

3460432

FDI

m

No. Daft.

2118/KI/F4

Tgl.

12-5-1997

**MASALAH PEMBEBASAN DAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH
SERTA JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM
HAK MILIK ATAS TANAH**

**MAKALAH DISAMPAIKAN
Dalam diskusi Bagian H A N
Tanggal : 12 April '95**

**Oleh :
F.C. Susila Adiyanta**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
1995**

PENDAHULUAN

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali, karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah. Sejak lahir sampai liang lahat manusia akan selalu membutuhkan tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan.

Tanah sebagai media tempat manusia bergerak mempunyai sifat yang statis, sedangkan manusia bersifat dinamis. Hal ini merupakan satu kenyataan yang mungkin dapat menjadi biang keladi dari beberapa persoalan serius yang terjadi di dalam masyarakat. Apalagi pada masa pembangunan sekarang ini, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan terutama pembangunan yang bersifat materiil di kota maupun desa banyak memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan yang dimaksud.

Ada berbagai kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan itu. Disatu pihak pembangunan memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan dipihak lain sebagian besar warga masyarakat membutuhkan tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan mata pencahariannya. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan, maka jelas kita akan mengorbankan hak asasi warga ma -

syarakat. Tetapi apabila tidak dilaksanakan maka dapat me -
nyebabkan kurang lancarnya pelaksanaan pembangunan fisik .

Dalam hal ini satu-satunya jalan yang dapat ditempuh untuk
memenuhi kebutuhan tersebut adalah dengan cara pembebasan
tanah milik rakyat atau tanah yang dikuasai oleh masyarakat
hukum adat dengan hak-hak adatnya, atau tanah dengan hak -
hak lainnya .Pembebasan tanah ini dilakukan dengan dua sa -
luran, yaitu Pembebasan tanah (Prijsgeving) dan Pencabutan
hak-hak atas tanah (Onteigening).

Dengan ketentuan pembebasan tanah dan pencabutan hak-hak a-
tas tanah, dapat ^{diharapkan} membantu penyediaan tanah untuk pembangunan
tanpa meninggalkan dan mengorbankan hak asasi warga masya-
rakat .

II. PERMASALAHAN

Masalah penyediaan tanah untuk keperluan berbagai macam pem-
angunan telah dicoba diantisipasi dengan dikeluarkannya
peraturan tentang pembebasan tanah dan pencabutan hak- hak
atas tanah. Tetapi bagaimanakah dalam pelaksanaannya , apak-
kah telah sesuai dengan tujuan dari pada ketentuan tersebut
dan apakah hak asasi warga masyarakat dalam pelaksanaannya
dapat dilindungi ?

III. PEMBAHASAN

Masalah tanah memang merupakan masalah yang menarik untuk
diikuti dan dibahas . Hal ini disebabkan karena tanah meru-
pakan sesuatu yang mutlak bagi kehidupan manusia. Tanah

yang apabila dilihat secara sepintas tidak berharga, sebenarnya merupakan harta yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk masa yang akan datang. Oleh karena itu manusia berusaha untuk tetap mempertahankannya dari gangguan apa dan siapapun juga .

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural bahkan juga mengundang aspek-aspek Hankamnas ¹⁾. Memang masalah tanah merupakan masalah yang cukup rumit dalam pemecahannya.

Apalagi pada masa pembangunan ini, kebutuhan akan tanah untuk keperluan pembangunan semakin meningkat, sedangkan tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut sudah sangat terbatas sekali /tidak ada lagi .Sehingga jalan satu satunya untuk memecahkannya adalah dengan pembebasan tanah milik rakyat atau tanah yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat serta hak-haknya, atau tanah dengan hak-hak lainnya.

Pembebasan tanah itu dilakukan melalui dua saluran, yaitu :

1. Pembebasan tanah

ialah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan

1) Abdurrahman, SH. Undang-undang Pokok Agraria dalam rangka HANKAMNAS, Pembangunan pada seminar hukum pertanahan HKTI jakarta 23 januari 1978

2. Pencabutan hak-hak atas tanah (onteigening)

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan seseorang pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum. 2)

Dalam praktek kedua lembaga hukum ini sering dikacaukan oleh orang antara satu dengan yang lainnya. Sebenarnya antara pembebasan tanah dengan pencabutan hak atas tanah terdapat banyak perbedaan, baik mengenai dasar hukumnya maupun mengenai prosedurnya dan tata cara penyelesaiannya. 3)

Memang sebenarnya apabila dilihat sepintas, pencabutan dan pembebasan tanah ini tidak adil, negara/pihak swasta dengan dalih untuk kepentingan umum dapat 'mengambil' tanah milik rakyat. Tetapi sebenarnya Dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, yang berdasarkan hukum adat, tanah dalam wilayah negara kita adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia. Tanah tersebut merupakan tanah bersama, yang pengaturannya ditugaskan kepada negara republik Indonesia. Dalam konsepsi ini semua hak atas tanah dilandasi perorangan (orang-orang dan badan-badan hukum), yang secara lang maupun tidak langsung bersumber dari hak bangsa tersebut. Ini berarti bahwa setiap hak atas tanah mengandung dua aspek, yaitu aspek pri-

2) Abdurrahman, SH Masalah pencabutan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum, majalah hukum, Penerbitan Yayasan penelitian dan pengembangan hukum No. 4 tahun ke-II-III/1976 hal 51

badi dan aspek kebersamaan. Aspek pribadi mengandung arti , bahwa setiap hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah bagi pribadi dan keluarganya. Aspek kebersamaan mengandung arti, bahwa dalam pemanfaatan tanah yang dikaki harus memperhatikan kepentingan umum dan kepentingan bersama. Jadi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Prinsip fungsi sosial mengandung makna bahwa kepentingan bersama harus didahulukan daripada kepentingan pribadi. Tetapi prinsip itu tidak dibenarkan untuk dipakai sebagai dalih untuk mengabaikan kepentingan mereka yang mempunyai tanah.³⁾

Ketentuan yang mengatur tentang pencabutan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum dan pembebasan tanah itu dapat dilihat dari dua segi. Disatu pihak ia merupakan suatu landasan hukum bagi pihak pemerintah untuk memperoleh tanah penduduk untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan kepentingan pembangunan atau untuk kepentingan yang menunjang pembangunan nasional, sedangkan dilain pihak ia adalah merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat tentang hak atas tanah dari pada tindakan sewenang-wenang pihak penguasa .“Engapa demikian ? karena penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi dengan suatu hak, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun , jika gangguan itu tidak ada dasar hukumnya .

3) Boedi Harsono "Masalah-masalah aktual di bidang pertanahan yang menyangkut hak asasi manusia dewasa ini, Majalah masalah-masalah hukum, Fakultas Hukum Undip, No.4 tahun 1992, hal.2

Langkah pertama dalam pembebasan tanah ini adalah musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bila sudah sepakat mengenai ganti ruginya, maka pemegang hak akan menyerahkan tanahnya pada pihak yang membutuhkannya.

Apabila pengambilan tanah melalui prosedur pembebasan tanah tidak berhasil, maka barulah ditempuh prosedur pencabutan hak atas tanah melalui prosedur UU.no. 20/1961 yang merupakan senjata terakhir dalam rangka pengambilan tanah dimaksud. Dalam pencabutan ini, bentuk dan jumlah ganti kerugian ditetapkan oleh presiden, atas pertimbangan panitia penaksir, yang terdiri dari anggota-anggota yang ahli..

Pengambilan tanah dalam pencabutan hak atas tanah ini memang dilakukan secara paksa, tetapi dalam ganti kerugiannya tidak demikian. Terhadap penetapan tersebut dimungkinkan untuk mengajukan banding ke pengadilan tinggi. Seperti dalam Penjelasan umum PP 39/1973 dinyatakan bahwa ganti kerugian harus diberikan sedemikian rupa, sehingga bekas pemilik tanah yang tanahnya diambil tidak mengalami kemunduran, baik dibidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Ganti kerugian itu dapat berbentuk uang, fasilitas dan atau tanah lain. Dalam praktek tidak mudah untuk menentukan bentuk dan jumlah yang memenuhi kriteria layak. Dalam penjelasan umum UU no 20 tahun 1961 dinyatakan, bahwa :"...... ganti rugi yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata / sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan ...".

Karena tidak adanya standar harga yang jelas, maka sering terjadi masalah dalam menentukan harga tanah yang akan di -
pergunakan .

IV. PENUTUP

Apabila kita pelajari dengan seksama, maka kita akan melihat bahwa dalam acara pembebasan tanah dan pencabutan hak - hak atas tanah itu kepentingan umum dan kepentingan pribadi sama sama mendapatkan porsi yang seimbang . Pemerintah / pihak swasta mempunyai hak untuk mengambil hak milik rakyat demi kepentingan umum yang sangat mendesak dan rakyat yang tanahnya diambil/diperlukan, mempunyai hak untuk bermusyawarah dan menentukan besarnya ganti kerugian yang diberikan . Dan apabila tidak puas maka mereka yang tanahnya diambil, dapat mengajukan upaya banding ke pengadilan negeri (pencabutan hak atas tanah) .

Kasus-kasus yang timbul disana-sini, yang menimbulkan kesan bahwa hukum kita tidak atau kurang melindungi hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat, disebabkan karena dalam pelaksana - naannya yang tidak sesuai dengan semangat dan isi peraturan dan hukumnya . Pembebasan dan pencabutan hak atas tanah se - ring dipakai oleh orang-orang sebagai dalih untuk berbisnis tanah.

saran

Karena dalam masalah pembebasan tanah tanah itu yang menjadi masalah utamanya adalah mengenai ganti rugi, maka sebaiknya dibentuk suatu lembaga yang bertugas untuk menaksir harga tanah. Penaksiran ini disesuaikan dengan kondisi tanah dan

hal-hal lain yang memberikan nilai lebih terhadap tanah yang diperlukan .

Dengan adanya lembaga ini kedua belah pihak yang bersangkutan mempunyai keuntungan. Pertama, dengan adanya lembaga ini rakyat akan mendapatkan ganti kerugian yang 'lajak'. pihak yang membutuhkan tanah itu tidak dapat dengan semena-mena menentukan harga tanahnya. Kedua, pihak yang memerlukan tanah ini tidak akan begitu kesulitan dengan tingkat harga yang begitu tinggi .

Selain itu, dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada sebaiknya jangan hanya dilakukan melalui pendekatan hukum saja , pendekatan sosiologis juga perlu . Pendekatan diluar hukum itu sangat perlu karena tanah itu tidak saja merupakan masalah yang diatur dengan hukum, tetapi juga menyangkut berbagai aspek. Aspek itu diantaranya adalah aspek sosial, politik, kulturil bahkan mengundang aspek-aspek hankamnas .

DAFTAR PUSTAKA

1. Abdurrahman, SH. Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia, Alumni, Bandung, 1973.
2. Harmin Martin Roosardijo, SH. Pencabutan hak milik dalam struktur tata bina kota, Alumni, Bandung, 1983.
3. Boedi Harsono, Masalah-masalah aktual di bidang pertanahan yang menyangkut hak asasi manusia dewasa ini, Majalah masalah-masalah hukum, fakultas hukum Undip, Semarang, 1992, no. 4.
- , Hukum Agraria Indonesia, Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah, Djambatan, 1984