas tertentu

Kecamatan Kota Baru merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan, dimana di Kecamatan Kota Baru sendiri

³⁰ Data dari Kepala Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru

terdapat ± 4 perumahan ditambah lagi adanya pusat perbelanjaan maupun sarana olah raga, yaitu dengan adanya lapangan golf.

Hal ini mengingat karena Kecamatan Simpang Tiga Sipin merupakan daerah yang lingkungannya masih bersih, jauh dari polusi dan kebisingan. Dengan adanya perumahan di wilayah tersebut maka kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat Jambi akan terpenuhi, dengan demikian kepadatan penduduk yang terpusat ditengan kota akan tertanggulangi dengan adanya pembangunan perumahan di pinggiran kota Jambi,

Wilayah Kelurahan Simpang Tiga Sipin merupakan daerah yang terdiri dari daerah yang tanahnya merupakan lahan produktif dan non produktif. Dan harga tanahnya masih relatif sangat murah. Kelurahan Simpang Tiga Sipin merupakan wilayah paling luas di Kecamatan Kota Baru.

4.1.3 Penggunaan Tanah

Yang dimaksud dengan penggunaan tanah adalah penggunaan untuk segala kegiatan pada suatu waktu tertentu baik untuk pertanian maupun untuk non pertanian. Penggunaan tanah merupakan proses yang selalu dinamis dan dapat mencerminkan aktivitas penduduk suatu wilayah / daerah tertentu.

Selain itu penggunaan tanah merupakan salah satu faktor utama aktivitas ekonomi penduduk untuk menunjang dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Mayoritas penggunaan tanah di Kelurahan Simpang Tiga Sipin adalah untuk usaha pertanian. Dan sebagian lagi berupa hutan karet. Penggunaan tanahnya meliputi sawah dan tegalan. Keadaan ini menunjukkan bahwa Kelurahan Simpang tiga Sipin tergolong daerah yang bersifat agraris.³¹

Dari keseluruhan luas wilayah 745 hektar tidak terdapat tanah kosong. Hal ini menunjukkan bahwa tanah di wilayah Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru seluruhnya sudah dikuasai/ dimiliki baik secara perseorangan maupun badan hukum tertentu.

4.1.4 Lahan Yang Akan Dibebaskan

Lahan/ tanah yang dibebaskan oleh PT. Citra Puri Mahebat untuk keperluan proyek pembangunan perumahan/Pemukiman adalah seluas \pm 40 hektar yang terletak di Jalan Sunan Gunung Jati Jambi.³²

Status tanah yang akan dibebaskan tersebut adalah tanah Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, dimana sebagian besar pemilik tanah tersebut telah menyatakan kesediaannya untuk melepaskan hak atas tanahnya kepada PT. Citra Puri Mahebat

Keberadaan Proyek Pembangunan perumahan/permukiman diharapkan dapat mengangkat nilai harga tanah daerah setempat menjadi

³¹ Data dari Kantor Pertanahan Kota Jambi

³² **Wawancara Pribadi**, Direktur PT. Citra Puri Mahebat

tinggi serta untuk memanfaatkan lahan yang dirasa kurang dimanfaatkan semaksimal mungkin.

Keberadaan proyek pembangunan Perumahan /pemukiman tersebut diharapkan dapat membawa manfaat positif, antara lain :

- a. Memberikan suatu penyediaan akan perumahan/pemukiman yang belum memiliki rumah tempat tinggal dengan pembayaran angsuran sesuai dengan kemampuan masing-masing
- b. Dapat menciptakan kesempatan/lapangan pekerjaan yang cukup banyak dalam pembangunan perumahan, sehingga lapangan kerja di sektor jasa akan meningkat pula.
- c. Dapat menambah berbagai sarana dan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial yang dapat dimanfaatkan bagi kepentingan umum dan masyarakat lainnya.

4.1.5 Rencana Pengembangan Diatas Areal Tanah Yang Telah Dibebaskan

PT. Cita Puri Mahebat adalah perusahaan pengembang yang akan menangani proyek pembangunan perumahan yang terletak di Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Jambi.

PT. Citra Puri Mahebat merupakan perusahaan yang bergerak di bidang developer, Kontraktor maupun General Trade. Rencananya Proyek Pembangunan perumahan tersebut akan ditangani oleh PT. Citra Puri Mahebat di atas areal tanah seluas \pm 40 hektar.

Dipilihnya wilayah Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Kota Jambi karena beberapa faktor :

1. Diharapkan dapat mengembangkan masa depan kawasan tersebut.
 2. Akan dibuat adanya jalur lingkar luar Jambi dari Kabupaten Bulian yang melewati Kecamatan Simpang Tiga Sipin.
 3. Daerah tersebut bebas dari pencemaran air dan pencemaran lingkungan baik yang berasal dari sumber daya alam maupun sumber daya buatan
 4. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 11% sehingga dapat dibuat sistem saluran pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan jalan setapak yang baik
 5. Memiliki daya dukung yang cukup memungkinkan dibangun perumahan
- Proyek Pembangunan Perumahan Siap huni meliputi :

- a. Menyiapkan lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan
adapun jenis Perumahan yang akan dipersiapkan oleh PT. Citra Puri Mahebat:

| No. | TYPE | LUAS TANAH | LEBAR MUKA |
|-----|---------|--|------------|
| 1. | Standar | 54 m ² (6x9 m ²) | 6m |
| 2. | Medium | 60 m ² (6 x 10 m ²) | 6m |
| 3. | Besar | 72 m ² (6x12 m ²) | 6m |

- b. Sebagai lingkungan Perumahan Siap huni juga dilengkapi dengan adanya :

1. Prasarana Lingkungan
2. Utilitas Umum
3. Fasilitas Sosial

Rincian dari pada sarana – sarana yang dibangun oleh PT. Citra Puri Mahebat adalah :

1. Prasarana Lingkungan yang dibangun sesuai dengan standar meliputi
 - Jalan setapak
 - Saluran pembuangan air hujan / limbah
2. Utilitas Umum, meliputi :
 - Jaringan air bersih yang nantinya digunakan melayani sambungan untuk tiap rumah
 - Jaringan listrik (PLN)
9. Fasilitas Sosial, meliputi :
 - Tempat bermain
 - Setiap rumah disediakan satu kran pemadam kebakaran
 - MCK (Mandi, Cuci, Kakus)
 - Warung

4.2 Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Perumahan Siap Huni.

Pembangunan terutama untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang cukup sedangkan pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik –

baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak individu yang sah atas tanah. Atas dasar pertimbangan ini pengadaan tanahnya diusahakan dengan cara yang seimbang dan memperhatikan status tanah yang diperlukan serta subyek yang memerlukan tanah tersebut.

Secara sistematis urutan kegiatan yang dilakukan oleh PT. Citra Puri Mahebat dalam rangka memperoleh areal tanah untuk dibebaskan adalah sebagai berikut :³³

1. Mengajukan permohonan penetapan ijin lokasi untuk pembangunan perumahan Siap huni diatas tanah seluas \pm 40 hektar ke Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jambi dengan tembusan kepada Walikota Kepala Daerah Tingkat I Kota Jambi dan Menteri Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria.

Permohonan penetapan ijin lokasi tersebut dilengkapi dengan :

- a. Rekaman Akte pendirian PT. Citra Puri Mahebat
- b. Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak
- c. Gambar kasar / sketsa tanah yang dibuat oleh PT. Citra Puri Mahebat
- d. Keterangan tentang tanah yang diperlukan :
 1. Luas areal tanah yaitu \pm 40 hektar
 2. Letak tanah di Jalan Sunan Gunung ati Kecamatan Kota Baru
Jambi

³³ Ridwan Effendi, **Wawancara Pribadi**, Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat, tanggal 26 Juni 2006

3. Status tanah adalah Hak Milik dan Bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat
4. Jenis tanah adalah persawahan.
- e. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, dibuat dan ditanda tangani di atas materai Rp. 6.000,-
- f. Uraian rencana proyek pembangunan perumahan Siap huni, sebagaimana yang tercantum dalam proyek proposal, yang meliputi :
 1. Jenis Kaveling
 2. Lebar Jalan
 3. Ketinggian permukaan lahan
 4. rencana Pembuatan nama jalan
 5. Rencana Pengaturan PAM
 6. Rencana mengenai fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan.

Dengan disertai Analisa Dampak Lingkungan

2. Setelah mendapat ijin lokasi dan luas tanah, PT. Citra Puri Mahebat baru dapat melakukan pembelian tanah secara langsung atau melakukan pembebasan tanah sebagaimana yang diatur dalam PMNA/Ka BPN No. 34 Tahun 2003

Walaupun pembebasan tanahnya bisa dilakukan secara langsung oleh PT. Citra Puri Mahebat, tetapi di dalam melakukan pembebasan hak

atas tanah PT. Citra Puri Mahebat dibantu dan diawasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Jambi, Propinsi Jambi.

Panitia pengadaan tanah tersebut terdiri dari :

- a. Walikota Jambi
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. Kepala Kecamatan Kota Baru
- e. Kepala Kelurahan Simpang Tiga Sipin
- f. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kota Jambi
- g. Wakil dari PT. Citra Puri Mahebat
- h. Kepala Instansi PEMDA yang bertanggung jawab di bidang pertanian

Panitia pengadaan tanah ini bertugas :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atas tanahnya dilepaskan
- c. Menaksirkan dan mengusulkan ganti kerugian atas tanah yang hak atas tanahnya dilepaskan
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah dengan perubahan untuk menetapkan besarnya ganti kerugian.

4.2.1 Tahap Yang Dilakukan Panitia

Dalam melakukan penyuluhan, Panitia mengundang masing-masing pihak PT. Citra Puri Mahebat dan para pemilik tanah, untuk hadir di Kantor Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi.

Penyuluhan dilakukan oleh Panitia dan PT. Citra Puri Mahebat yang disuluh adalah masyarakat yang tanahnya terkena lokasi proyek pembangunan Perumahan Siap huni. Maksud dan tujuan penyuluhan kepada para pemegang hak milik atas tanah adalah agar masyarakat memahami dan menerima kehadiran proyek pembangunan perumahan Siap huni.

Penyuluhan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, di Kantor Kelurahan Simpang Tiga Sipin yang dipimpin oleh Wakil Ketua Panitia / PT.Citra Puri Mahebat. Dalam penyuluhan ini dihadiri selain pemilik tanah, para Kepala Kelurahan dan tokoh masyarakat informal yang warganya terkena proyek pembangunan Perumahan Siap huni.³⁴

Dengan adanya penyuluhan yang menyampaikan maksud dan tujuannya dari dibangunnya Kaveling Siap Huni, maka pemilik tanah yang terkena proyek tersebut merelakan, asalkan dimusyawarahkan ganti kerugiannya.³⁵

Demikianlah dari 7 responden /pemilik tanah yang diteliti memberikan respon bahwa telah memahami maksud dan tujuan atas proyek

³⁴ Nahlis, **Wawancara Pribadi**, Kepala Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru, Jambi, tanggal 22 Juni 2006

³⁵ Jajang, **Wawancara Pribadi**, Warga Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru, Jambi, tanggal 21 Juni 2006.

pembangunan perumahan siap huni, maka tidak ada yang keberatan atas pengadaan tanah itu.

Setelah penyuluhan dilakukan dan diterima baik oleh pemegang hak atas tanah maka dilanjutkan dengan batas lokasi yang akan dibebaskan.

Penetapan batas tanah itu dilakukan oleh panitia yang disaksikan juga tokoh masyarakat informal dan para pihak yang berbatasan. Berdasarkan penetapan dan pengakuan batas oleh para pihak yang berbatasan tersebut berarti telah memenuhi asas *contradictur delimitasi* untuk pengukuran suatu bidang tanah secara kadastral. Setelah penetapan batas lokasi maka dilanjutkan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah itu, termasuk tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah itu.

4.2.2 Inventarisasi

Kegiatan inventarisasi atas bidang -bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya itu dilakukan oleh panitia dengan menugaskan petugas dari instansi yang bertanggung jawab dibidangnya masing-masing.

Lokasi tanah yang terkena pembebasan untuk proyek pembangunan perumahan siap huni di Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Jambi sesuai hasil penelitian penulis secara umum adalah tanah pertanian (sawah), sehingga petugas inventarisasi yang ditugaskan panitia untuk menginventarisir segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah itu hanya

petugas yang menangani secara khusus bidang-bidang pertanahan dan pertanian.

Petugas- petugas khusus yang ditugaskan oleh panitia itu terdiri dari :

1) Petugas Pertanahan Kota Jambi

Bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat penguasaan dan penggunaan tanah, guna mengetahui luas, status pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2) Petugas Kantor Dinas Pertanian Kota Jambi

Bertugas melakukan pendataan terhadap jenis tanaman yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni guna mengetahui pemilik, jenis, umur dan koordinasi tanaman di lokasi tanah yang bersangkutan.

Petugas – petugas tersebut di atas adalah merupakan satu tim dan melaksanakan tugasnya secara serentak, dibawah koordinasi panitia. Hasil kerja tim terpadu tersebut adalah sebagai berikut :

- Petugas pertanahan Kota Jambi telah berhasil melakukan pengukuran dan pemetaan tanah secara kadasteral, penyelidikan riwayat penguasaan dan penggunaan tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni dan mengetahui secara jelas dan benar bahwa luas lokasi dan pemilik tanah di Kelurahan Simpang Tiga Sipin:

- Luas tanah : 40 Ha
- Jumlah pemilik : 45 orang
- Jenis tanah : sawah
- Status hak atas tanah : Hak Milik (Leter C)

- Penggunaan tanah : untuk pertanian

Keadaan para pemilik yang terkena proyek pembangunan perumahan adalah petani. Petugas Dinas Pertanian Kota Jambi telah berhasil berbagai tanaman tumbuh yang ada di atas lokasi tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan Siap huni.

Laporan hasil inventarisasi tim terpadu di atas ditanda tangani masing-masing petugas yang melaksanakan tugas dan dilegalisir oleh atasannya dan pimpinan instansi yang bersangkutan dan selanjutnya diserahkan kepada panitia. Laporan hasil inventarisasi itu oleh panitia selama 1 (satu) bulan diumumkan di tiga tempat, yakni :

1. Kantor Pertanahan Kota Jambi
2. Kantor Kecamatan Kota Baru
3. Kantor Kelurahan Simpang Tiga Sipin

Pengumuman hasil inventarisasi tersebut dengan maksud agar memberikan kesempatan kepada masyarakat luas yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah-tanah yang bersangkutan dapat mengajukan keberatannya secara tertulis dengan bukti-bukti yang berkaitan dengan tanah itu kepada panitia guna diadakan perubahan-perubahan seperlunya. Namun selama pengumuman berlangsung tidak ada pihak lain yang merasa berkeberatan atas lokasi tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni.³⁶

³⁶ Moh. Setia Boedhi, **Wawancara Pribadi**, Kepala Kantor Pertanian Kota Jambi.

4.2.3. Proses Berlangsungnya Musyawarah Antara PT. Citra Puri Mahebat dengan Pemegang Hak Atas Tanah

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan proyek pembangunan proyek perumahan Siap huni di kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Jambi Propinsi Jambi dilangsungkan melalui musyawarah.

Kegiatan musyawarah antara PT. Citra Puri Mahebat dengan para pemegang hak atas tanah dipimpin oleh Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Proses berlangsungnya musyawarah sebagai berikut :

1. Setelah panitia bersama PT. Citra Puri Mahebat melakukan penyuluhan kepada para pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni, maka panitia mengundang lagi PT. Citra Puri Mahebat dan pemilik hak atas tanah untuk melakukan musyawarah. Tempat dilangsungkannya musyawarah ditentukan oleh panitia dalam surat undangan. Kegiatan musyawarah dilakukan di Kelurahan Simpang Tiga Sipin.
2. Dalam kegiatan musyawarah antara kedua belah pihak yang berkepentingan yang dipimpin oleh wakil ketua panitia itu dihadiri langsung oleh para pemegang hak atas tanah. Menurut keterangan dari pra pemegang hak milik atas tanah (15 responden) demikian pula para narasumber bahwa pemilik tanah secara langsung mengikuti musyawarah dengan PT. Citra Puri Mahebat. Musyawarah tersebut dilakukan 2 (dua) kali dan menghasilkan kesepakatan diantara para

pihak yang bermusyawarah, yaitu bersedia menyerahkan hak atas tanahnya kepada PT. Citra Puri Mahebat, guna pelaksanaan proyek pembangunan Perumahan siap huni, dengan menerima ganti kerugian dari PT. Citra Puri Mahebat sebagai imbalannya.³⁷

3. Mengenai ganti kerugian yang dimusyawarahkan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek (NJOP) Bumi dan Bangunan tahun terakhir untuk tanah yang terkena proyek pembangunan Perumahan siap huni.
 - b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah :
 1. Lokasi tanah;
 2. Jenis hak atas tanah;
 3. Status penguasaan tanah;
 4. Peruntukan tanah;
 5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
 6. Prasarana yang tersedia;
 7. Fasilitas dan utilitas;
 8. Lingkungan;
 9. Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.
 - c. Nilai taksir tanaman/bangunan

³⁷ Suparna, **Wawancara Pribadi**, Warga Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Tanggal 21 Juni 2006.

Hal-hal tersebut diatas yang dijelaskan panitia kepada para pihak untuk dimusyawarahkan. Sedangkan bentuk dan jumlah ganti kerugian adalah merupakan kehendak dan kewenangan dari para pihak yang bersangkutan untuk dimusyawarahkan. Faktor-faktor tersebut diatas.

Pada saat penulis melakukan penelitian ternyata bahwa :

- a. Lokasi tanah : Terletak di daerah yang strategis, hanya 5 Kilometer dari Kota Jambi
 - b. Jenis Hak Atas Tanah : Hak Milik Adat (belum bersertifikat)
 - c. Status penguasaan tanah : Pemilik
 - d. Peruntukan : Tanah Pertanian
 - e. Prasarana tersedia : Berupa listrik
4. Kedudukan para pihak yang bermusyawarah adalah sama atau sejajar tanpa ada perbedaan musyawarah berlangsung secara kekeluargaan untuk saling mendengar dan menerima pendapat.
 5. Para pemegang hak diberi kesempatan untuk secara bebas mengemukakan pikiran dan pendapat berupa pertanyaan, usulan dan saran mengenai pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian.³⁸
 6. Para pemegang hak atas tanah mengusulkan agar penetapan besarnya ganti kerugian didasarkan pada harga pasaran umum setempat yaitu

³⁸ Ridwan Effendi, **Wawancara Pribadi**, Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat, Tanggal 26 Juni 2006.

Rp. 40.000,- sampai Rp. 45.000,- (per meter persegi). Sebaliknya pihak PT. Citra Puri Mahebat memberikan atas usul saran dan pendapat para pemegang hak atas tanah yang terkena lokasi proyek pembangunan perumahan siap huni. Pemberian tanggapan itu pada dasarnya mengenai jumlah ganti kerugian dengan pertimbangan atas kemampuan dana yang tersedia, demikian juga arti pentingnya proyek pembangunan perumahan siap huni bagi daerah di sekitar lokasi proyek pembangunan perumahan siap huni.

Demikian pula menurut keterangan yang diperoleh dari pemilik hak atas tanah yang diteliti sebanyak 15 responden atau 100% menyatakan bahwa musyawarah dilakukan tanpa ada unsur pemaksaan dari pihak manapun.

Karena itu para pemilik hak atas tanah yang bersangkutan tidak berkeberatan jika tanahnya diambil oleh PT. Citra Puri Mahebat, (apalagi yang lahannya non produktif) asal pemberian ganti kerugian dimusyawarahkan. Mengenai penetapan jumlah ganti kerugian yang dimusyawarahkan itu para pemegang hak atas tanah menghendaki didasarkan pada nilai nyata atau sebenarnya yaitu harga pasaran setempat. Harga pasaran umum di lokasi sebesar Rp. 40.000,- sampai Rp. 45.000,- per meter persegi.

Menurut PT. Citra Puri Mahebat bahwa dasar penetapan ganti kerugian didasarkan pada harga pasaran (umum) setempat. Musyawarah yang dilakukan oleh kedua belah pihak berhasil

menetapkan harga tanah sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah milik perorangan sesuai dengan letak lokasi, status hak atas tanah.

Penetapan besarnya ganti kerugian tersebut diatas diterima oleh para pemilik hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni. Tetapi ada sebagian pemilik hak atas tanah keberatan atas penetapan besarnya ganti kerugian tersebut dikarenakan letak tanahnya yang sangat strategis sekali dan adanya alasan lain.³⁹

7. Hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap responden sebagai hak atas tanah yang terkena pembebasan guna proyek pembangunan perumahan siap huni diperoleh keterangan mengenai sikap mereka terhadap proyek tersebut bahwa secara umum proyek pembangunan perumahan siap huni diterima dengan baik, sebab mereka menyadari bahwa daerah mereka memang merupakan daerah penyangga untuk mengatasi kepadatan Kota Jambi.⁴⁰ Para responden tersebut diatas menyatakan menerima dengan sukarela atas hasil musyawarah.
8. Setelah musyawarah antara kedua belah pihak sepakat menetapkan besar dan bentuknya ganti kerugian, maka panitia menuangkan hasil musyawarah tersebut dalam Keputusan Panitia tentang bentuk besarnya ganti kerugian sesuai kesepakatan tersebut. Kemudian keputusan panitia tersebut disampaikan kepada kedua belah pihak untuk dilaksanakan.

³⁹ Udin, **Wawancara Pribadi**, Warga Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Tanggal 22 Juni 2006.

⁴⁰ Marta, **Wawancara Pribadi**, Warga Kelurahan Simpang Tiga Sipin, tanggal 22 Juni 2006.

4.2.4. Ganti Kerugian Yang di berikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah

A. Bentuk Ganti Kerugian Yang Diberikan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dalam rangka pembebasan tanah guna proyek pembangunan Perumahan siap huni di Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Kota Jambi Propinsi Jambi ternyata bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh PT. Citra Puri Mahebat sebagai pihak yang memerlukan tanah kepada para pemegang hak atas tanah itu berupa uang saja.

Cara pembayaran ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sebagai berikut :⁴¹

- Berdasarkan keputusan panitia tentang hasil musyawarah maka PT. Citra Puri Mahebat membuat daftar nominatif pemberian ganti kerugian sesuai hasil inventarisasi dari tim terpadu yang ditugaskan panitia.
- Kemudian mengundang para pemilik hak atas tanah yang bersangkutan untuk hadir di Kantor Kelurahan Simpang Tiga Sipin guna menerima pembayaran ganti kerugian. Menurut keterangan yang penulis peroleh selama melakukan penelitian di Kelurahan Simpang Tiga Sipin, baik dari PT. Citra Puri Mahebat maupun dari para pemegang hak atas tanah yang

⁴¹ Ridwan Effendi, **Wawancara Pribadi**, Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat, tanggal 24 Juni 2006.

terkena pembebasan bahwa pembayaran ganti rugi dilakukan secara langsung dan di terima oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- Pemegang hak atas tanah yang telah meninggal dunia maka ahli warisannya harus menunjukkan surat keterangan kematian yang diketahui oleh Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan serta menunjukkan identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari ahli waris yang bersangkutan.
- Pihak PT. Citra Puri Mahebat menjelaskan bahwa pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas yang berhak adalah sebanyak 41 orang (90%) dibayar lunas dan diterima secara langsung oleh yang bersangkutan. Jadi masih ada yang berkeberatan atas pembayaran ganti kerugian itu.
- Kemudian dari para pemegang hak atas tanah sebanyak 41 orang (90%) menyatakan bahwa telah menerima pembayaran ganti kerugian dari PT. Citra Puri Mahebat dengan baik dan penuh tanpa ada pemotongan. Ganti kerugian secara keseluruhan dalam bentuk uang. Ganti kerugian tersebut diberikan untuk tanah dan tanaman saja yang terkena lahan pembebasan untuk proyek pembangunan perumahan siap huni tidak terdapat bangunan atau benda lain selain tanaman.
- Pemberian ganti kerugian itu disaksikan pula oleh anggota panitia pengadaan tanah.

- Bukti tanda penerimaan tersebut disatukan dengan Berita Acara Sidang Pengadaan Tanah.
- Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian tersebut dibuat juga Surat Penerimaan Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Atas Tanah dari pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari para pemegang hak atas tanah kepada PT. Citra Puri Mahebat tersebut selain ditanda tangani kedua belah pihak, ditanda tangani juga oleh semua anggota Panitia Pengadaan Tanah.
- Pada saat yang sama pula asli surat-surat yang bersangkutan oleh pemegangnya diserahkan kepada panitia.
- Selesaiya Berita Acara Penyerahan hak atas tanah tersebut dibuat, maka PT. Citra Puri Mahebat berkenan mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat atas nama PT. Citra Puri Mahebat dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (UU Nomor 5 Tahun 1960).

B. Dasar Yang Dipakai Dalam Perhitungan Ganti Kerugian

Dasar perhitungan ganti kerugian atas tanah yang terkena lahan pembebasan guna proyek pembangunan perumahan siap huni didasarkan atas nilai jual pasaran setempat, karena harga tanah di

daerah tersebut memang relatif masih murah untuk ukuran masyarakat kota Jambi yang sedang berkembang. Sehingga harga pasaran daerah setempat saja dirasa oleh PT. Citra Puri Mahebat sudah merupakan standar untuk ganti kerugian sehingga dalam ganti kerugian tersebut pihak PT.Citra Puri Mahebat tidak terkesan seenaknya menetapkan harga ganti kerugian dan pihak pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena lahan pembebasan untuk proyek pembangunan perumahan siap huni merasa tidak dirugikan sama sekali.

Penetapan harga yang telah disepakati kedua belah pihak adalah Rp. 45.000,- per meter persegi. Dengan demikian maka cara perhitungannya adalah jumlah luas tanah dalam meter persegi (M^2) dikalikan dengan harga satuan per meter persegi.

Ternyata perhitungan ganti kerugian berdasarkan harga pasaran daerah setempat dirasa oleh PT. Citra Puri Mahebat cukup baik dan sesuai dengan letak dan kondisi setempat dan tidak merugikan para pemegang hak atas tanah yang terkena lahan pembebasan guna proyek pembangunan Perumahan siap huni.

Pembayaran ganti kerugian para pemegang hak atas tanah dilakukan secara langsung. PT. Citra Puri Mahebat tidak melakukan pembayaran melalui perantara pihak lain. Pembayaran itu diterima langsung oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

4.3. Kendala Yang Dihadapi oleh PT. Citra Puri Mahebat Dalam Proyek Pembangunan Perumahan Siap Huni dan Upaya Mengatasinya.

Pelaksanaan pembebasan tanah oleh PT. Citra Puri Mahebat diselesaikan secara bertahap dan sistematis. Artinya tidak dibenarkan melakukan pembebasan tanah secara terpencair-pencar sehingga mengganggu penggunaan tanah para pemilik tanah yang belum diselesaikan pembayaran ganti kerugiannya.

Kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan perumahan siap huni tersebut adalah :⁴²

Adanya sebagian tanah yang belum dibebaskan, dikarenakan tidak tercapai kata sepakat mengenai besarnya ganti kerugian antara pihak PT.Citra Puri Mahebat dengan pihak pemegang hak atas tanah.

Kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian tersebut belum tercapai karena pemilik tanah menginginkan ganti kerugian yang lebih tinggi atau besar dari jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. Citra Puri Mahebat.

Alasan masyarakat yang terkena pembebasan tanah tidak sepakat dalam masalah ganti kerugian adalah :⁴³

| No | Alasan | Jumlah | Prosentase |
|---------------|--|---------------|-------------------|
| 1. | Harganya rendah | 6 | 60% |
| 2. | Lahannya subur untuk pertanian | 2 | 15% |
| 3. | Letaknya strategis karena terletak di dekat jalan raya | 3 | 25% |
| Jumlah | | 11 | 100% |

⁴² Ridwan Effendi, **Wawancara Pribadi**, Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat, tanggal 26 Juni 2006.

⁴³ Udin, **Wawancara Pribadi**, Warga Kelurahan Simpang Tiga Sipin, tanggal 27 Juni 2006.

Akibat yang akan ditimbulkan dari kendala alam ketidaksepakatan dari pemberian ganti kerugian adalah : jangka waktu yang diperoleh dalam izin lokasi akan habis sedangkan pembebasan tanah belum selesai sesuai dengan jumlah tanah yang di butuhkan / sesuai dengan jumlah dalam izin lokasi.

Untuk itu jalan yang ditempuh oleh PT. Citra Puri Mahebat untuk mengatasi kendala tersebut adalah :

- a. PT. Citra Puri Mahebat melakukan secara kekeluargaan dengan para pemilik hak atas tanah sampai harga yang diajukan oleh PT. Citra Puri Mahebat dapat diterima / disepakati.

Dalam melakukan pendekatan tersebut di butuhkan waktu, untuk itu apabila waktu ijin lokasi itu habis, sedangkan pembebasan belum juga terlaksanakan, maka PT. Citra Puri Mahebat mengajukan perpanjangan ijin lokasi ke Kantor Pertanahan Kota Jambi. Biasanya dalam ijin lokasi tersebut pembebasan diberi jangka waktu satu tahun dengan perpanjangan satu tahun.

- b. Apabila dengan jalan pendekatan para pemilik hak atas tanah tetap tidak menerima harga yang ditawarkan oleh PT. Citra Puri Mahebat, sedangkan jangka waktu pembebasan telah habis maka PT. Citra Puri Mahebat tidak dapat memaksakan kehendaknya kepada pemilik hak atas tanah. Jalan satu-satunya yang bisa ditempuh oleh PT. Citra Puri Mahebat hanyalah mencari lokasi lain.⁴⁴
- c. PT. Citra Puri Mahebat tidak mau menggunakan lembaga “penawaran pembayaran” yang diikuti dengan “konsinyasi” pada Pengadilan Negeri untuk

⁴⁴ Ridwan Effendi, **Wawancara Pribadi**, Direktur Utama PT. Citra Puri Mahebat, tanggal 26 Juni 2006.

jumlah ganti kerugian yang ditawarkan. Sebab hak itu beresiko besar dan ada kesan bahwa PT. Citra Puri Mahebat sangat memaksakan kehendaknya untuk melakukan pembebasan tanah padahal pemilik hak atas tanah tidak / belum mau melepaskan tanahnya dengan jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. Citra Puri Mahebat karena:

1. Adanya pihak ketiga yang sengaja memanfaatkan mencari keuntungan dengan adanya pembebasan tersebut.
2. Cara mengatasi hal tersebut diatas PT. Citra Puri Mahebat dalam melakukan pengadaan tanah dengan jalan pembebasan membentuk panitia. Dengan adanya panitia tersebut maka antara pemilik hak atas tanah bisa ketemu langsung dengan panitia dan bisa langsung di beri penyuluhan mengenai pembebasan tersebut, sehingga menyadari adanya pihak ketiga yang sengaja mencari keuntungan dengan adanya pembebasan tersebut.

BAB V

P E N U T U P

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu dan hasil penelitian serta pembahasan, tentang pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan perumahan siap huni yang dilakukan oleh PT. Citra Puri Mahebat, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa pengadaan tanah dengan jalan pembebasan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum dan dapat juga dilakukan oleh pihak swasta dalam hal ini developer. Pembebasan tersebut guna untuk keperluan pembangunan proyek perumahan siap huni. Walaupun sejak berlakunya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 pengembang melakukan pembebasan tanah secara langsung, tetapi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk pembangunan perumahan siap huni PT. Citra Puri Mahebat selaku developer dibantu dan diawasi oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Sebelum melakukan pembebasan tanah PT. Citra Puri Mahebat dengan para pemegang hak atas tanah mengadakan musyawarah secara kekeluargaan dan persamaan hak dan kedudukan tanpa ada intimidasi, dimana kedudukan kedua pihak adalah sejajar dan saling bicara, mendengar untuk menerima usul, saran dan pendapat untuk mencapai kata kesepakatan mengenai ganti kerugian tentang nilai jual tanah. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah dan tanaman yang telah disepakati tersebut adalah

berupa uang, dan dalam perhitungan ganti kerugian yang didasarkan pada harga pasaran daerah setempat. Sehingga pemberian ganti kerugian itu dianggap cukup baik dan tidak merugikan bekas pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan perumahan siap huni.

2. Dari 40 Ha yang dibebaskan ada 5 Ha yang belum dibebaskan. Hal tersebut dikarenakan belum tercapainya kata sepakat mengenai besarnya jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. Citra Puri Mahebat kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini merupakan salah satu hambatan/ kendala yang dihadapi oleh PT. Citra Puri Mehebat dalam melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan pemegang hak atas tanah tersebut. Apabila dengan jalan pendekatan tersebut tidak membuahkan kesepakatan tentang harga ganti kerugian atau pemegang hak atas tanah tetap tidak mau melepaskan hak atas tanahnya karena ada alasan lain yang kuat, yaitu adanya pertimbangan segi historis dari tanah atau letak tanah yang strategis ataupun karena tanah tersebut keadaanya sangat subur, maka satu-satunya jalan yang bisa ditempuh oleh PT. Citra Puri Mahebat untuk memenuhi target jumlah dalam proyek pembangunan perumahan siap huni adalah dengan mengalihkan kelain lokasi/menggeser lokasi dari arah semula.

5.2. Saran

Dalam rangka mengantisipasi masalah pengadaan tanah, khususnya pengadaan tanah dengan cara pembahasan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. Citra Puri Mahebat guna proyek pembangunan perumahan siap huni, maka penulis mencoba memberi saran-saran sebagai berikut:

1. Mengingat persediaan tanah negara sudah sangat terbatas, maka bagi pihak pengembang/developer yang memerlukan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan, kebanyakan menggunakan tara cara pembebasan hak atas tanah. Hendaknya pembebasan hak atas tanah dibarengi/diikuti dengan pemberian sejumlah uang ganti kerugian yang ditentukan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Pihak perusahaan pengembang/developer dalam pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Tentang Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum diperbolehkan untuk melakukan pembebasan hak atas tanah secara langsung, tetapi hendaknya pembebasan hak atas tanah tersebut tetap dalam pengawasan pemerintah. Hal ini guna menghindari terjadinya perumahan fiktif, serta "lahan tidur".
3. Untuk mengatasi kendala-kendala yang sering timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah sebaiknya PT. Citra Puri Mahebat harus mengadakan observasi seteliti mungkin dalam menentukan harga tanah yang akan dibebaskan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, **Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan di Indonesia**. Alumni, Bandung 1993
- _____, **Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria**, Cetakan Pertama, Alumni Bandung, 1985
- _____, **Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994
- _____, **Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia**, Bandung, Alumni, 1983
- Ali Achmad, Chomzah, **Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah) Prestasi Pustaka**, Cetakan Pertama, 2003
- B. Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Jakarta, Sinar Grafika, 1991
- Edimarwan, **Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah**, Bandung, Mandar Maju, 1993
- Gautama, Sudargo, **Tafsiran Undang – Undang Pokok Agraria**, Bandung, Alumni, 1986
- G. Sapoetra, Karta, **Masalah Pertanahan Di Indonesia**, Jakarta, Bina Aksara, 1986
- Hadi, Sutrisno, **Metodologi Research Jilid I**, ANDI, Yogyakarta, 2000
- Hadikusuma, Hilman, **Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum**, Bandungh, Mandar Maju, 1995
- Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi**, Djambatan, 1999
- , **Himpunan Peraturan Hukum Tanah**, Djambatan, Bandung, 1980
- , **Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Makalah Seminar nasional Pengadaan tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum Pemrmasalahan dan Kebijakanaksanaan Dalam**

- Pemecahannya**), Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994
- Hanitijo, Soemitro, Ronny, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Jakarta Ghalia Indonesia, 1990
- Hukum Agraria**, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982,
- Maleong, L.J., **Metodologi Penelitian Kuantitatif**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000
- Mertokusumo, Sudikno, **Perundang – Undangan Agraria**, Yogyakarta, Liberty, 1988
- Netra I.B., **Statistik Inferensial**, Usaha Nasional, Surabaya, 1976
- Parlindungan, A.P., **Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria**, CV. Mandar Maju, Bandung.1991
- Roosadijo, Marmin, **Tinjauan Pencabutan Hak – Hak Atas Tanah dan Benda–Benda Yang Ada Diatasnya**, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1979
- Ruchiyat, Eddy, **Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA**, Bandung, Alumni, 1994
- Salindeho, John, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Cet. 4, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1994
- Soekanto, Soerjono, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta
- Soetomo, **Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah**, Usaha Nasional, Surabaya, 1994
- Subekti, **Aneka Perjanjian**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993
- SW. Sumarjono, Maria, **Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah**, Jurusan Hukum
- _____, **Penetapan Ganti Kerugian**, Kompas, Edisi 3 Desember 2001.
- Waluyo, B, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta,1991

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Undang – Undang No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang

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

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2003 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum