



**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
KURANG DARI SATU HEKTAR DAN PENETAPAN GANTI
KERUGIANNYA
(Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh;

Wahyu Candra Alam
B4B008284

PEMBIMBING :
Nur Adhim, S.H.,M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
KURANG DARI SATU HEKTAR DAN PENETAPAN GANTI
KERUGIANNYA
(Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 05 Juni 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

**Nur Adhim, S.H.,M.H.
NIP 19640420 199003 1002**

**H. Kashadi, S.H., M.H.
NIP 19540624 198203 1 001**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini Nama **Wahyu Candra Alam**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut;

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri**, dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponogoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ ilmiah yang non komersil sifatnya

Semarang, 05 Juni 2010

Yang menyatakan

Wahyu Candra Alam

Motto;

Barang siapa mencari kebenaran, maka cari kebenaran itu, maka kita akan tahu siapa ahlinya.

Kebenaran datangnya dari Allah swt, kita dituntut untuk mencarinya.

Ilmu pengetahuan hanya bisa bicara mengenai kebetulan (kebenaran kondisional), relative, maka perlu dipertanyakan kadar kebenarannya.

Karena ilmu hanya milik Allah swt dan manusia diberi kesempatan dan kemampuan untuk mengenal ilmu Allah swt hanya dengan perkenan-Nya

Waktu adalah relative, maka manfaatkan waktu yang sebaik-baiknya.

***Kupersembahkan untuk;
Ibuku, Ibuku, Ibuku dan ayahku
Kakak dan adik-adikku, isteri dan anakku
yang aku cinta dan aku sayangi***

KATA PENGANTAR

Segala Puji bagi Allah, kami memuji, memohon pertolongan dan ampunan-Nya. Kami berlindung dari kejahatan amal-amal dan keburukan diri-diri kami. Aku bersaksi bahwasanya tidak ada sesembahan yang berhak disembah melainkan Allah dan aku bersaksi bahwasanya Muhammad itu adalah hamba dan Rosul-Nya.

Dengan seizin-Nya akhirnya penulis, dari dimulai sampai selesainya penulisan tesis yang berjudul “**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM KURANG DARI SATU HEKTAR DAN PENETAPAN GANTI KERUGIANNYA (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)**”. Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan atas seizin-nya, doa kedua orang tua, memberikan semangat yang tak pernah henti-hentinya buat penulis, sehingga penulis berusaha seoptimal mungkin dalam menyelesaikan tesis ini.

Tak lupa penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Nur Adhim, S.H.,M.H., selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan. Pada kesempatan ini pula penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada;

1. Bapak **PROF. Dr. dr. SUSILO WIBOWO, MS.Med.SPA** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak **PROF. Drs. Y WARELLA, MPA., Ph.D.** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak **PROF. Dr. ARIEF HIDAYAT, SH., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak **H.KASHADI, SH., M.H.** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **Prof. Dr. BUDI SUNTOSO, SH.,M.S.** Selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Magister Kenotariatan dan Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan menasehati, mengajarkan, mendoakan, dan memberkati, serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
6. Bapak **Dr.SUTEKI,SH., M.H.** selaku Sekretaris II Bidang Keuangan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak **H. MULYADI,S.H., M.S,** selaku dosen wali penulis.
8. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Kepada para Responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.
10. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.

11. Bapak Drs.H.A.Rachmat Hadis, M,Si selaku Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang yang telah memberikan kesempatan untuk mengadakan penelitian.
12. Bapak Bambang Sugiarto,S.H., MAP, Selaku Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah Dinas Pertanahan yang telah memberikan waktu, saran dan masukannya.
13. Bapak Pepi Rahmat Kurnia, dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Pelaksana Teknis, yang telah memberikan waktu dan masukannya.
14. Semua pihak yang tidak mungkin dicantumkan namanya satu persatu, penulis haturkan banyak terimakasih.

Sangat disadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna penulisannya, diakibatkan keterbatasan dan kekurangan penulis. Oleh karenanya penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun, semoga upaya ini mendapat ridha *Allah subhanahu wa ta'alla*, serta menjadi pemberat timbangan kebaikan pada hari yang tiada berguna lagi harta dan anak-anak kecuali mereka yang datang kepada *Allah subhanahu wa ta'alla* dengan hati yang selamat.

Semarang, 05 Juni 2010

Penulis,

WAHYU CANDRAALAM

ABSTRAK

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Ganti Kerugiannya tidak lepas dari masalah pelepasan hak atas tanah, bangunan serta benda-benda yang terkait didalamnya. Dalam melakukan pelepasan hak atas tanah sering terjadi masalah terutama berkaitan dengan Penetapan Ganti Rugi, seharusnya dilakukan dengan memperhatikan lokasi obyek tanah yang akan dibebaskan, harga pasaran, sehingga memenuhi rasa keadilan terutama bagi pemilik obyek tanah.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya dalam pembangunan Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass di Kota Tangerang apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terkena pembangunan tersebut.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu metode penelitian *yuridis empiris* dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah secara *deskriptif analitis*. Pengumpulan data penelitian menggunakan metode pengumpulan data primer, dan data sekunder. Teknik analisis adalah *deskriptif kualitatif*.

Dari penelitian yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar didasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pola penetapan ganti rugi berdasarkan musyawarah antara pemilik obyek tanah dengan Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah dengan melihat nilai jual obyek tanah tahun berjalan dan harga pasaran atau nilai sebenarnya, akan tetapi walaupun sudah mengacu pada peraturan yang berlaku, tetapi masih ditemukan adanya pelepasan hak atas tanah milik adat yang seharusnya dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan ternyata tidak dilakukan tetapi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (Camat).

Demikianlah hasil penelitian ini. diharapkan dapat memberi masukan kepada Tim Pengelola Kegiatan dan Tim Penilai Harga dari Dinas Pertanahan Kota Tangerang, sebagai Instansi Pemerintah yang melaksanakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk lebih memperhatikan nilai harga nyata obyek tanah sehingga adanya penghormatan atas hak atas tanah dan pemilik obyek tanah dalam hal penetapan ganti rugi.

Kata Kunci; Pengadaan Tanah, Dibawah Satu Hektar, Ganti Rugi.

ABSTRACT

Land Acquisition for Public Interest and Decision Change disadvantage can not be separated from the problem of disposal of land rights, buildings and related objects therein. In conducting the release of land rights is often a problem particularly associated with the determination of Torts, should be conducted with respect to the location of the land objects to be freed, the market price, thus fulfilling a sense of justice, especially for owners of land objects.

The purpose of this study is to determine the implementation of Land Acquisition for Public Interest The extent of Less Than One Hectare and Decision Change widening disadvantage in the development and manufacture of Jalan Gatot Subroto Pass Over in Kota Tangerang if were in accordance with existing regulations and meet the communities affected by the sense of justice such development.

Method of approach used in this thesis research is empirical research methods and specifications juridical research is descriptive analysis. The collection of data using primary data collection methods and secondary data. The technique is a qualitative descriptive analysis.

From the research that has been done shows that the implementation of Land Acquisition for Public Interest The extent of Less Than One Hectare is based on Presidential Regulation Number 65 Year 2006 and the regulations in Regulation Chief executive of the National Land Agency of the Republic of Indonesia No. 3 of 2007 on Land Procurement for Development of Interest general, the pattern of determination of compensation based on consensus among the owners of the land object with Government Agencies in need of land by looking at the sale value of land subject of the current year and the market price or actual value, but despite being based on existing regulations, but still found the above waiver customary land should be done before the Chief of the Land Office had not done but done in the presence of temporary Maker Official Land Deed (Sub).

Thus the results of this research. expected to provide inputs to the Management Team Assessment Team Activities and Rates of Tangerang Municipal Land Office, as government agencies that implement the Procurement Land For Development For Public Interest for more attention to the value of the real price of land so that the object of respect for land rights and land owners in the object the determination of compensation.

Keywords: Land Acquisition, Under One Hectare, Torts

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PENGESAHAN	II
PERNYATAAN	iii
HALAMAN DAN PERSEMBAHAN.....	IV
KATA PENGANTAR.....	V
ABSTRAK	VIII
ABSTRACT.....	IX
DAFTAR ISI	X
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	19
G. Sistematika Penulisan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	29
1. Pengertian Pengadaan Tanah	29
2. Pengertian Kepentingan Umum	30

3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Luasnya Luasnya Kurang Dari Satu Hektar	31
B. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum	35
1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah	35
2. Maksud dan Tujuan Pelepasan Hak Atas Tanah.....	35
3. Hak Atas Tanah.....	37
4. Fungsi Tanah.....	47
5. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	51
C. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum	56
1. Pengertian Ganti Rugi	56
2. Bentuk Dan Dasar Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	
Untuk Kepentingan Umum	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	
Kurang Dari Satu Hektar Di Kota Tangerang	63
B. Penetapan Ganti Rugi dalam hal Pengadaan Tanah Bagi.....	
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Tangerang ...	79
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Sejalan dengan penambahan penduduk, khususnya di Kota Kota terus meningkat dengan adanya urbanisasi dari daerah-daerah dan kota-kota lain sehingga dinamika aspirasi masyarakat terus meningkat dengan sendiri tuntutan masyarakat terhadap pembangunan untuk kepentingan umum semakin mengemuka, namun aktifitas untuk memenuhi tuntutan ini berhadapan dengan ketersediaan tanah yang semakin terbatas dan pasar tanah yang belum terbangun dengan baik, hal ini mendorong kenaikan harga tanah secara tak terkendali sehingga menyulitkan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang Perindustrian, Perumahan, Jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal

dunia.¹ Di sisi lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.²

Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.³ mengingat konsep pembangunan Indonesia pada dasarnya menggunakan konsep pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan yang berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditujukan bagi perlindungan lingkungan,⁴ melainkan juga bagi kebijakan pembangunan, artinya dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada setiap lapisan masyarakat.⁵

¹ Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. 2, (Bandung : Alumni, 1983) hal. 1.

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hal 1

³ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, cet. 1, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994) hal. 11.

⁴ Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, (Medan : Pustaka Bangsa Press 2003), Hal 1

⁵ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta :Gajah Mada University Press 1999) Hal 18-19.

Dalam hal pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum, Pemerintah menghadapi banyak masalah, diantaranya masalah Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah dan Pencabutan Hak Atas Tanah serta masalah Ganti Rugi. Masalah tersebut timbul dalam hal Pemerintah membutuhkan tanah yang dikuasai atau dimiliki rakyat, karena disini menyangkut dua kepentingan yaitu kepentingan Pemerintah yang berhadapan dengan Kepentingan Rakyat.

Hal tersebut sering terjadi biasanya disebabkan oleh faktor tarik menarik kepentingan yang ada di dalam masyarakat, untuk menentukan siapa yang paling berhak dalam memanfaatkan fungsi tanah demi kepentingan masing-masing kelompok marjinal, kelompok pengusaha atau pemilik modal dan kelompok struktur pemerintah.

Salah satu upaya untuk mencapai tujuan tersebut adalah melalui perencanaan pembangunan suatu Negara. Pembangunan yang dilakukan Pemerintah dewasa ini antara lain pemenuhan kebutuhan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan diperlukan pendekatan yang mencerminkan pola pikir yang proaktif yang dilandasi sikap kritis dan obyektif, guna mewujudkan cita-cita yang luhur bangsa Indonesia, maka diperlukan komitmen politik yang sungguh-sungguh untuk memberikan dasar dan arah yang adil dalam pengelolaan sumber daya alam berkelanjutan

dan ramah lingkungan dengan tidak menyengsarakan rakyat, sehingga adanya keseimbangan antara kepentingan Pemerintah dan kebutuhan masyarakat.

Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan

dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁶

Namun untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di atas tanah Negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006).

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 yaitu Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

⁶ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), hal 5

Dengan keluarnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian pengadaan tanah, tentang bentuk ganti rugi dan cara penetapan besarnya ganti kerugian.

Bentuk dan dasar perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

Lebih lanjut Peraturan Presiden ini menentukan bahwa untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum yang dilakukan pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah sedangkan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak (Pasal 2 ayat (1), (2)).

Untuk melaksanakan Peraturan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebagai suatu peraturan yang relatif baru, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana Peraturan Presiden tersebut dilaksanakan dalam praktek.

Dalam hal ini penulis mengambil Kota Tangerang sebagai lokasi penelitian, karena berdasarkan informasi yang diperoleh penulis dari Kepala Seksi Survey Pengadaan dan Pembebasan Tanah di Dinas Pertanahan Kota Tangerang⁷, bahwa Pemerintah Kota Tangerang telah melaksanakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar berupa Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Jalan Over Pass, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 serta Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang meliputi Kecamatan Periuk yaitu Kelurahan Sangiang Jaya dan Kecamatan Cibodas yaitu Kelurahan Jatiuwung, Kelurahan Uwung Jaya, Kelurahan Cibodas seluas kurang lebih 8038 M²

⁷Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Survey Pengadaan dan Pembebasan Tanah di Dinas Pertanahan Kota Tangerang, (Tangerang, tanggal 01 Januari 2010)

Berorientasi terhadap latar belakang masalah tersebut maka penulis memandang perlu untuk mengangkat masalah ini kedalam suatu penelitian tesis yang berjudul; **PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DENGAN LUAS KURANG DARI SATU HEKTAR DAN PENETAPAN GANTI KERUGIANNYA (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)**

B. Perumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut ;

1. Bagaimanakah pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dengan Luas Kurang Dari Satu Hektar di Kota Tangerang ?
2. Bagaimana Penetapan Ganti Kerugiannya terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dengan Luas Kurang Dari Satu Hektar di Kota Tangerang?

C. Tujuan Penelitian.

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dengan Luas Kurang Dari Satu Hektar di Kota Tangerang.

2. Untuk mengetahui Penetapan Ganti Kerugiannya terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar di Kota Tangerang.

D. Manfaat Penelitian.

Dengan ini penulis mengharapkan dapat mencapai tujuan yang telah dituliskan di atas, sehingga penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat berguna untuk :

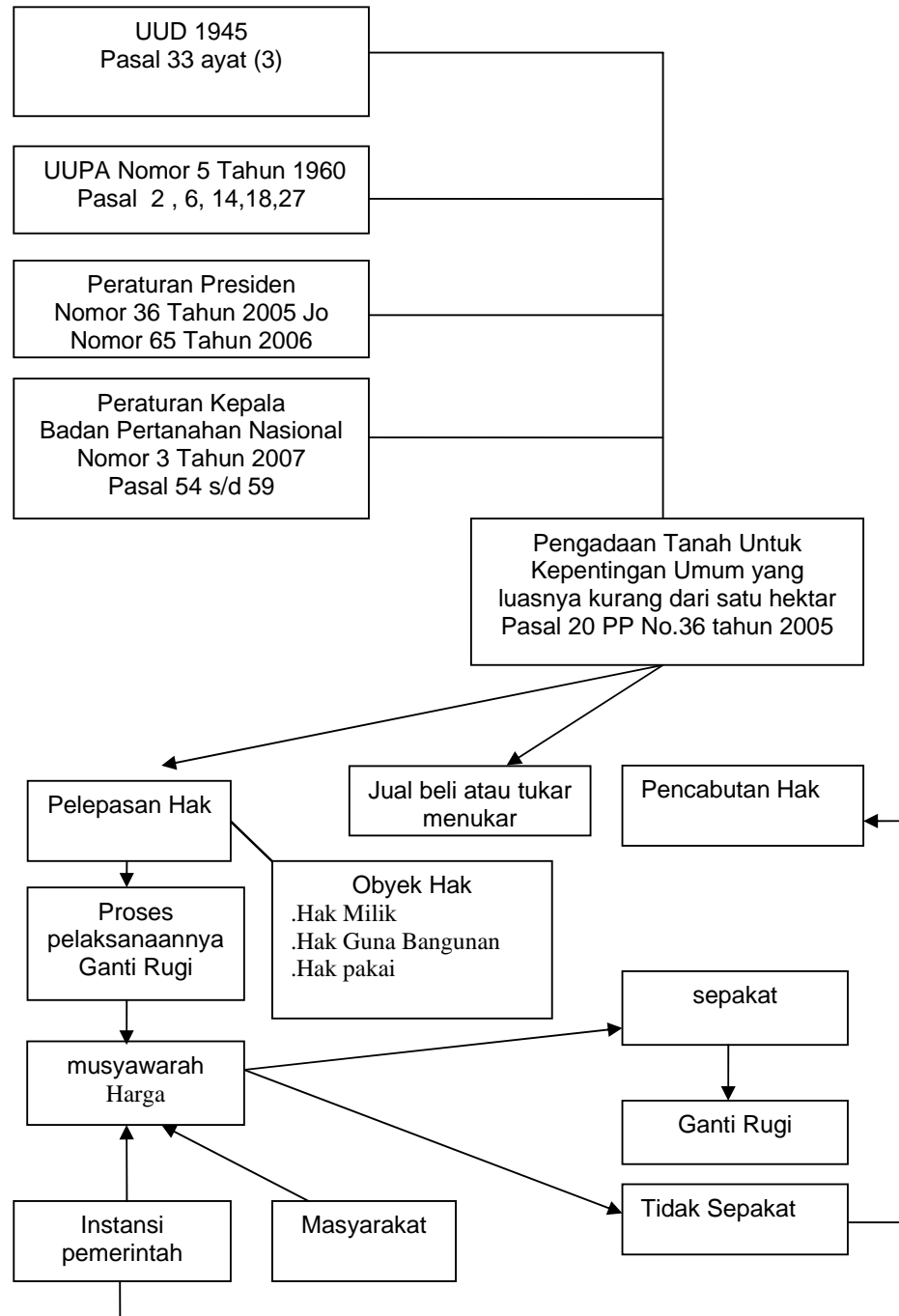
1. Manfaat Praktis.

Penelitian ini diharapkan berguna dan dapat memberikan masukan kepada para penegak hukum dan pihak-pihak yang berkompeten, masyarakat dalam hal Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 serta Ketentuan Pelaksananya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Manfaat Akademis.

Memberikan tambahan wawasan dan masukan pengetahuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Agraria.

E. Kerangka Pemikiran



Mengingat UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut merupakan dasar hukum dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria serta pengaturannya harus ditindaklanjuti dengan menuangkan berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan atau berhubungan dengan tanah sudah semestinya memperhatikan nilai-nilai hidup yang berada dalam masyarakat

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA Hak menguasai dari Negara yaitu;

- a). mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- b). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur (Pasal 2 ayat 3 dan 4 UUPA).

Berdasarkan prinsip tersebut maka setiap pemilik tanah tidak dapat dengan sepenuhnya dan sesukanya sendiri menggunakan tanahnya artinya pemilikan hak atas tanah tidak boleh bertentangan

dengan kepentingan rakyat, tanah yang diperoleh tidak boleh diterlantarkan, tanah yang diperlukan untuk Kepentingan Umum harus dapat dilepaskan melalui proses penguasaan oleh Negara dan tanah yang terbukti mengandung kekayaan hidup rakyat banyak dianggap sebagai tanah yang berada dibawah kekuasaan Negara, bahkan Negara dituntut mengatur batas maksimal pemilikan tanah oleh satu keluarga.

Berdasarkan pengertian tersebut menjadi jelas bahwa hak menguasai Negara lebih kuat kedudukannya daripada hak milik atau hak-hak lain diatas tanah sebab kata mengatur dan menentukan itu mencakup mengalihkan peruntukan dan hubungan orang dengan tanah sesuai dengan kehendak Negara dalam menterjemahkan fungsi sosial. Pelaksanaan Hak Negara untuk menguasai dalam rangka fungsi sosial tanah adalah merupakan hubungan istimewa yang salah satunya adalah kewenangan Negara untuk melakukan pemaksaan jika perlu karena untuk Kepentingan Umum dalam hubungan keperdataan dengan Warga Negara inilah yang merupakan dasar yang dipergunakan oleh pemerintah untuk melakukan pencabutan atau pembebasan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang ditentukan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam penjelasan UUPA dijelaskan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan tanah

untuk pribadinya, pemakai atau tidak dipakai tanah yang menyebabkan kerugian masyarakat. Maka dari itu antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan pribadi harus saling mengimbangi, yang akhirnya mencapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Guna menuangkan kebijakan di dalam Peraturan Perundang-Undangan dalam kaitannya dengan pembangunan tidak terlepas dari konsep hukum yang mendukung pembangunan. Konsep hukum yang mendukung pembangunan dalam arti yang seluas-luasnya memberikan konsekwensi bahwa hukum harus bisa mengikuti proses perkembangan yang terjadi dimasyarakat, terutama dibidang pembangunan yang berkesinambungan menghendaki konsep hukum yang selalu mampu mendorong dan mengarahkan sebagai cerminan dari tujuan hukum modern.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa pembangunan dalam arti seluas-luasnya meliputi segi dari kehidupan masyarakat dan tidak hanya segi kehidupan ekonomi belaka. Maka dalam pembangunan tersebut maka peranan hukum mutlak diperlukan.⁸

Mochtar Kusumaatmadja juga mengatakan bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat dimana hukum merupakan pencerminan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat, sebagai alat

⁸Mochtar Kusumaatmaja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung :Alumni 2002), Hal 19.

pembaharuan, sehingga fungsi hukum selain sebagai alat untuk memelihara ketertiban didalam masyarakat dimana hasilnya perlu dipelihara, dilindungi dan diamankan. Fungsi hukum juga dapat membantu proses perubahan masyarakat terutama didalam proses pembangunan.

Konsep hukum dan pembangunan sebagaimana diuraikan oleh Muchtar Kusumaatmadja selaras dengan pemikiran Roscoe Pound. Roscou Pound menyatakan hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat (*law is a tool of engineering*).

Pentingnya keberadaan hukum dalam pembangunan tidak terlepas dari tujuan hukum itu sendiri yaitu menciptakan keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Tujuan ini diterapkan dalam berbagai bidang termasuk bidang pertanahan.

Masalah pertanahan merupakan hal penting dalam pembangunan. Sistem pertanahan yang berlaku di Indonesia , karena semua hak atas tanah mempunyai sifat kebendaan yaitu ;

- 1). Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2). Dapat dijadikan jaminan utang dan,
- 3). Dapat dibebankan hak tanggungan.

Sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA menyebutkan bahwa dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan atau badan

hukum. Macam-macam hak termasuk sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu⁹;

- a. Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh.
- b. Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah Negara minimal 5 hektar dalam jangka waktu yang terbatas dan tertentu, yaitu maksimal 25 tahun atau 35 tahun yang dapat diperpanjang dengan maksimal 25 tahun di bidang pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28)
- c. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri (tanah Negara dalam tanah milik orang lain) yang jangka waktunya juga terbatas dan tertentu, yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun (Pasal 35)
- d. Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam putusan atau perjanjian pemberiannya (Pasal 41) tetapi tidak bersumber pada hubungan menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
- e. Hak Sewa, yaitu hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk suatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44)
- f. Hak Membuka Tanah.

⁹ JB. Daliyo, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Prenhallindo 2001), hal 68-69

g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Didamping itu UUPA mengenal pula hak-hak yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53, yaitu;

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil.
- c. Hak Menumpang.
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Atas hak-hak sementara tersebut sampai saat ini belum ada pengaturannya lebih lanjut.

Keberadaan tanah bagi pembangunan tidak terlepas dari masalah pengadaan tanah. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang terkait dengan tanah.¹⁰

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.¹¹ Dengan adanya masalah Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum tersebut diharapkan pemilik atau pemegang hak tidak mengalami kemunduran baik dalam tingkat ekonomi maupun sosial.

¹⁰ Djuhaendah Hasan, *op.cit* hal 48.

¹¹ Djumaldi, *Hukum Pembangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, (Jakarta :PT. Rineka Cipta, 1996)

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan cara musyawarah yang dilakukan antara Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik hak atas tanah.

Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum guna menampung aspirasi masyarakat dari berbagai kalangan masyarakat sebagai reaksi atas pembebasan tanah yang terjadi sebelumnya. Walaupun Peraturan Presiden ini sudah dibuat tapi dalam pelaksanaannya tidak semudah dilakukan, terutama dalam kaitannya Untuk Kepentingan Umum. Kepentingan Umum yaitu kepentingan orang banyak, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan dimiliki pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari untung. Dengan demikian kegiatan yang termasuk dalam katagori Kepentingan Umum dibatasi pada terpenuhinya tiga unsur tersebut.

Berbeda dengan batasan tentang Kepentingan Umum dalam berbagai Peraturan yang dulu, dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ini dipilih pendekatan berupa penyebutan Kepentingan Umum dalam suatu daftar kegiatan sebagaimana dalam Pasal 5 menyebutkan definisi kepentingan umum, yaitu terdiri dari;

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (diatas, diruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- b. waduk, bendungan irigasi dan pembangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuan, bandara udara, stasiun kereta api dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Pengadaan tanah tidak terlepas dari masalah pemberian ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disetujui pihak-pihak yang bersangkutan.

Ganti rugi merupakan sebagai upaya untuk mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk Kepentingan Umum harus bersifat adil, terutama bagi pemilik tanah yang sah. Sebagaimana asas fungsi sosial hak atas tanah disamping mengandung makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan tujuan haknya juga berarti bahwa harus terdapat antara kepentingan perseorangan dengan Kepentingan Umum.

Kepentingan perseorangan yang dikorbankan demi Kepentingan Umum harus diakui dan dihormati. Hal ini semakin dirasakan dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Bahwa dalam masalah ganti rugi walaupun untuk menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum tidak mudah, namun bagaimanapun harus tetap dilakukan.

F. Metode penelitian

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistematis.¹² Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, dengan mengadakan analisa dan konstruksi.¹³ Penelitian (*research*) dapat berarti pencarian kembali, yang bernilai edukatif. Dengan demikian setiap penelitian berangkat dari ketidaktahuan dan berakhir pada keraguan dan tahap selanjutnya berangkat dari keraguan dan berakhir pada suatu hipotesis (jawaban yang dapat dianggap hingga dapat dibuktikan sebaliknya).¹⁴

¹² Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Press, 2003), hal. 1

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Amiruddin, dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 19

Oleh karena itu dalam penelitian tesis ini, Penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut;

1. Pendekatan masalah.

Metode yang digunakan dalam penelitian tesis ini ialah metode penelitian *yuridis empiris*. Pengertian *yuridis* disini dimaksudkan bahwa dalam meninjau dan menganalisis hasil penelitian digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan pengertian *empiris* dalam tesis ini adalah penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang ada di masyarakat.¹⁵ Oleh karena itu data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder dalam Peraturan Perundang-Undangan dan kenyataan dilapangan. Metode pendekatan *yuridis empiris* digunakan dengan maksud membahas ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya dihubungkan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 serta Ketentuan Pelaksananya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Pamudji, *Op.cit.*, hal. 13-14

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan secara *deskriptif analitis* yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data-data tersebut. Norma-norma Hukum Tanah Nasional digambarkan dalam kaitannya terhadap teori hukum dan praktek pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang) melalui Pelepasan Hak Atas Tanah.

3. Objek dan Subjek

Obyek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian. Dalam hal ini obyek penelitiannya adalah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang).

Subyek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna

untuk mengenal atau mengetahui sesuatu.¹⁶ Subyek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan obyek penelitian, yang menjadi subyek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- 1). Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang;
- 2). Tim Pengelola Kegiatan dan Tim Penilai Harga

4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal jenis alat pengumpul data, yaitu:

- 1). Studi dokumen atau bahan pustaka;
- 2). Wawancara.¹⁷

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum *juridis empiris* sehingga penulis menggunakan metode pengumpulan data primer dan data sekunder.

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁸

Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait serta berkompeten dalam bidang hukum agraria

¹⁶ Komaruddin, *Kamus istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002), hal 256

¹⁷ *Ibid*, hal 66

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 24

khususnya terhadap persoalan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang), yang dilakukan secara langsung melalui pelepasan hak, yaitu :

- 1). Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang;
- 2). Tim Pengelola Kegiatan dan Tim Penilai Harga

b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan¹⁹

Data sekunder ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan fokus penelitian, yang terdiri dari:

1). Data sekunder umum, yang diteliti adalah:

a). Data sekunder yang bersifat pribadi, yang terdiri dari:

- (1). Dokumen-dokumen pribadi;
- (2). Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga.

b). Data sekunder yang bersifat publik, yang terdiri dari:

- (1). Data arsip;
- (2). Data resmi pada instansi-instansi pemerintah;
- (3). Data yang dipublikasikan.

2). Data sekunder di bidang hukum yang berhubungan dengan fokus penelitian, dapat dibedakan menjadi:

a). Bahan hukum primer, antara lain terdiri dari:

- (1) Undang-Undang Dasar 1945 ;

¹⁹ *Ibid.*, hal 24

- (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- (3) Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;
- (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- (5) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
- (6) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah ;
- (7) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- (8) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- (9) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
- (10) Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;

- (11)Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- (12)Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
- (13)Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (14)Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- (15)Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- (16)Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(17)Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang;

b). Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yang diperoleh dari:

- (1). Peraturan Perundang-Undangan;
- (2). Hasil karya ilmiah para sarjana;
- (3). Hasil-hasil penelitian.

c). Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa:

- (1). Kamus hukum;
- (2). Kamus bahasa.²⁰

5. Teknik Analisis Data.

Pada teknis analisis data kualitatif yaitu Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati,²¹ sumber data terdiri dari dua sumber yaitu; data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dan hasil observasi, data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung.

²⁰ *Ibid.*, hal 24 - 25

²¹ Lexi Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya 2005).

sumber datanya berasal dari kajian kepustakaan dan dokumen-dokumen tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

G. Sistematika Penulisan

Guna menuntut untuk memahami isi dari penulisan tesis, penulis akan mengelompokan berbagai materi yang pembahasannya dituangkan dalam bab-bab berikut ini;

BAB I ; Pendahuluan,

Dalam bab ini diuraikan mengenai latarbelakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, Kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II ; Tinjauan Pustaka.

Dalam bab ini diuraikan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pelepasan Hak Untuk Kepentingan umum, Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum.

BAB III ; Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Dalam bab ini diuraikan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Di Kota

Tangerang, Penetapan Ganti Kerugiannya
dalam hal Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan
Untuk Kepentingan Umum di Kota Tangerang.

BAB IV : **Penutup**, dalam bab ini diuraikan kesimpulan dan
Saran.

B A B II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah.

Menurut John Salindeho arti atau istilah menyediakan kita mencapai keadaan ada, karena didalam mengupayakan, menyediakan sudah terselib arti mengadakan atau keadaan ada itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang tersedia, sebab sudah diadakan, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian (*monosematic*) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.²²

Sedangkan menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau

²² John Salindeho, *Op cit* hal 31

badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.²³

Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2007 Pasal 1 yaitu 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.

2. Pengertian Kepentingan Umum.

Pembangunan pertanahan tidak lepas dari pemahaman tentang kepentingan umum. menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikentalkan mengenai pengertian kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh Karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas dan tak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional

²³ Imam Koeswahyono, *Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, hal 1

serta wawasan Nusantara.²⁴ Sedangkan dalam Peraturan pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 ayat (5) yaitu kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar.

Pengadaan tanah merupakan salah satu modal yang sangat vital terutama untuk pembangunan fisik. sebagai wujud formal dari sebuah produk hukum yang mengatur tentang sesuatu hal terkait dalam suatu tata urutan kaidah. Langkah untuk mencapai maksud tersebut dilakukan pengkajian kesesuaian kaidah dimaksud dalam sistem hukum positif. Menurut Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia Republik Indonesia menyatakan:

Pasal 36 ayat;

- (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
- (2) Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
- (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.

Pasal 37 ayat;

- (1) Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hal

²⁴ John Salindeho, *Op cit*, Hal 40.

itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain.

Mengacu pada Pasal 36 dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, maka yang tepat pewardahan kaidah hukum yang mengatur mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa Undang-Undang. Mengapa demikian?, alasannya karena masalah hak atas tanah merupakan sesuatu yang bersifat fundamental serta merupakan bagian dari hak azasi manusia. Tidak dibenarkan hak atas tanah seseorang termasuk di dalamnya hak Adat (Ulayat) atas tanah diambil oleh pihak lain apalagi secara paksa dengan mengabaikan aspirasi si subyek hak atas tanah.

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 2 ayat (1) dan (2) yaitu;

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) 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.

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan Pemerintah dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah. Dengan demikian pembangunan untuk

kepentingan umum tidak ditujukan untuk mencari untung.²⁵ Hal tersebut selaras dengan pendapat Maria SW Soemardjono yaitu kepentingan umum mengandung tiga unsur esensial: dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah dan non profit.²⁶

Maka dari itu aktifitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan pada azas/ prinsip tertentu dan terbagi menjadi dua sub sistem :

- a. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum.
- b. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial).

Lebih lanjut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 2 (1), Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo Pasal 54, 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 bahwa pengadaan tanah yang luasnya kurang dari satu hektar dapat dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.

Berhubung dalam hal tanah yang akan dilepas sudah bersertipikat maka pelepasan haknya dapat dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau

²⁵ AA. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, (Jakarta, Sinar Harapan 1996), Hal 291,

²⁶ Maria SW Soemardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta, Buku Kompas, 2005), Hal 78.

Camat Selaku Pejabat pembuat Akta Tanah sebagai mana diatur dalam Pasal 56 ayat (1),(2) sedangkan yang belum bersertipikat dapat dilakukan di depan Kepala Kantor Pertanahan yang berwenang (Pasal 57 ayat (1), (2), dan dalam hal ganti rugi tanaman, benda-benda yang terkait dengan tanah maka instansi Pemerintah memberikan kepada pemegang hak atau yang berhak untuk itu dengan didasarkan pada musyawarah serta menurut peraturan Perundang-undangan yang mengatur standar harga untuk itu (Pasal 58 ayat (1), (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Namun dalam hal ini pelepasan hak atas tanah oleh para pihak dilakukan dihadapan camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan dalam hal pemberian ganti rugi didasarkan pada musyawarah dengan berpedoman pada Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan di sekitar lokasi sedang bangunan, tanaman, serta benda-benda terkait didasarkan pada peraturan perundang-undang yang berlaku yang ditaksir berdasarkan perangkat daerah yang berwenang untuk itu (Pasal 15 (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo Pasal 59 ayat (1), (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

B. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela.²⁷ Perbuatan ini dapat bertujuan agar tanah tersebut diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.

Sedangkan menurut Prof Boedi Harsono, SH, yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu.²⁸

2. Maksud Dan Tujuan Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun bentuk atau besar ganti rugi kalau si pemegang hak tidak bersedia melepaskan atau menyerahkan tanahnya maka pemerintah melalui musyawarah baik dengan instansi terkait serta para pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan pembuatan pelebaran jalan

²⁷.John Salindeho, *Op cit*, Hal 33

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Penerbit Djambatan, 1996), Hal 898.

umum dengan diberikan ganti rugi agar tanah tersebut bisa digunakan proyek tersebut.

Oleh karena itu dalam acara pelepasan hak dilihat dari para pemegang hak yaitu melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama diberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan harga dasar yang ditentukan pada tempat proyek pembangunan tersebut dilaksanakan.

Namun untuk pembebasan hak atas tanah apabila dikaitkan dengan kepentingan umum para pemegang hak atas tanah dituntut kesadaran lain tidak hanya terdapat pertimbangan harga ganti rugi yang telah diberikan para pihak yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, karena maksud dan tujuan pelepasan hak atas tanah tersebut sekedar melihat dari pandangan kepentingan individu saja melainkan dihubungkan dengan kepentingan umum.

Maka dari itu dilihat dari sudut pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hak dari pemilik kepada para pihak yang memerlukannya dengan dasar memberikan ganti rugi hak atas tanah yang diperlukan oleh para pihak yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²⁹ Pengertian hak atas tanah berbeda dengan pengertian agraria. Hak agraria pada dasarnya terdiri dari tiga hal yaitu hak atas tanah, hak tanggungan, dan hak agraria lainnya.

Ciri khusus dari hak atas tanah adalah si empunya hak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak atas tanah diatur dalam Bab II UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Bila melihat pengaturan yang terdapat dalam UUPA maka hak-hak tanah terdiri dari;

a. Hak milik

Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Dapat dikatakan bahwa sifat khas dari hak milik adalah turun temurun, terkuat, terpenuh. Hak yang tidak mempunyai ketiga ciri sekaligus bukan merupakan hak milik. Bersifat turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung

²⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta, Rajawali, 1991), Hal 229.

selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.³⁰

Terkuat menunjukan ;³¹

- a. Jangka waktu haknya tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan yang jangka waktunya tertentu.
- b. Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak terpenuhi artinya;³²
 1. Hak Milik itu memberikan kewenangan kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
 2. Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari pada hak milik.
 3. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak lain kurang penuh.
 4. Dilihat dari peruntukannya hak milik juga tidak terbatas.

Seorang pemilik tanah dengan hak milik pada dasarnya bebas menggunakan tanahnya. Pembatasan penggunaan tanah berkaitan

³⁰ Ibid Hal 237

³¹ Ibid

³² Ibid

dengan fungsi sosial dari tanah. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai hak maupun bagi masyarakat dan Negara.

Hal yang tidak dikehendaki dan tidak dibenarkan adalah apabila tanah itu dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hak itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat (penjelasan Pasal 6 UU No.5 Tahun 1960). Berkaitan dengan fungsi sosial, sudah sewajarnya apabila tanah itu dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya serta disegah kerusakannya (ketentuan Pasal 15 UU Nomor 5 Tahun 1960). Kewajiban itu tidak hanya dibebankan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi juga kepada setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan Hukum dengan tanah itu.

Hak Milik pada dasarnya mempunyai ciri-ciri sebagai berikut;

- a. Hak Milik dapat dijadikan hutang
- b. Boleh digadaikan
- c. Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain
- d. Hak Milik dapat dilepaskan dengan sukarela

Ketentuan Pasal 27 UUPA menyebutkan bahwa hak milik hapus apabila;

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara;

1. Pencabutan hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA.
 2. Karena dengan penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena diterlantarkan
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Dalam ketentuan Pasal 29 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Hak Guna Usaha terbatas pada usaha pertanian, perikanan, peternakan. Namun walaupun tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha tetapi boleh mendirikan bangunan di atasnya. Bangunan-bangunan yang dihubungkan dengan usaha pertanian, perikanan, peternakan, tanpa memerlukan hak lain.

Hak Guna Usaha mempunyai ciri khusus yaitu;

- a. Hak Guna Usaha tergolong hak atas tanah yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak guna usaha salah satu hak yang wajib didaftar.

- b. Hak Guna Usaha dapat beralih yaitu diwaris oleh ahli waris yang empunya hak.
- c. Hak Guna Usaha jangka waktunya terbatas, pada suatu waktu pasti berakhir.
- d. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Hak Guna Usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- f. Hak Guna Usaha dapat dilepaskan oleh empunya, hingga tanahnya menjadi tanah Negara.
- g. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan guna keperluan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 25 tahun. Atas permintaan pemegang hak maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.

Masalah subyek Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 30 UUPA

(1). Subyek dari Hak Guna Usaha adalah;

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

(2). Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam

ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak yang memenuhi syarat.

Hak Guna Usaha terjadi karena adanya penetapan pemerintah, sedangkan hak ini dapat hapus karena;

1. Jangka waktu berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Karena ketentuan Pasal 30 ayat 2 UUPA.

c. Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berlainan dengan Hak Guna Usaha, peruntukan dari hak guna bangunan adalah untuk bangunan. Sungguhpun khusus diperuntukan mendirikan bangunan, namun hal itu tidak berarti bahwa diatas tanah tersebut, pemilik hak tidak diperbolehkan menanam

sesuatu, memelihara ternak atau mempunyai kolam untuk memelihara ikan, asal tujuan penggunaan tanahnya yang pokok adalah untuk bangunan. Sebagaimana Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan diadakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Hak ini bukan hak yang berasal dari hukum adat.

Berkaitan dengan subyek Hak Guna Bangunan telah diatur dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1), yaitu;

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

Hak Guna Bangunan pada dasarnya mempunyai ciri sebagai berikut;

- a). Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak ini termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan.
- b). Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak.
- c). Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir.
- d). Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

- e). Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- f). Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah Negara.
- g). Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak Guna Bangunan terjadi karena;

- a). Mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah.
- b). Mengenai tanah milik, Karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan hapus karena;

- a) Jangka waktunya berakhir.
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.

- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d) Dicabut untuk kepentingan Umum.
- e) Diterlantarkan.
- f) Tanahnya musnah.
- g) ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.

d. Hak Pakai.

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

Subyek dari hak pakai adalah;

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

UUPA pada dasarnya tidak memuat ketentuan khusus mengenai hapusnya hak pakai. Walaupun demikian dapat dikemukakan bahwa hak tersebut jika;³³

³³ . Effendi Perangin, *Op cit*, hal 295

- a). Jangka waktu berakhir
- b). Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu yang harus dipenuhi oleh pemegang haknya yang bersangkutan dengan statusnya.
- c). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d). Dicabut untuk kepentingan umum.
- e). Tanahnya musnah.

e. Hak Sewa

Pasal 44 UUPA menyebutkan bahwa;

- a) Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- b) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan;
 - a). satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
 - b). sebelum atau sesudah tanah dipergunakan.
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Berdasarkan isi dari ketentuan Pasal tersebut dapat dikatakan bahwa hak sewa adalah hak yang member kewenangan kepada orang lain untuk menggunakan tanahnya. Perbedaannya dengan hak pakai adalah dalam hak sewa penyewa harus membayar uang sewa.

Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dengan hak sewa atas bangunan. Dalam hal sewa untuk bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa,

dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah itu.

4. Fungsi Tanah

Kata tanah atau land memiliki definisi yang luas. Apabila diterjemahkan secara harfiah, maka terdapat banyak definisi tentang tanah . Menurut Prof Boedi Harsono, tanah adalah permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang berada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.³⁴

Sedangkan menurut Prof. Imam Sudayat, S.H., sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dapat dimanfaatkan untuk menaman tumbuh-tumbuhan disebut penggarap, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan untuk digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.³⁵

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan (Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, (Jakarta; Djambatan, 2007), hal 262.

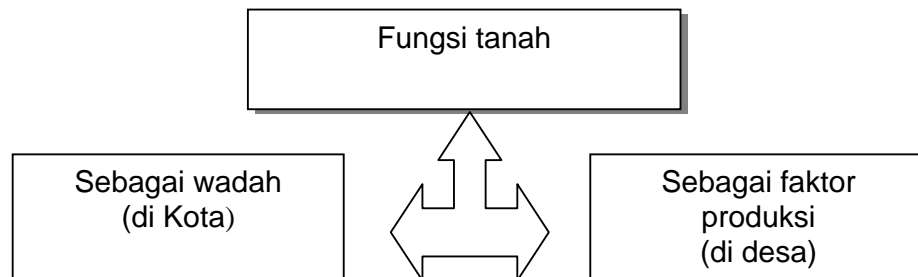
³⁵ Imam Sudayat, *Berbagai Masalah Penguasaan Tanah Diberbagai Masyarakat Sedang Berkembang* (Yogyakarta: Liberty, 1992),hal 1.

Tanah merupakan faktor produksi, yang dapat diartikan bahwa manusia mempunyai fungsi untuk mengolah tanah, sehingga mempunyai nilai tambah bagi manusia itu untuk dapat dimanfaatkan eksistensinya bagi kehidupan manusia itu sendiri, kehidupan masyarakat bahkan sebagai penunjang kemakmuran bangsa dan Negara. Hal ini berarti tanah mempunyai korelasi yang erat atas peranan tanah sebagai lahan pertanian, yang dapat dimanfaatkan kesuburannya bagi manusia pada umumnya khususnya para petani. Tanah juga dapat dijadikan tabungan, karena nilainya semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat, oleh karena itu tanah akan menjadi barang yang langka. Hal ini dapat menimbulkan dampak pada manusia untuk berfikir memanfaatkan tanah demi kelangsungan hidup manusia. Misalnya tanah dijadikan obyek perdagangan Jual-beli.

Fungsi tanah memang beraneka ragam dimana tanah dapat dipandang dari sudut faktor produksi, yang secara ekonomi sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dan menunjang keperluan manusia, misalnya tanah sebagai tabungan di hari tua, sarana investasi dan sarana untuk mengembangkan usaha. Jika dilihat dari sosial dan budaya, tanah merupakan warisan dari leluhur yang ditujukan untuk generasi yang akan datang. Dengan demikian

pengelolaan tanah adalah amanat yang harus di emban untuk kepentingan manusia.³⁶

Secara skematis fungsi tanah dalam pembangunan dapat digambarkan sebagai berikut,³⁷



1.HAK HAK PRIMER

- | | |
|--|--|
| a. Hak Milik
(untuk perumahan/usaha | a. Hak Milik
(untuk sawah dan kebun) |
| b. Hak Guna Bangunan
(untuk kantor, tempat
Pabrik atau industry) | b. Hak Guna Usaha
(untuk perkebunan, usaha
peternakan, perikanan |
| c. Hak Pakai | |
| d. Hak Pengelolaan
(khusus untuk intansi pemerintah) | |

³⁶Gunawan Sumodiningrat, *Pemberdayaan Manusia Dari Aspek Pertanian*, makalah disampaikan pada forum diskusi terfokus dalam rangka meningkatkan usaha mikro dan penggerak ekonomi rakyat, diselenggarakan oleh permodalan Nasional madani dan ikatan mahasiswa magister kenotariatan Universitas Indonesia (Jakarta, 1 Mei 2003) hal.2-3

³⁷ Arie Sukanti Hutagalung, Supardjo Sujadi, dan Rahayu Nurwidari, *Azas-Azas Hukum Agraria*, (Jakarta, Bahan bacaan pelengkap perkuliahan UI, 2000) Hal 60-61.

2.HAK-HAK SEKUNDER

- | | |
|-------------------|------------------------|
| a. Hak Sewa | a.Hak Sewa |
| b. Hak Pakai | b.Hak Pakai |
| c. Hak Guna Usaha | c.Hak Usaha Bagi Hasil |
| | d.Hak Menumpang |

Dalam rangka pembagian ruang (lingkungan) kehidupan dilakukan pengembangan dalam pembangunan, semua hak-hak tersebut diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia, sebagai berikut;³⁸

- a. Marga (*circulation*), yaitu untuk memenuhi kebutuhan manusia dibidang perhubungan, baik didalam kota maupun diluar kota.
- b. Wisma (*home*), yaitu untuk memenuhi kebutuhan manusia sebagai tempat tinggal bagi keluarga beserta keturunannya.
- c. Karya (*work*), yaitu untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka tercapainya tujuan pekerjaan atas bangunan wujud karya manusia.
- d. Suka (*recreation*), yaitu untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka memuaskan kebutuhan batin, sebagai tempat rekreasi bagi manusia.
- e. Penyempurnaan, yaitu guna menumpang segala keperluan manusia yang tidak termasuk empat poin diatas, misalnya;
 - a) Jasmasi (olah raga).

³⁸ B.N. Marbun, *Kota Indonesia Masa Depan; Masalah Dan Prospek* (Jakarta; Erlangga,1979) hal 43.

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

Dengan demikian jelaslah bahwa, semua hak atas tanah dibagi sesuai dengan fungsi untuk sebesar-besarnya kebutuhan manusia agar tercapai kemakmuran dan kesejahteraan seluruh manusia khususnya di Indonesia.

5. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

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

Adapun yang dimaksud dengan tata cara memperoleh hak atas tanah ini ialah prosedur yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan yang legal antara subjek tertentu dengan tanah tertentu.³⁹

³⁹ Arie Sukanti Hutagalung, dan Nurwidari, *Op cit.*, hal. 66.

Ada 3 faktor pokok yang mempengaruhi seseorang, badan hukum maupun instansi pemerintah untuk menguasai tanah yang diperlukan, yaitu :

- a. Status tanah yang tersedia.
- b. Status hukum pihak yang hendak menguasai tanah tersebut.
- c. Keinginan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk melepas tanahnya.⁴⁰

Dalam rangka menuju perolehan hak atas tanah yang secara legal, subjek hukum perorangan maupun badan hukum harus memperhatikan asas-asas dalam penguasaan tanah demi terciptanya perlindungan hukum pemegang hak atas tanah, sebagai berikut :

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi dengan hak atas tanah, yang disediakan Hukum Tanah Nasional;
- b. Bahwa penguasaan dan Penggunaan tanah tanpa ada alas haknya (illegal), tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No 51 Prp Tahun 1960);
- c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak mempunyai dasar hukum.

⁴⁰Arie Sukanti Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu kumpulan Karangan)*, cet. 2. (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 111.

- d. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, seperti gangguan dari sesama masyarakat dilakukan melalui cara gugatan melalui Pengadilan Negeri atau minta perlindungan kepada Bupati/ Walikota, sedangkan gangguan dari penguasa Negara, gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- e. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan manapun juga untuk kepentingan proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang menjadi hak seseorang harus melalui musyawarah untuk mufakat, baik penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
- f. Bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti konsinyasi pada Pengadilan Negeri, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara.
- g. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan

umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya.

- h. Bahwa dalam memperoleh atau pengambilalihan hak atas tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama ataupun pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, tidak hanya meliputi tanah, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
- i. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian yang diberikan kepada yang berhak atas hak atas tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, sehingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Selanjutnya perlu diketahui bahwa status tanah yang tersedia meliputi :

- a. Tanah Negara, tanah yang langsung dikuasai negara.
- b. Tanah Hak, yaitu tanah-tanah yang sudah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah oleh orang atau badan hukum; jenis-jenisnya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;

- c. Tanah Hak Pengelolaan, yaitu hak yang menyediakan tanah bagi keperluan pihak lain dan pihak lain dapat menguasai bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, melalui pemberian hak.

Menurut sifat hakekatnya Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) sedang tanah yang dikuasainya adalah tanah negara, oleh karena itu bagian-bagiannya dapat diberikan kepada pihak lain yang memerlukan dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada subjek-subjek tertentu, yaitu Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara

Secara garis besar tata cara memperoleh tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut :

- a. Acara Permohonan dan Pemberian Hak Atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara.
- b. Acara Pemindahan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan tanah.
- c. Acara Pelepasan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak/hak ulayat masyarakat hukum adat, Pihak yang memerlukan

tanah tidak boleh memiliki tanah yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan hak atas tanah.

- d. Acara Pencabutan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pemilik tanah tidak bersedia melepaskan hak atas tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum.

C. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum.

1. Pengertian Ganti Rugi.

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (*wanprestasi*), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungan kerugian.

Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, maka R Setiawan, S.H. pernah mengatakan bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi.⁴¹

Sedangkan Prof. R. Subekti, S.H. mengatakan ; Bahwa seorang debitur telah diperingatkan dengan tegas dan ditagih janjinya, apabila tetap tidak melaksanakan prestasinya maka dinyatakan lalai atau alpa dan kepadanya diberikan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko. Demikian juga beliau menyatakan bahwa Undang-undang pertanggungan merupakan suatu perjanjian, dimana penanggung menerima premi dengan kesanggupan

⁴¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung, Bina Cipta,1987) Hal 18

mengganti kerugian keuntungan yang ditanggung atau yang mungkin diderita sebagai akibat tertentu.⁴²

Jadi kalau dilihat dari pendapat sebagaimana tersebut bahwa tuntutan ganti rugi hanya dapat dinyatakan dengan uang. Dan selanjutnya timbul pertanyaan apa yang dimaksud dengan pengertian ganti rugi tersebut ? istilah ganti rugi biasanya terjadi akibat adanya ingkar janji dan perbuatan melanggar hukum. Dalam pemenuhan prestasi kewajiban terletak pada debitur, sehingga apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban tersebut bukan karena keadaan memaksa, maka si debitur dinyatakan lalai. Adapun bentuk dari pada ingkar janji ada tiga macam yaitu;

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.⁴³

Sehubungan dengan dibedakan ingkar janji seperti diatas timbul persoalan apakah debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali ? Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan kedalam terlambat memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik , ia

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Alumni 1985), Hal 163.

⁴³ R. Setiawan, *Loc cit*, hal.18

dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Seorang debitur yang dinyatakan lalai dapat membawa akibat kerugian pada dirinya, karena sejak itu si debitur berkewajiban mengganti kerugian dikarenakan perbuatannya, sehingga si Kreditur dapat menuntut kepada debitur berupa;

- 1) Pemenuhan perikatan.
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- 3) Ganti rugi.
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- 5) Pembatalan dengan ganti rugi.⁴⁴

Di dalam tuntutan ganti rugi karena wanprestasi ketentuan yang dipakai adalah Pasal 1365 KUH perdata, pada dasarnya untuk tuntutan karena wanprestasi harus dapat dibuktikan dahulu bahwa kreditur telah menderita kerugian dan beberapa jumlah kerugian itu.

Dalam Pasal 1246 KUH Perdata disebutkan bahwa faktor-faktor yang dapat menentukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi yaitu;

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

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas apabila ganti rugi ditafsirkan secara luas yaitu suatu perjanjian atau perikatan yang

⁴⁴ *Ibid* hal 18.

diadakan antara debitur dan kreditur yang mengikat secara hukum dimana salah satu pihak (*debitur*) melakukan kelalaian atau alpa karena sesuatu hal tertentu yang karena keadaan memaksa yang menyebabkan pihak lain (*kreditur*) mengalami kerugian dan dengan kejadian itu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasinya.

Pengertian ganti rugi. berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan atau non fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Jadi istilah ganti rugi dimaksud dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbeda dengan pengertian ganti rugi sebagai akibat dari ingkar janji dan atau akibat suatu perbuatan melanggar hukum.

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

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13, bentuk ganti rugi dapat berupa;

- a). uang; dan atau
- b). Tanah pengganti; dan atau
- c). Pemukiman kembali; dan atau
- d). Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c;
- e). Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dengan dasar perhitungan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 yaitu;

- 1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas;
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau Nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun berjalan berdasarkan Penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pembangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab dibidang pertanian.
- 2) Dalam rangka penetapan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

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

- (1) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

Dalam Pasal 15 ayat (1a) sebagaimana mana tersebut maka penuliskan menguraikan pendapat John Salindeho mengenai pengertian harga dasar dan harga umum setempat atas tanah yang terkena pembebasan hak atas tanah.⁴⁵Karena dikatakan Harga dasar atau NJOP maka harus menjadi dasar untuk menentukan harga

⁴⁵ John Salindeho, *Op cit.* Hal 61

tanah/uang ganti rugi untuk tanah. Sedangkan harga umum setempat diartikan suatu harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi tanah di suatu tempat.⁴⁶

Boleh dikata harga umum yaitu setempat atau harga pasaran adalah hasil rata-rata harga penjualan pada suatu waktu tertentu, sedangkan tempat berarti suatu wilayah/lokasi didalam suatu kabupaten/kota dapat saja bervariasi menurut keadaan tanah, harga dasar yang tumbuh dari dan berakar pada harga umum setempat, ditinjau harga umum tahun berjalan.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu kiranya dikemukakan pendapat Boedi Harsono yaitu bahwa hak milik atas tanah yang diperlukan itu dilepaskan oleh pemiliknya setelah ia menerima uang ganti kerugian dari pihak yang mengadakan pembebasan, ganti rugi tersebut sudah barang tentu sama dengan harga tanah sebenarnya.⁴⁷ Jadi jelas bahwa pengertian uang ganti itu sama dengan harga tanah.

Dari uraian tersebut yang menjadi substansi ganti rugi harus didasarkan diantaranya;

1. didasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur.
2. ganti rugi baru dapat dibayarkan setelah diperoleh hasil keputusan final musyawarah.

⁴⁶ Ten Haar, dikutip dari John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta, Sinar Grafika 1987), Hal 62

⁴⁷ Boedi Harsono, dikutip dari John salindeho, *Op cit*, Hal 66

3. mencakup bidang tanah, bangunan serta tanaman yang dihitung berdasarkan tolok- ukur yang telah disepakati.
4. wujud ganti rugi: uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Di Kota Tangerang.

Berdasarkan hasil wawancara *penulis* dengan Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah ⁴⁸ serta berdasarkan penelitian dokumen di Dinas Pertanahan Kota Tangerang, bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar yang dilakukan Pemerintah Kota Tangerang untuk Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah, bangunan, dan benda-benda yang terkait dengan tanah. Adapun obyek tanah yang terkena proyek Pelebaran Jalan dan pembuatan Over Pass Gatot Subroto berupa tanah hak.

Secara umum pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau lebih dikenal dengan pembebasan lahan (*land acquisition*) yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Tangerang dibagi dalam tiga tahap, yaitu;

⁴⁸ Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

- (1) Tahap persiapan atau sebelum pembebasan lahan (*pre-land acquisition*), yang mencakup proses sosialisasi proyek dan rencana pengadaan lahan
- (2) Tahap pengadaan lahan (*land acquisition process*), yaitu meliputi proses pengukuran, pendataan bangunan dan tanaman serta penentuan ganti rugi, musyawarah harga, pembayaran, eksekusi lahan.
- (3) Tahap setelah pasca pembebasan (*post-land acquisition*), yaitu mencakup rencana kegiatan yang akan dilakukan setelah eksekusi lahan dan pemanfaatan lahan oleh instansi yang memerlukan tanah .

Namun guna membatasi penelitian dan pembahasan agar tidak terlalu jauh dari pokok masalah, maka yang penulis lakukan penelitian hanya pada tahap persiapan dan tahap pengadaan lahan.

1). Tahap persiapan.

Berdasarkan wawancara *penulis* dengan Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah⁴⁹ dan telaah dokumen yang ada di kantor Pertanahan Kota Tangerang, sebelum melakukan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Instansi Pemerintah yaitu Dinas Pekerjaan Umum melalui Dinas Pertanahan dengan meminta pertimbangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

⁴⁹ Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

Indonesia dengan didasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu mengajukan proposal kepada Walikota Tangerang, adapun isi proposal rencana pembangunan dengan uraian yaitu; a). Maksud dan tujuan pembangunan, b). Letak dan lokasi pembangunan, c). Luas tanah yang diperlukan, d). Sumber pendanaan, e). Analisa kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Adapun lokasi yang diajukan untuk pembangunan kepentingan umum tidak bisa dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain.

Berdasarkan pertimbangan proposal yang diajukan oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum tersebut selanjutnya Walikota Tangerang memutuskan sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan tanggal 7 Januari 2008 Nomor 912/Kep.7.B-Din-Pthn/2008 termasuk didalamnya penetapan lokasi rencana pembebasan lahan untuk pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang dengan Panjang 500 M lebar 30 M.

Guna melaksanakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum khususnya Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass, maka pemerintah Kota Tangerang membentuk Tim Pengelola Kegiatan, hal tersebut dapat dilihat dari Surat Tugas Nomor 800/84 A-Din.Ptn/2008, tanggal 8 Januari 2008 yang dikeluarkan

Sekretaris Daerah Kota Tangerang, adapun susunan Tim Pengelola Kegiatan yaitu; .

Pembina Program &Kegiatan : Drs.H.A RACHMAT HADIS,M.Si

Penanggung jawab kegiatan ; Dra.Hj.NOOR ROCHMAH

Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan ; AGUS SURYANA,SH.

Pelaksana teknis : 1. H.A.DOHRİ ADAM, S.Sos,M,Si.
2. Drs. H.ABDUL ROSİD
3. Ir İMAM GIRI.
4. Drs.H.EDHİT SUHANI HR.M.Si
5. BAMBANG SUGARTO,SH.
6. Ir.SUDİONO.
7. YUDI RAHARJO
8. TEGUH SUDARMONO
9. TOTO SUSİLO,Amd
10. SOLİHİN
11. WİSMAR SAWİRUDİN,SH.
12. PEPI RAHMAT KURNIA
13. ATANG KUSWARA.
14. RUSNENDI
15. YANARDI
16. KUSUMAYADI,SH.

Pelaksana Administrasi ; 1.QOWİYUL AZİS,SH.
2.SYAİFUDİN KUSNADI,SH
3.SRI PENDJADJAHİ TARİGAN,SH.
4. Drs.HARUN ALRASİD,MM
5. Dra.TİTİ CARTİNİ ASRIANTİ.
6. Dra.Hj.YANİ SURYANİ
7. ASEP KOSASİH.
8. Dra. Hj.EDAH JUBAEDAH,M.Si.
9. KUSNADI, SH.
10. HJ. KARTİNİ
11. EİS,S.Sos.
12. DESMİ PERTA
13. ROSALİNİ ANİTASARİ.
14. NUR HANDAYANİ
15. EKA FENY SELİSTİANY,S.Sos

Adapun Tugas dan Tanggung Tim Pengelola Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum diantaranya;

a. Pembina Program dan Kegiatan;

1) Melakukan kegiatan pengendalian pelaksanaan kegiatan.

- 2) Menyelenggarakan pengawasan melekat terhadap pelaksanaan Kegiatan yang dilakukan Penanggung Jawab Kegiatan.
- 3) Memberikan arahan dan petunjuk dalam rangka penyelesaian masalah yang tidak dapat dipecahkan oleh Penanggung Jawab Kegiatan.

b. Penanggungjawab Kegiatan;

- 1) Melakukan kegiatan pengendalian pelaksanaan kegiatan.
- 2) Menyelenggarakan pengawasan melekat terhadap pelaksanaan kegiatan yang dilakukan Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan.
- 3) Memberikan arahan dan petunjuk dalam rangka penyelesaian masalah yang tidak dapat dipecahkan oleh Pejabat Teknis Kegiatan.

c. Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan;

- 1) Bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang selaku Pembina program dan kegiatan melalui penanggung jawab kegiatan, baik dari segi fisik kegiatan sesuai dengan Dana Persiapan Anggaran atau dokumen disamakan dengan kegiatan tersebut.
- 2) Pejabat Teknis Kegiatan dilarang mengadakan ikatan yang membawa akibat dilampauinya batas anggaran yang tersedia didalam Dana Persiapan Anggaran atau dokumen lainnya yang disamakan.

- 3) Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan bertanggung jawab atas penyelenggaraan kegiatan tepat pada waktunya;
- 4) Menyelesaikan laporan-laporan tepat waktu kepada Walikota melalui Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang.
- 5) Menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan kepada Kepala Dinas atau Penanggungjawab Pembina Program (Pengguna Anggaran), sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d. Pelaksana Teknis Kegiatan;

- 1) Membantu Pembina Program dan Kegiatan, Penanggung Jawab kegiatan dan Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan dalam melaksanakan kegiatan teknis berupa Perencanaan, Pelaksanaan maupun Pengawasan.
- 2) Melaksanakan tugas Teknis yang diberikan oleh Pembina Program dan kegiatan/Penanggung Jawab Kegiatan/ Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan.

e. Pelaksana Administrasi Kegiatan;

- 1) Membantu Pembina Program dan kegiatan, Penanggung Jawab Kegiatan dan Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan dalam mempersiapkan administrasi kegiatan;
- 2) melaksanakan tugas-tugas administrasi yang diberikan oleh Pembina Program dan Kegiatan, Penanggung Jawab kegiatan dan Pejabat Teknis Kegiatan.

Setelah terbentuknya Tim Pengelola Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar maka selanjutnya dilakukan ketahap Pengadaan Lahan.

2). Tahap Pengadaan lahan.

Berdasarkan wawancara *penulis* dengan Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah⁵⁰ dan telaah dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, setelah terbentuknya Tim Pengelola Kegiatan maka dilakukan sosialisasi rencana proyek pembangunan untuk kepentingan umum diantaranya berupa Pelebaran dan Pembuatan Over Pass Jalan Gatot Subroto dilaksanakan, Pemerintah Kota Tangerang, Tim Penilai Harga yang lebih dahulu sudah terbentuk yang didasarkan pada Surat Keputusan Walikota Tangerang Nomor; 593/Kep.189Din.Pthn/2007, Tanggal 02 Oktober Tahun 2007, dengan susunan keanggotaan sebagai berikut;

BAMBANG SETIADI : Ketua merangkap Anggota

(Asisten Pengendali Setda Kota Tangerang).

Drs H. NANA SUHANA : Wakil Ketua Merangkap Ketua

(Kepala Seksi Surpey dan Pengukuran pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang).

BAMBANG SUGIARTO,SH,MAP: Sekretaris I

(Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah pada Dinas Kota Tangerang).

Ir.H. YANARDI : Anggota
Kasubdin Bangunan pada Dinas Tata Kota Tangerang)

⁵⁰ Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

Drs. SUNARTO : Anggota.
(Kasubdin Pertanian pada Dinas Pertanian Kota Tangerang)

Ir. H. NANA TRESYANA : Anggota.
(Kasubdin Bina Marga Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Tangerang)

DEDDY N ,J.S.STP,.Msi : Anggota
(Kasi Pendapatan pada BAWASDA Kota Tangerang)

MEMET INDIARTO,ST,M.Si : Anggota
(Pelaksana pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Tangerang)

Secara garis besar tugas dan tanggung jawab Tim Penilai Harga sebagai berikut;

1. Melakukan penilaian secara propisional dan independen dengan berdasarkan kepada Nilai Jual Obyek Pajak atau Nilai Nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan dengan berpedoman pada yaitu; a) lokasi dan letak tanah, b) status tanah, c) peruntukan tanah, d) kesesuai penggunaan tanah dengan rencana wilayah kota yang telah ada, e) Saran prasarana yang telah ada, f) faktor lain yang mempengaruhi harga tanah
2. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat.
3. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang-bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.

5. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi.
6. Menerima hasil penelitian harga tanah , bangunan, tanaman dan benda-benda yang terkait dengannya.
7. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada pemilik.
8. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak.
9. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah.
10. Menyampaikan permasalahan, pertimbangan serta penyelesaian pengadaan tanah kepada Walikota apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk mengambil keputusan.

Berdasarkan wawancara yang *penulis* lakukan dengan Pelaksana Teknis⁵¹ dan Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah⁵² sebelum ketahap pengadaan lahan terlebih dahulu Tim Penilai Harga rapat koordinasi untuk menentukan langkah yang tepat dan efisien dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum hal tersebut terlihat dengan adanya surat permohonan kepada Kelurahan masing-masing untuk disampaikan undangan kepada warga yang akan terkena proyek pelebaran Jalan Gatoto Subroto dan pembuatan Over Pass mengadakan rapat sosialisasi atau penyuluhan yang bertempat dikelurahan masing-masing warga.

⁵¹ Pepi Rahmat Kurnia, *Wawancara*, Pelaksana Teknis (Tangerang, Tanggal 12 Maret 2010)

⁵² Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

Maksudnya agar warga masyarakat tahu informasi akan adanya proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass dimana obyek tanah yang dikuasai warga atau masyarakat berada. Hal tersebut sesuai dengan telaah dokumen yang *penulis* lakukan di Dinas Pertanahan Kota Tangerang sebagaimana ternyata dalam Notulen rapat yang termuat pada tanggal 09 Juli 2008 bertempat di Kantor Kelurahan Uwung Jaya, tanggal 10 Juli 2008, bertempat di Kantor Kelurahan Sangiang Jaya, Tanggal 11 Juli 2008, bertempat di Kantor Kelurahan Jatiuwung dan Kelurahan Cibodas.

Adapun tahap sosialisasi dilakukan dengan beberapa tahap diantaranya;

(a) Tahap pertama

Rapat sosialisasi atau penyuluhan mengenai rencana pembangunan proyek Pelebaran Jalan dan pembuatan Over Pass, dilakukan oleh Tim Penilai Harga dengan dihadiri Lurah, Camat, dan Masyarakat yang terkena proyek, dengan materi oleh disampaikan kepala Dinas Pertanahan, Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Camat, Lurah, adapun materi yang disampaikan diantaranya;

- a) Rencana proyek pembangunan dan hubungannya dengan instansi yang memerlukan tanah.
- b) Dampak lahan yang akan terkena proyek pelebaran Jalan Gatot Subroto

- c) Untuk mendukung program Pemerintah Kota Tangerang dalam rangka pembangunan Kepentingan Umum berupa Pelebaran dan pembuatan Over Pass Jalan Gatot Subroto .
- d) Rencana kerja Pemerintah kota tangerang dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa pelebaran jalan dan pembuatan over pass.
- e) Dampak positif dan dampak negatifnya akibat pembangunan tersebut.
- f) Pelaksanaan pengadaan lahan akan dilakukan oleh pemerintah melalui Tim Pengelola Kegiatan dan Tim Penilai harga.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan *penulis* kepada Tim Penilai Harga yang diwakili Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah pada Dinas Kota Tangerang,⁵³ dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa pelebaran Jalan Gatot Subroto dan Pembuatan Over Pass pada prinsipnya masyarakat mendukung asalkan adanya rasa keadilan dengan tidak mengorbankan masyarakat dan mendapat penggantian yang layak.

(b) Tahap kedua.

Setelah tahap pertama selesai dilakukan maka dilanjutkan ketahap kedua dengan cakupan materi sosialisasi waktu proses

⁵³ Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

identifikasi tanah, bangunan, benda yang terkait didalamnya dan inventaris lainnya, yang dilakukan oleh Tim Penilai Harga dibantu dengan Pelaksana Teknis melakukan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah atau bangunan dan identifikasi meliputi yaitu: 1) Penunjukan batas, 2) Pengukuran bidang tanah dan bangunan dan menghitung atau pendataan tanaman, 3) Pemetaan bidang tanah, bangunan dan keliling bidang tanah, 4) Penetapan batas-batas tanah dan bangunan, 5) Pemetaan penggunaan, pemanfaatan tanah dan bangunan, 6) Pendataan status tanah dan bangunan, 7) Pendataan penguasaan dan pemilikan tanah, bangunan dan tanaman, 8) Pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah, bangunan, tanaman serta benda terkait.

Berdasarkan wawancara yang *penulis* lakukan dengan Pelaksana Teknis⁵⁴ dalam hal pengukuran bidang-bidang tanah dan bangunan, ada sebagian warga yang tanah dan bangunannya tidak mau diukur atau ada yang tidak hadir, dalam hal ini pelaksana teknis pengukuran tetap menjalankan pengukuran dengan didampingi Lurah, RW dan RT setempat untuk menandatangani Berita Acara Pengukuran.

⁵⁴Pepi Rahmat Kurnia, *Wawancara*, Pelaksana Teknis (Tangerang, Tanggal 12 Maret 2010)

Setelah Tim Penilai Harga dibantu Pelaksana Teknis selesai melakukan inventarisasi, maka Tim Penilai Harga memberitahukan atau mengumumkan hasil data sementara obyek tanah, bangunan serta benda-benda yang terkait yang terkena pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass di tempat Kelurahan masing-masing dengan tujuan diantaranya;

- 1) Memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan sanggahan dan bantahan terhadap data penguasaan/pemilikan suatu bidang tanah apabila menurutnya terdapat kekeliruan atau ketidak sesuai data kepemilikan atau penguasaan tanah yang dimilikinya.
- 2) Guna memberikan kemudahan dalam mengidentifikasi masalah sanggahan dilakukan dengan mencantumkan;
 - nama dan alamat penyanggah atau pembantah
 - letak tanah yang dipermasalahkan
 - uraikan singkat permasalahan
 - uraian singkat mengenai bukti-bukti pemilikan.

(c) Tahap ketiga.

Berdasarkan wawancara *penulis* dengan Tim Penilai Harga yang di wakili yaitu Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah⁵⁵ dan telah dokumen yang dilakukan di Dinas Pertanahan

⁵⁵Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

setelah data sementara diumumkan maka Tim Penilai harga melakukan penilaian dengan melihat Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan yang terkena proyek Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass yaitu;

- 1) NOJP tahun 2008 tanah Rp.1.147.000 permeter persegi, dan Bangunan 989.000 permeter persegi.
 - 2) Melihat harga pasaran dimana obyek tanah yang akan terkena proyek Pelebaran Jalan dan pembuatan Over Pass hal tersebut dapat dilihat dari diantaranya ;
 - a) Surat keterangan yang dikeluarkan Kelurahan Sangiang Jaya Nomor 140/94/Kel.Sj/2008, tanggal 08 Agustus 2008 harga pasaran tanah didaerahnya yaitu 2.200.000 permeter persegi.
 - b) Surat Keterangan Kelurahan Cibodas Nomor 304/218/Pemb/2008, tanggal 3 September 2008 harga pasaran tanah yaitu Rp.1500.000 sampai dengan Rp.2.000.000 permeter persegi.
 - c) Surat Keterangan Kelurahan jatiuwung Nomor 593/76/Pem, tanggal 24 Juli 2008 harga pasaran tanah yaitu Rp.1500.000. sampai Rp.2.000.000. permeter persegi.
 - d) Surat Keterangan Kelurahan Uwung Jaya Nomor 594/680-Kel.Uj/2008, tanggal 03 September 2008. Harga pasaran tanah
-

yaitu Rp 1.500.000 sampai dengan Rp.2.000.000 permeter persegi.

Berdasarkan pertimbangan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan dan harga pasaran rata-rata, maka Tim Penilai Harga menetapkan harga sementara sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Rapat Nomor 4/BA.PHT/IX/2008, tanggal 15 September 2008 menetapkan bahwa harga penggantian tanah yang terkena proyek ditetapkan dengan harga Rp. 1.200.000 permeter persegi sedangkan harga bangunan, tanaman serta yang terkait dengannya mengenai standar harga rugi bangunan dan tanaman yang terkait dengannya didasarkan pada Keputusan Wali Kota Tangerang Nomor 593.83/kep.120-Din-Pthn/2008, tanggal 30 Juni 2008, yang diberikan kepada Tim Pengelola Kegiatan untuk dijadikan dasar musyawarah dengan warga yang terkena Proyek Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass.

Dari kenyataan hasil penelitian tersebut baik berdasarkan hasil *wawancara*, telaah *dokumen* dan peraturan-peraturan mengenai pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luas Dibawah Satu Hektar berupa pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass, penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara pelepasan hak karena sudah tepat walaupun sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo

Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, untuk tanah yang luasnya kurang lebih satu hektar bisa dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh para pihak yang bersangkutan, hal tersebut tidak bisa dilakukan, karena pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, dimiliki pemerintah, berupa kepentingan umum sedangkan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, hanya meliputi;

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”

Hal tersebut karena untuk kepentingan umum berupa jalan hanya bisa dilakukan cara pelepasan hak guna melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dan penguasaan hak dengan memberikan ganti rugi dengan didasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah, sedangkan selain kepentingan umum yang dilakukan pemerintah bisa dilakukan dengan cara jual beli, tukar

menukar, atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Namun dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah berupa tanah adat yang seharusnya dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan tetapi dalam kenyataannya dilakukan PPAT sementara (camat) hal tersebut bertentangan dengan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, namun tidak menyebabkan batal demi hukum, tetapi hanya bersifat administrasi saja, karena Camat selaku PPAT (sementara) berwenang melakukan pelepasan hak .

Dalam tahap pengadaan lahan walaupun telah sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dengan tidak adanya masalah yang menghambat proses pelaksanaannya. Hal tersebut didasarkan dengan persiapan, proses sosialisasi yang matang sehingga masyarakat memberikan dukungan penuh atas proses pelaksanaannya.

B. Penetapan Ganti Rugi Dalam Hal Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Tangerang.

Berdasarkan wawancara *penulis* dengan Tim Penilai Harga yang di wakili yaitu Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah⁵⁶ bahwa dalam tahap penetapan ganti kerugiannya antara Instansi Pemerintah lewat Tim Pengelola Kegiatan dengan masyarakat

⁵⁶Bambang Sugiarto, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengadaan dan Pembebasan Tanah (Tangerang, Tanggal 08 Maret 2010)

yang terkena Proyek Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass dilakukan dengan cara musyawarah dengan melihat diantaranya;

1. NOJP tahun 2008 tanah Rp.1.147.000 permeter persegi, dan Bangunan 989.000 permeter persegi.
2. Melihat Berita Acara Rapat Nomor 4/BA.PHT/IX/2008, tanggal 15 September 2008 Tim Penilai Harga Rp.1.200.000. permeter persegi.
3. Sedangkan berdasarkan wawancara dengan Ketua Pembina Program dan Kegiatan⁵⁷ mengenai standar harga rugi bangunan dan tanaman yang terkait dengannya didasarkan pada Keputusan Wali Kota Tangerang Nomor 593.83/Kep.120-Din-Pthn/2008, tanggal 30 Juni 2008.

Berdasarkan hal tersebut Tim Pengelola Kegiatan mengadakan musyawarah harga.

Musyawarah Harga adalah kegiatan proses saling mendengar , saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan guna mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang terkait dengan pihak yang memerlukan tanah.

⁵⁷ H.A Rachmat Hadis, *Wawancara*, Ketua Program dan Kegiatan (Tangerang, tanggal 10 Maret 2010)

Berdasarkan wawancara *penulis* dengan Tim Pengelola Kegiatan yang diwakili Ketua Program dan Kegiatan⁵⁸ dalam proses tawar menawar antara Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah dengan masyarakat yang terkena proyek terjadi cukup lambat namun dalam proses tawar menawar harga tidak dibuatkan berita acara namun pada akhir harga yang disepakati antara Instansi pemerintah melalui Tim Pengelola Kegiatan dengan masyarakat mengenai ganti kerugiannya yaitu Rp.1.350.000 permeter persegi, hal ini dapat dilihat dalam Berita Acara Kesepakatan Harga yaitu tanggal 18 September 2008 bertempat di Kantor Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas, tanggal 19 September 2008 bertempat di Kantor Kelurahan Cibodas Kecamatan Cibodas, tanggal 09 Oktober 2008 bertempat di Kantor Kelurahan Uwung Jaya Kecamatan Cibodas, tanggal 29 Oktober 2008 bertempat di Kantor Kelurahan Sangiang Jaya Kecamatan Periuk, yang ditandatangani oleh masyarakat yang terkena proyek dengan Instansi Pemerintah dan disaksikan oleh Lurah dan Camat masing masing dimana tempat obyek tanah berada, sedangkan bangunan dan benda-benda terkait ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota Nomor 593.83/kep/120-Din-Pthn/2008, tanggal 30 Juni 2008.

⁵⁸H.A Rachmat Hadis, *Wawancara*, Ketua Program dan Kegiatan (Tangerang, tanggal 10 Maret 2010)

Setelah disepakati harga sebagaimana tertuang dalam berita acara kesepakatan harga sebagaimana tersebut maka tahap selanjutnya dilanjutkan kepada tahap melaksanakan pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan serta yang terkait didalamnya.

Dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi berupa uang yang langsung dibayarkan oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah lewat Tim pengelola kegiatan kepada masyarakat yang terkena proyek atau kuasa dengan membawa bukti-bukti diantaranya;

a) Kelengkapan berkas yang harus disertakan oleh masyarakat atau warga yang terkena proyek yang akan menerima ganti kerugian yaitu;

1. Tanda bukti kepemilikan alas hak
2. Identitas pemilik atau kuasa apabila dikuasakan
3. Menandatangani berita acara kesepakatan harga, surat pernyataan pelepasan hak, surat keterangan terima luas, surat pernyataan bersedia membongkar, surat pernyataan terima luas,
4. Menandatangani data normatif yang berada diatas tanah tersebut.
5. Menandatangani kwitansi dengan nilai rupiah kumulatif dari nilai ganti rugi tanah, bangunan dan benda-benda yang terkait dengannya.

- b) Pembayaran dilakukan berdasarkan keinginan masyarakat dapat berupa cek, uang tunai yang disaksikan oleh Tim Pengelola Kegiatan dan Tim Penilai Harga.
- c) Pelaksanaan pelepasan hak dilakukan dihadapan PPAT sementara (camat) dimana lokasi tersebut dilaksanakan.

Adapun hasil telah dokumen yang *menulis* lakukan di Dinas Pertanahan yang terkena proyek pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan over pass yaitu;

1. Hasil pendataan yang terkena proyek Pelebaran Jalan wilayah Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas pada tahun 2008 yaitu tanah seluas 2762 M2, dan 27 unit bangunan. dengan dengan rincian yaitu;

1.1. Sebagian bidang tanah seluas 128 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.65/Jatiuwung, atas nama SOEWANDI.

1.2. Sebagian bidang seluas 20 M2 dan satu unit bangunan , dengan bukti sertipikat Hak Milik No.43/Jatiuwung atas nama DJI KWIE MOY.

1.3. Sebagian bidang tanah seluas 30 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.145/Jatiuwung atas nama LITA SETIAWATI.

- 1.4. Sebagian bidang tanah seluas 20 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.79/Jatiuwung atas nama LENNY GUNAWATI.
- 1.5. Sebagian bidang tanah seluas 102 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.60/Jatiuwung atas nama LIAN HO JASUN
- 1.6. Sebagian bidang tanah seluas 90 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.197/Jatiuwung atas nama PARTONO.
- 1.7. Sebagian bidang tanah seluas 75 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.61/Jatiuwung atas nama TOSCA SETIADHARMA
- 1.8. Sebagian bidang tanah seluas 1095 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Guna Bangunan No.1778/Jatiuwung atas nama PT.STAR GARMEN/ STARNESIA.
- 1.9. Sebagian tanah seluas 101 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No.450/Kec.Jtu/98, atas nama Ir .S.KAMIL.
- 1.10. Sebagian tanah seluas 76 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No.446/JT/98, C 1032, atas nama NUNUNG.

- 1.11. Sebagian tanah seluas 19 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan akta Jual Beli No.403 /JB/Agr/Jtu/1991, C127 persil A3, atas nama CHAIDIR ARIEF.
- 1.12. Sebagian tanah milik adat seluas 73 M2, dengan bukti akta jual beli No.65/2003, dan satu unit bangunan atas nama NURSUTIN.
- 1.13. Sebagian tanah milik adat seluas 127 M2, dan satu unit bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No.02/2008, C156 persil A3 B003 atas nama NOERDIN D AMARDINATA.
- 1.14. Sebagian tanah milik adat dan satu unit bangunan seluas 61 M2 dengan bukti C 138 Persil A 3 dan Akta Jual Beli 184/2008 atas nama JUNAEDI SURYA.
- 1.15. Sebagian tanah milik adat seluas 99 M2, dan satu unit bangunan dengan Akta Hibah No.412/Kec.Jtu/1995,C 29, atas nama HAMAMI.
- 1.16. Sebagian tanah milik adat seluas 13 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti C.149 Persil A3 24 D II tercatat atas nama Hj. AYI.
- 1.17. Sebagian tanah milik adat seluas 123 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti C.156 tercatat atas nama Hj. PAUJIAH.

- 1.18. Sebagian tanah milik adat seluas 270 M2 dan satu unit bangunan, dengan bukti C 156 atas nama Hj.ENDEN SUNARIAH.
- 1.19. Sebagian tanah milik adat seluas 217 M2, dengan bukti C.156 tercatat atas nama H. SYAMSUDIN.
- 1.20. Sebagian tanah milik adat seluas 23 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti C.129 persil A 3 tercatat atas nama H. ARJI Bin ASNA
- 1.21. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama Hj.PAUJIAH.
- 1.22. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama H.SYAMSUDIN.
- 1.23. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama Hj. DILLAH.
- 1.24. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama JUMAI.
- 1.25. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama SUGENG.
- 1.26. Dibayar bangunan diatas tanah milik adat C 156 atas nama SRI /BUDI.
- 1.27. Dibayar bangunan yang berdiri diatas tanah Negara tercatat atas nama NURDIN.

2. Hasil pendataan yang terkena proyek Pelebaran Jalan wilayah Kelurahan Uwung Jaya, Kecamatan Cibodas pada tahun 2008 yaitu tanah seluas 1427 M² dan 16 Unit bangunan dengan rincian yaitu ;
 - 2.1. Sebagian bidang tanah seluas 8 M², dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.695/Uwung Jaya, atas nama SOEWANDI.
 - 2.2. Sebagian bidang seluas 5 M² dan satu unit bangunan , dengan bukti sertipikat Hak Milik No.699/Uwung Jaya atas nama ATI.
 - 2.3. Sebagian bidang tanah seluas 6 M² dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.697/Uwung Jaya atas nama AMAH.
 - 2.4. Sebagian bidang tanah seluas 107 M² dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1441/Uwung Jaya atas nama WIBISONO.
 - 2.5. Sebagian bidang tanah seluas 39 M² dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.725/Uwung Jaya atas nama TJOE SHERLY.
 - 2.6. Sebagian bidang tanah seluas 205 M² dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.697/Uwung Jaya atas nama SITI MARFUAH.

- 2.7. Sebagian bidang tanah seluas 9 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1104/Uwung Jaya atas nama LAI AN.
- 2.8. Sebagian bidang tanah seluas 197 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat hak milik No.532/Uwung Jaya atas nama HM.ROYANI.
- 2.9. Sebagian bidang tanah seluas 52 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.101/Uwung Jaya atas nama EDY WIJAYA.
- 2.10. Sebagian bidang tanah seluas 35 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1802/Uwung Jaya atas nama TJOE SHERLY.
- 2.11. Sebagian bidang tanah seluas 49 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1620/Uwung Jaya atas nama WIDJAJA TRISNA.
- 2.12. Sebagian bidang tanah seluas 155 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Guna Bangunan No.1932/Uwung Jaya atas nama EROFIANTO,S,SP.
- 2.13. Sebagian tanah seluas 214 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No.646/Kec.Jtu/98, atas nama SITI MASUDAH.

- 2.14. Sebagian tanah milik adat seluas 229 M2 dan satu unit bangunan, dengan bukti C 811, Persil 8 S II atas nama LINAH NAHROBI.
 - 2.15. Sebagian tanah milik adat seluas 27 M2 dan satu unit bangunan, dengan bukti C 11, Persil 11 D I atas nama HM. RUYANI .
 - 2.16. Sebagian tanah milik adat seluas 90 M2 dan satu unit bangunan, dengan bukti surat keterangan No.470 atas nama diterima kuasa yaitu EMAD Bin ENANG.
3. Hasil pendataan yang terkena proyek Pelebaran Jalan wilayah Kelurahan Cibodas, Kecamatan Cibodas pada tahun 2008 yaitu tanah seluas 1010 M2 dan 8 unit bangunan dengan rincian yaitu;
- 3.1. Sebagian bidang tanah seluas 34 M2 dengan bukti sertipikat Hak Milik No.678/Cibodas atas nama ANTON PRIYANTO.
 - 3.2. Sebagian tanah seluas 607 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Jual Beli No.3/XI/JP/Agr/1978, atas nama TEK LOING ABDUL.
 - 3.3. Sebagian tanah seluas 100 M2, dan dua unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No.312/PP/JTU/1992, atas nama H. ALANG ASRAMA.

- 3.4. Sebagian tanah seluas 16 M2, dan satu unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No.813/AP/Agr/Jtu/1992, atas nama Hj. SAONIH.
 - 3.5. Sebagian tanah seluas 228 M2, dan dua unit bangunan dengan bukti berdasarkan Akta Hibah No.615/JTU/1996, atas nama A. GHOJALI.
 - 3.6. Sebagian tanah milik adat seluas 25 M2 dan satu unit bangunan, dengan bukti C 149, atas nama Hj. SADIAH.
4. Hasil pendataan yang terkena proyek Pelebaran Jalan wilayah Kelurahan Sangiang Jaya, Kecamatan Periuk pada tahun 2009 tanah yaitu seluas 2109 M2 dan 7 unit bangunan dengan rincian yaitu;
- 4.1. Sebagian bidang tanah seluas 728 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.102/Uwung Jaya atas nama NUNUNG DJAJA.
 - 4.2. Sebagian bidang tanah seluas 41 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1803/Uwung Jaya atas nama MIRA JEVI.
 - 4.3. Sebagian bidang tanah seluas 38 m2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1801/Uwung Jaya atas nama JULIUS SALIM, TONI WIJAYA.

- 4.4. Sebagian bidang tanah seluas 546 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.1620/Uwung Jaya atas nama SELAMET FADJARIANTO SETIABUDI.
 - 4.5. Sebagian bidang tanah seluas 370 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.88/Uwung Jaya atas nama Drs.RUSMAN MAAMOER.
 - 4.6. Sebagian bidang tanah seluas 194 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.146/Uwung Jaya atas nama HASYIM CONDROADI (TJONG KOK SOEN).
 - 4.7. Sebagian bidang tanah seluas 192 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.139/Uwung Jaya atas nama HASYIM CONDROADI (TJONG KOK SOEN).
5. Hasil pendataan yang terkena proyek Pelebaran Jalan wilayah Kelurahan Uwung Jaya, Kecamatan Cibodas pada tahun 2009 tanah yaitu seluas 775 M2 dan 5 unit bangunan dengan rincian yaitu;
- 5.1. Sebagian bidang tanah seluas 311 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.222/Uwung Jaya atas nama SRI SISWANI.

- 5.2. Sebagian bidang tanah seluas 50 M2 dengan bukti sertipikat Hak Milik No.145/Uwung Jaya atas nama EDUARDUS SETIONO HARTONO.
- 5.3. Sebagian bidang tanah seluas 33 M2 dengan bukti sertipikat Hak Milik No.246/Uwung Jaya atas nama SIAUW MIE SIONG.
- 5.4. Sebagian bidang tanah seluas 25 M2 dengan bukti sertipikat Hak Milik No.196/Uwung Jaya atas nama SIAUW MIE SIONG.
- 5.5. Sebagian bidang tanah seluas 87 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.02/Uwung Jaya atas nama SIAW MIE SIONG.
- 5.6. Sebagian bidang tanah seluas 211 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Milik No.659/Uwung Jaya atas nama KO DANDY.
- 5.7. Sebagian bidang tanah seluas 58 M2 dan satu unit bangunan dengan bukti sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Uwung Jaya atas nama PT. PELANG INDAH CANINDO.
- 5.8. Satu unit Bangunan seluas 58 M2 dengan bukti sertipikat Hak Guna Bangunan No.3672/Uwung Jaya atas nama PT. DUTA KENCANA MITRA SEJATI.

Jadi Jumlah keseluruhan tanah yang terkena proyek pelebaran Jalan Gatot Subroto dan Over Pass di Kota Tangerang yaitu 8090 M2 dan 63 Unit Bangunan, dalam hal ganti rugi tidak membedakan antara yang sudah bersertipikat dan belum bersertipikat.

Berdasarkan hasil penelitian *penulis* berpendapat dalam hal Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar dalam hal penetapan ganti kerugiannya didasarkan kesepakatan harga antara Instansi Pemerintah lewat Tim Pengelola Kegiatan dengan Masyarakat atau kuasanya yang terkena Proyek Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass melihat Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan dan Nilai Pasar.

Dalam musyawarah harga dilakukan saling mendengar , saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan guna mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang terkait dengan pihak yang memerlukan tanah.

Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Jo Pasal 59, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

namun dalam penetapan bangunan dan benda-benda yang terkait dengan tanah berdasarkan Keputusan Walikota Nomor 593.83/kep/120-Din-Pthn/2008, tanggal 30 Juni 2008, namun jika dilihat dari harga standar sebenarnya tidak sesuai dengan harga yang wajar, tetapi hal ini didasarkan pada kepentingan umum, guna kepentingan orang banyak non profit dan adanya kesadaran masyarakat guna mendukung program pemerintah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Sebagai penutup dari uraian-uraian pada bab-bab terdahulu dan setelah diadakan penelitian mengenai pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya dalam rangka pelebaran Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang , maka penulis mencoba menyimpulkan sebagai berikut;

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar berupa Pelebaran Jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over pass dilaksanakan secara langsung antara Instansi Pemerintah dengan pemilik obyek tanah atau kuasa dengan cara pelepasan hak atas tanah, bangunan dan benda-benda yang terkait dengannya dengan prinsip musyawarah . hal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1, Pasal 2 ayat (2) Pasal 3 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 54 sampai Pasal 58.
2. Dalam Penetapan Ganti Kerugian dilakukan dengan cara musyawarah antara Instansi Pemerintah melalui Tim Pengelola Kegiatan dengan masyarakat dengan melihat Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan dan harga pasaran dimana letak obyek tanah tersebut dan hasilnya di dasarkan hasil musyawarah kesepakatan

harga hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo Pasal 59 ayat (1), (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Saran.

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh maka saran yang dapat diberikan adalah;

1. Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pembentukan Tim Penilai Harga dan Tim Pengelola Kegiatan seharusnya diambil dari akademisi, atau lembaga apprésial agar mampu memetakan diri sebagai fasilitator yang independen sehingga dalam keputusan penetapan ganti rugi dilakukan dengan cermat dan propisional.
2. Walaupun peraturan yang berlaku dalam penetapan ganti Kerugian didasarkan musyawarah dengan melihat Nilai Jual Obyek Pajak tahun perjalan dan melihat harga pasaran, namun faktor strategis letak obyek tanah dan tak mungkin dialihkan obyeknya seharusnya harga yang dibayar lebih tinggi. Wujud produk hukumnya mestinya berupa undang-undang karena aspek yang diatur (substansinya) menyangkut hajat hidup orang banyak, bersifat esensial (hak azasi manusia/ human rights) kongkritnya bertautan pangan, papan dalam

konteks negara agraris. Bahwa dari sisi hukum dimensi keadilan (justice) harus dikedepankan artinya makna fungsi sosial terjadinya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perorangan. Tegasnya hak-hak yang sah (legal) dari subyek hak atas tanah harus dilindungi dan dihargai. Di sisi lain, keikhlasan pemegang hak demi kepentingan masyarakat yang lebih luas juga sepatasnya dihargai oleh pemerintah/ pemerintah. Masih luasnya makna kepentingan umum, persoalan yang mengemuka istilah tanpa batas yang jelas dan tegas, ada satu dari tiga alternatif: pertama hanya pedoman umum sehingga mendorong penafsiran terbuka, kedua mencantumkan dalam daftar kegiatan (list provision) atau gabungan dari keduanya. Belum dipisahkan secara jelas dan tegas pembedaan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dan bukan kepentingan umum sebagai salah satunya Jalan tol walaupun kepentingan umum tapi bersifat komersil.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku.

AA. Oka Mahendra, 1996, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi Dan Pertanahan*, Sinar Harapan, Jakarta.

Abdurrahman, 1983, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.

Alvi Syahrin, 2003, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan

Amiruddin dan . Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian – Hukum*, PT Raja Grafindo Persada.

Arie Sukanti Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu kumpulan Karangan)*, cet. 2. (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia

----- *Azas-Azas Hukum Agraria*, Bahan bacaan pelengkap perkuliahan UI, Jakarta.

B.N. Marbun, 1979, *Kota Indonesia Masa Depan; Masalah Dan Prospek*, Jakarta; Erlangga.

Boedi Harsono, 1986, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan

-----, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan (Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Jakarta; Djambatan.

Djuhaendah Hasan, 2003, *Hukum Pertanahan*, materi Kuliah Hukum Bisnis Pasca Sarjana UNPAD.

Djumaldi, 1996, *Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.

- Gunawan Sumodiningrat, 2003, *Pemberdayaan Manusia Dari Aspek Pertanahan*, makalah disampaikan pada forum diskusi terfokus dalam rangka meningkatkan usaha mikro dan penggerak ekonomi rakyat, diselenggarakan oleh permodalan Nasional madani dan ikatan mahasiswa magister kenotariatan Universitas Indonesia di Jakarta.
- Imam Koeswahyono, 2008, *Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
- Imam Sudayat, 1992, *Berbagai Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, ditulis dalam rangka Kegiatan Badan Pembinaan Hukum Nasional berupa proyek penulisan karya ilmiah, Liberty, Yogyakarta.
- I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- JB. Daliyo, 2001, *Hukum Agraria*, Prenhallindo, Jakarta.
- John Salindeho, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Komarudin, 2002, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Koesnadi Hardjasoemantri, 1999, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Lexi Moleong, 2005, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Maria SW Soemardjono, 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku KOMPAS, Jakarta.
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.
- Mochtar Kusumaatmaja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Bina Cipta.

Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta.

----- 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI Pers Jakarta.

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

B. Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;

Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;

Undang –Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006, tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Peraturan Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 Acara Penetapan Ganti Rugi Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2007 tentang Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Tahun 2007.

Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2000, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang.

Keputusan Walikota Tangerang Nomor 593/Kep-189-Din/2007, Pembentukan Tim Penilai Harga Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Walikota Tangerang Nomor 912/Kep.7.B-Din-Ptnh/2008, tentang Penetapan Lokasi

