



**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
PERPANJANGAN LANDASAN PACU BANDARA  
SULTAN MAHMUD BADARUDDIN (SMB) II  
PALEMBANG**

**TESIS**

Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Adi Noverdi  
B4B 008 006

PEMBIMBING :

Nur Adhim, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
PERPANJANGAN LANDASAN PACU BANDARA  
SULTAN MAHMUD BADARUDDIN (SMB) II  
PALEMBANG**

Disusun Oleh:

Adi Noverdi  
B4B 008

Disusun  
Disusun Memenuhi Persyaratan Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

**Nur Adhim, S.H., M.H.**  
NIP. 19640420 199003 1 002

## **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya, sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya/ pendapat yang pernah ditulis/ diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang sumbernya dijelaskan di dalam tulisan ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Maret 2010

Penulis

**( ADI NOVERDI )**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah S.W.T., karena berkat rahmat dan hidayah-Nya jualah maka Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya. Adapun judul tesis ini yaitu :  
**“Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (Smb) II Palembang.”**

Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Saya menyadari bahwa penyajian tesis ini masih jauh dari sempurna, masih terdapat banyak kekurangan didalam isinya yang disebabkan masih terbatasnya pengetahuan, minimnya pengalaman yang dimiliki, serta sumber-sumber yang terbatas, akan tetapi dengan kemampuan yang saya miliki maka saya mencoba untuk menyusun tesis ini dengan sebaik-baiknya, dan besar harapan agar kiranya tesis ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya, khususnya mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Serta dapat dijadikan bahan masukan dalam penelitian-penelitian berikutnya. Sehingga pada akhirnya tesis ini bermanfaat bagi kita semua, Amin Ya Robbal Alamin.

Pada kesempatan ini terimakasih yang sebesar-besarnya saya berikan kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam pembuatan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak H. Kashadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., M.S., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Nur Adhim, SH., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak H. Kashadi, SH., M.H., selaku Dosen Wali di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
7. Seluruh staff Pengajaran dan Akademik pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bantuan selama penulis menjalani perkuliahan.

8. Bapak H. Syafawi, SH. M.Hum., selaku Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Sekretariat Daerah Kota Palembang, yang telah bersedia memberikan data dan informasi dalam pelaksanaan penelitian ini.
9. Bapak Hermansyah, ST., dan Ibu Misnar yang telah mendidik, membesarkan dan membiayai serta yang telah memberikan dorongan moril.
10. Adik-adikku tersayang yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
11. Amalia Hasanah, S.Pd., yang telah memberikan dukungan moril dan semangat untuk menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.
12. Rekan-rekan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2008 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan semangat serta motivasi sehingga tesis ini selesai dengan lancar.

Semarang, Maret 2010

Penulis,

**ADI NOVERDI**

## **ABSTRAK**

Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang telah ditetapkan sebagai Bandar Udara Internasional oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, maka Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II akan senantiasa memperkuat infrastrukturnya, salah satunya yaitu dengan adanya pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara SMB II Palembang seluas 3.000m<sup>2</sup> oleh Pemerintah Kota Palembang.

Permasalahan yang dibahas adalah: Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang ? Apa saja kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembebasan tersebut dan bagaimana upaya penyelesaiannya ?

Tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Lokasi penelitian di Kecamatan Sukarame Kota Palembang. Metode penentuan sampel menggunakan non random sampling dengan metode purposive sampling. Metode Pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis dalam penulisan tesis ini menggunakan analisis data kualitatif.

Proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara SMB II Palembang meliputi penetapan lokasi, penyuluhan ( sosialisasi ), penentuan batas lokasi dan inventarisasi, pengumuman hasil inventarisasi, musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, penetapan nilai ganti rugi, keberatan terhadap keputusan panitia, pelaksanaan pembayaran ganti rugi, pelepasan dan penyerahan hak atas tanah.

Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembebasan tersebut yaitu adanya jalan umum yang masuk ke dalam koridor areal pembebasan lahan sehingga jalan umum tersebut harus dipindahkan, adanya bukti kepemilikan tanah berupa surat asli yang tidak dipegang atau telah hilang, sehingga perlu diperbaharui sesuai dengan prosedur yang berlaku, adanya sengketa kepemilikan tanah pada saat proses ganti rugi sedang berlangsung untuk itu perlu dilakukan pendataan/inventarisasi kepada masyarakat atau pemilik sesungguhnya, adanya masyarakat yang tidak mau menerima kesepakatan harga ganti rugi untuk itu uang ganti ruginya akan dititipkan ke pengadilan negeri.

*Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.*

## ABSTRACT

Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Airport Palembang has been determined as an International Airport by Directorate General of Air Radio Communications, therefore management of Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Airport will increase the infrastructures, one's of them is the extension of 3.000m<sup>2</sup>, landing strip area by the local government.

The problem to be discussed is: "How is the processing of supplying the landing strip area at Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Airport Palembang? What is the obstacles to appear in that liberation of realization and how about the solution ?

This thesis using the juridical empirical method, with the descriptive qualitative research specification. The research location is in sukrame district Palembang city. The methods of sample resistance are non-random sampling with sampling purposive methods. The method of collecting data is Library Study and filed study the writer use data analysis and data qualitative as a writing analysis.

The process of supplying area in the project of landing strip at SMB II Airport Palembang include the submitting of location license, socialization, the illumination, the inventory, the result inventory announcement, the petition the result faced of committee, the paid of accomplishment compensation, freedom, and distribute hand above right.

The obstacles to appear in that liberation of realization are there the general street which into freedom melody, corridor area, so the general street have been changed, are there the owner land proof formed original latter who didn't hold or have lost, so that must be renovation as a procedure. are there the lawsuit of the land owner at the process compensation is doing, it have been doing requirement or inventory to society or original owner, are there society who didn't take agreement the compensation paid, so the compensation money will be deposit in court.

*Keyword : Land Area Existance, Sultan Mahmud Badaruddin II Airport Palembang.*



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan .....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstrak.....	vii
Abstract.....	viii
Daftar Isi .....	ix
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Pemikiran .....	12
F. Metode Penelitian.....	16
1. Pendekatan Masalah.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	19
3. Sumber dan Jenis Data.....	20

4. Teknik Pengumpulan Data .....	22
5. Teknik Analisa Data .....	23

## **BAB II      TINJAUAN PUSTAKA**

A. Hak Menguasai Negara.....	25
B. Fungsi Sosial Atas Tanah .....	27
C. Hak-hak Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	30
2. Pembagian Hak Atas Tanah .....	31
3. Macam-macam dan Cara Hapusnya Hak Atas Tanah.....	36
D. Pengertian Kepentingan Umum .....	54
E. Pengadaan Tanah	
1. Pengertian Pengadaan Tanah .....	58
2. Pengaturan Pengadaan Tanah .....	58
3. Cara-cara Pengadaan Tanah.....	62
4. Panitia Pengadaan Tanah.....	70
5. Proses Tata Cara Pengadaan Tanah.....	72
6. Ganti Kerugian .....	84

## **BAB III      HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.....	88
--	----

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Perpanjangan Landasan Pacu  Bandara Internasional Sultan Mahmud  Badaruddin II Palembang.....	96
C. Kendala-kendala yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk  Perpanjangan Landasan Pacu  Bandara Internasional Sultan Mahmud  Badaruddin II Palembang.....	123

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	130
B. Saran.....	131

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan bagi manusia yang mempunyai arti penting, karena sebagian besar dari kehidupannya adalah bergantung pada tanah. Selain itu juga tanah merupakan tempat pemukiman sebagian besar umat manusia, tempat mencari nafkah, dan juga tempat mereka dimakamkan.

Pada sisi lain jumlah dan luas tanah yang dikuasai oleh manusia sangat terbatas dan tidak berubah jika dibandingkan dengan jumlah perkembangan manusia yang cukup banyak dan mengurangi ketersediaan untuk keperluan usaha lainnya sebagaimana adanya perkembangan ekonomi, budaya dan teknologi industri termasuk kepentingan pedagang, perkebunan, pemukiman dan pemerintahan. Maka akan terjadi benturan kepentingan antara yang satu dengan yang lain.

Masalah tanah akan tetap selalu berkepanjangan, membuat resah dan menyusahkan semua pihak. Kasus tanah sering terjadi dimana-mana dan sering menimbulkan masalah di dalam masyarakat untuk mempertahankan kepentingan atas hak yang menyangkut tanah.

Dalam memecahkan berbagai permasalahan yang ada hendaknya tidak saja mengindahkan prinsip-prinsip hukum semata, akan tetapi juga harus memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut, seperti atas

kesejahteraan sesuai dengan apa yang menjadi tujuan negara kita untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, asas ketertiban, keamanan agar stabilitas nasionalitas tetap terjaga dan terpelihara dan asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu masyarakat.

Oleh karena tanah ini menyangkut nilai kehidupan manusia, maka dalam menyelesaikan masalah pertanahan tidak dapat ditetapkan hanya demi kepentingan stabilitas nasional semata-mata, dengan mengorbankan hak-hak kemanusiaan, sebab walaupun stabilitas dapat ditegakkan akan tetapi hakekat kesejahteraan akan berada semakin jauh dari harapan.

Apabila kita di Indonesia hendak meratakan keadilan dalam masyarakat hukum dan apabila kita hendak membawa keseimbangan antara kepentingan perorangan sebagaimana diinginkan oleh Pancasila, Undang-undang Dasar 1945 dan Garis-garis Besar Haluan Negara, perataan keadilan dan keseimbangan dalam berbagai kepentingan itu tidak akan dapat timbul dengan lebih memberikan tekanan kepada kepentingan umum sambil mengabaikan kepentingan orang.<sup>1</sup>

Berbicara tentang pembangunan dewasa ini sangat erat kaitannya dengan masalah tanah karena setiap kegiatan Pembangunan Nasional yang sedang dilaksanakan baik oleh pemerintah ataupun swasta yang sifatnya fisik maupun non fisik, secara langsung maupun tidak langsung memerlukan tersedianya tanah yang cukup bagi kegiatan pembangunan. Tanah juga merupakan tempat pemukiman bagi sebagian besar umat manusia dan sebagai sumber penghidupan bagi sebagian umat manusia

---

<sup>1</sup> Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 29.

yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, akhirnya tanah menjadi tempat istirahat bagi manusia setelah manusia meninggal dunia. Jadi dengan demikian tanah mempunyai arti dan peranan penting dalam hidup dan kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung dengan tanah.

Tidak bisa dipungkiri bahwa tanah merupakan sumber utama bagi kehidupan manusia, karena diatas tanahlah manusia membangun semua sektor yang menyangkut kehidupannya sebagai orang perorangan, maupun dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Oleh karena tanah merupakan sumber kehidupan dan pijakan manusia yang utama, maka kelestarian fungsi tanah itu haruslah pula dipelihara dengan tanggung jawab yang sebesar-besarnya.

Tanah memiliki fungsi strategis sebagai modal pembangunan, artinya tanah merupakan potensi modal sebagai salah satu unsur pembangunan yang dapat memperlancar usaha pengerahan dana pembangunan dan memperluas kemungkinan pemberian fasilitas penentu keberhasilan program-program pembangunan.<sup>2</sup>

Pemahaman pembangunan tersebut merupakan tanggung jawab bangsa baik pemerintah maupun seluruh masyarakat Indonesia, ini berarti setiap Warga Negara Indonesia dituntut untuk berpartisipasi sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti hak-hak atas tanah yang

---

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulak Sumur, 1977), hal. 6.

melekat pada seseorang seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha maupun Hak Milik harus dilepas demi kepentingan umum, kalau tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum. Akan tetapi hak seseorang tersebut tetap dilindungi oleh pemerintah atau Undang-undang. Menyadari akan kebutuhan, nilai serta fungsi dari tanah menyebabkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, melakukan suatu pengaturan sendiri yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria atau disingkat UUPA.

Pesatnya pembangunan di negara kita, disamping membawa dampak positif yaitu meningkatnya kesejahteraan masyarakat juga membawa dampak negatif yaitu timbulnya berbagai kejahatan. Demikian pula halnya di bidang pertanahan.

Menurut R. Sembiring Meliala, Ketua Komisi II DPR, dalam makalahnya yang berjudul "Upaya mengenali Permasalahan Tanah" yang disampaikan pada Simposium Bidang Pertanahan diselenggarakan DPP Golkar menyatakan bahwa "keadaan seperti itu tadi, ditambah dengan berbagai obyektif lainnya, seperti beratnya kehidupan ekonomi pada masyarakat lapisan menengah dan bawah, telah melahirkan berbagai bentuk penyimpangan, seperti misalnya dengan apa yang disebut mafia tanah. Terdapat kesan bahwa Pemerintah pun kewalahan mengatasi bentuk-bentuk mafia tanah tersebut".<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> R.K. Sembiring Meliala, *Upaya Mengenali Permasalahan Tanah*, (Jakarta: DPP Golkar, 1990), hal 3-4.

Oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan hendaknya lebih berorientasi kepada kepentingan masyarakat dan dalam hal pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan jangan sampai mengorbankan tanah masyarakat, karena “Tanah tempat mereka berdiam, memberikan mereka makan, tempat mereka tinggal dan tempat mereka dimakamkan.”

Dalam persoalan tanah untuk pembangunan ini ada berbagai kepentingan yang kelihatannya tidak saling mengimbangi antara satu dengan yang lainnya. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utama, sedangkan di lain pihak sebagian besar warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

Bilamana tanah diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan, maka jelas kita harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya tidak sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip *rule of law*, akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan begitu saja, maka usaha pembangunan akan macet. Salah satu masalah pokok yang hingga kini belum mendapat pengaturan yang tuntas adalah masalah tanah.<sup>4</sup>

Pengadaan tanah pertama kali diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan saat ini telah direvisi ke dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 Ayat 3 dan 6 Peraturan Presiden Nomor 65

---

<sup>4</sup> Sunaryati Hartono, *Op Cit*, hal. 7.



Tahun 2006, 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. Pengadaan tanah itu sendiri dapat ditempuh dengan cara, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasai dengan memberi ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pada dasarnya pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan dengan memberikan ganti rugi atas tanah yang selayaknya dengan berpedoman pada asas musyawarah.

Ganti rugi yang layak itu berarti mereka yang tergusur harus dalam kondisi ekonomi yang sama ketika mereka belum digusur sehingga seharusnya perundingan mengenai ganti rugi tersebut jumlahnya memadai.

Dengan melihat permasalahan-permasalahan yang ada, masalah utama yang sering muncul dalam setiap usaha pengadaan tanah untuk pembangunan adalah mengenai ganti rugi. Hal ini disebabkan karena di satu pihak masyarakat sebagai pemilik dan atau pemegang hak atas tanah menuntut ganti rugi yang sesuai, karena banyak dari masyarakat menganggap ganti rugi yang disediakan tidak atau kurang sesuai dengan harga tanah yang berlaku umum di masyarakat, dilain pihak, pemerintah

dalam hal ini panitia pengadaan tanah harus menyesuaikan dengan anggaran yang tersedia.

Pengadaan tanah tersebut seringkali menimbulkan permasalahan yang seandainya tidak ditanggulangi secara serius akan berakibat fatal, serta akan menimbulkan dampak negatif terhadap pembangunan dan kewibawaan pemerintah.

Kota Palembang dengan salah satu proyeknya yang sangat bermanfaat bagi masyarakat adalah perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang, yang saat ini telah selesai dibangun.

Faktor-faktor yang melatarbelakangi perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional SMB II Palembang antara lain dikarenakan:

1. Program Pemerintah dalam perkembangan bandara;
2. Sudah menjadi kebutuhan pelayanan penerbangan;
3. Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang telah bertaraf Internasional;
4. Kota Palembang sebagai embarkasi haji.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek perpanjangan landasan pacu ini pada dasarnya dilaksanakan oleh pemerintah guna menunjang usaha pembangunan yang menitikberatkan pada kepentingan umum dengan mengorbankan hak-hak atas tanah dari masyarakat luas, untuk lebih meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri, bukan sebaliknya menyengsarakan masyarakat.

Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa kegiatan pengadaan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dapat dikatakan berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata terdapat beberapa kendala yang menghambat.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang adalah sebagai berikut :

1. Adanya jalan umum yang masuk ke dalam koridor areal pembebasan lahan. Dengan demikian jalan tersebut harus dipindahkan/ dibangun terlebih dahulu, barulah perpanjangan landasan dapat dilaksanakan.
2. Adanya bukti kepemilikan tanah berupa surat asli yang tidak dipegang atau telah hilang, sehingga perlu diperbaharui sesuai dengan prosedur yang berlaku.
3. Adanya sengketa kepemilikan tanah yang pada saat ini belum terselesaikan diantara pemilik. Untuk itu perlu dilakukan pendataan/ inventarisasi kepada masyarakat atau pemilik sesungguhnya.
4. Adanya masyarakat yang tidak mau menerima kesepakatan harga ganti rugi.

Berpangkal tolak dari adanya pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut, disamping membahas tentang proses

pelaksanaan pengadaan tanah dan penerapan aturan-aturan yang berlaku, penulis juga akan membahas tentang kendala-kendala yang dihadapi selama pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, dan menjelaskan solusi yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut. Dari uraian diatas menjadikan penulis berkeinginan untuk membahas dan menuangkannya dalam Tesis ini dengan judul **“PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PERPANJANGAN LANDASAN PACU BANDARA SULTAN MAHMUD BADARUDDIN (SMB) II PALEMBANG”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, perumusan masalah yang akan dibahas dalam makalah ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang ?
2. Apa saja kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembebasan tersebut dan bagaimana upaya penyelesaiannya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan

yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Palembang dan instansi-instansi yang terkait dalam Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang;
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembebasan tersebut dan upaya penyelesaiannya.

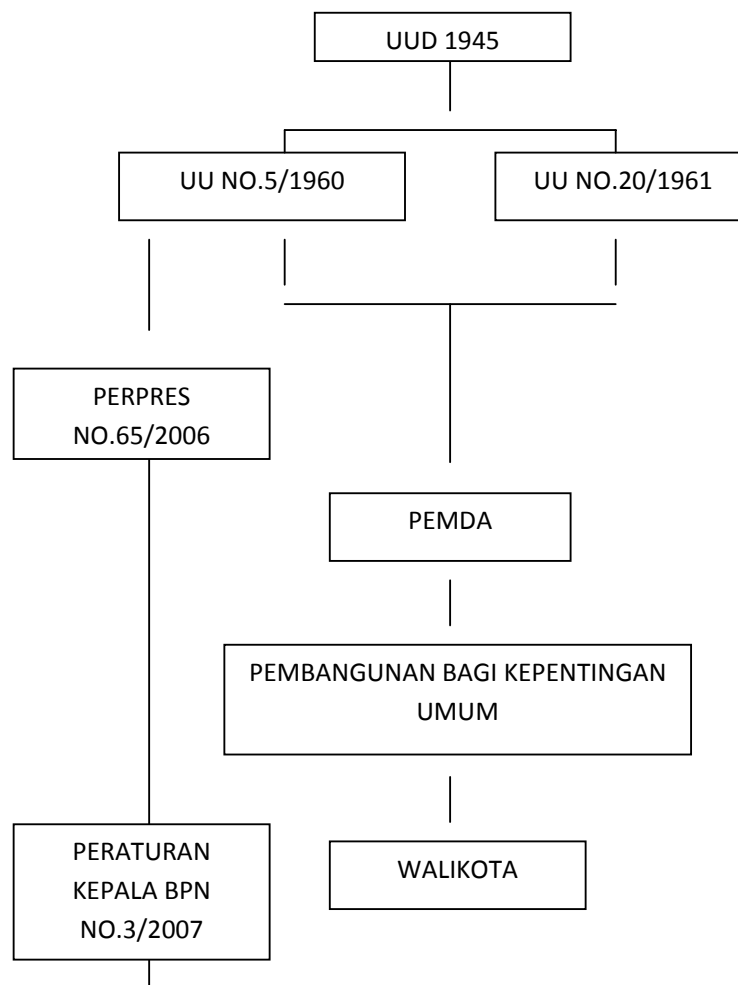
#### **D. Manfaat Penelitian**

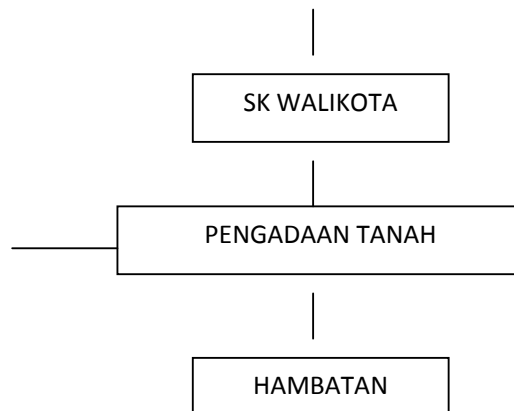
1. Teoritis/ Akademis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran dalam rangka proses pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang hukum perdata dan hukum agraria pada khususnya;
  - b. Bagi penulis sendiri, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai masalah yang dikaji.
2. Praktis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat khususnya mengenai proses pembebasan tanah untuk perpanjangan landasan pacu (*runway*) Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II Palembang;

- b. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pengadaan tanah akibat pembangunan.
- c. Sebagai bahan masukan untuk pembuat Undang-undang tentang kondisi masyarakat yang sesungguhnya tentang pengadaan tanah akibat pembangunan.

### E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan konsep pemikiran, maka penulis menyetengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoritik sebagai berikut:





Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan Hukum Agraria/ Tanah Nasional Indonesia. Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Undang-undang Pokok Agraria memiliki 3 (tiga) tujuan pokok, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 3.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>6</sup>

Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala pengaturan yang terkait di Indonesia telah mengalami proses perkembangan sejak unifikasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama, yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, tetapi dalam praktik ketentuan Undang-undang ini tidak dapat berjalan.

Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah mengeluarkan ketentuan mengenai pengadaan hak atas tanah. Namun ketentuan ini dalam praktiknya banyak menimbulkan masalah sehingga tidak dapat berjalan secara efektif. Berdasarkan kenyataan ini pemerintah kemudian mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, sebagaimana dicabut dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 mengenai pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (yang kemudian di revisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006).<sup>7</sup>

Pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak-hak atas tanah tidak hanya dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan berbagai proyek pemerintah, namun juga diperuntukkan bagi proyek pembangunan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal.219.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal.391.



untuk kepentingan umum oleh pihak swasta tetapi pelaksanaannya dilakukan dalam bentuk dan cara yang berbeda. Pemerintah melaksanakan pembebasan untuk proyek pemerintah atau proyek fasilitas umum seperti kantor pemerintah, jalan raya, pelabuhan laut/ udara, dan sebagainya. Adapun tujuan yang pembebasan yang dilakukan oleh pihak swasta dipergunakan untuk pembangunan perumahan/ *real estate*, pusat-pusat perbelanjaan/ *shooping center*, pembangunan jalan bebas hambatan, dan lain-lain.

Sengketa yang terjadi antara rakyat dan pemerintah atau rakyat dan pihak swasta (yang didukung oleh orang-orang pemerintah) berkisar tentang bentuk dan besarnya ganti rugi, manipulasi pejabat (KKN) atau perantara-perantara yang melakukan manipulasi harga tanah, serta proses musyawarah yang dilakukan berubah menjadi intimidasi, baik secara fisik dan psikis terhadap pemilik tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut sedapat mungkin dilakukan secara musyawarah melalui pelepasan/ penyerahan hak atas tanah, dan apabila cara tersebut gagal, barulah dilaksanakan pencabutan hak atas tanah sehingga pemahaman akan konsep kepentingan umum disini sangat diperlukan. Hal ini disebabkan, apabila terpaksa harus dilaksanakan pencabutan hak atas tanah, maka yang menjadi permasalahan adalah apakah konsep kepentingan umum yang dijadikan dasar untuk melakukan pelepasan/ penyerahan hak atas tanah dapat pula diterapkan sebagai dasar dalam rangka pelaksanaan pencabutan hak atas tanah.

Seiring dengan perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang semakin pesat, menuntut pemerintah Indonesia dalam hal ini pemerintah daerah untuk merespon dengan cepat pembangunan di daerah masing-masing. Dalam kasus ini pemerintah daerah Sumatera Selatan sadar akan perlunya pembangunan guna mendukung perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang semakin pesat. Karena kemajuan suatu daerah dilihat dari banyaknya Sumber Daya Manusia yang dihasilkan dan pembangunan yang telah dilaksanakan diluar Sumber Daya Alam yang telah ada selama ini. Semua potensi-potensi daerah ini harus di optimalkan agar terwujudnya pembangunan yang merata di seluruh Indonesia. Pemerintah daerah diberikan kewenangan yang besar untuk mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang ada di daerah tersebut demi kemajuan daerah pada umumnya dan masyarakat pada khususnya.

## **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, yang mempunyai langkah-langkah sistematis.<sup>8</sup> Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hal. 42

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 6.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.<sup>10</sup> David H. Penny berpendapat bahwa penelitian adalah pemikiran yang sistematis mengenai berbagai jenis masalah yang pemecahannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta, sedangkan J. Suprpto MA berpendapat bahwa penelitian ialah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati sistematis.<sup>11</sup>

Sumadi Suryabrata mengatakan bahwa ada dua pendekatan untuk memperoleh kebenaran, yaitu pertama pendekatan ilmiah, yang menuntut dilakukannya cara-cara atau langkah-langkah tertentu dengan perurutan tertentu agar dapat dicapai pengetahuan yang benar. Kedua, pendekatan non-ilmiah, yang dilakukan berdasarkan prasangka, akal sehat, intuisi, penemuan kebetulan dan coba-coba, dan pendapat otoritas atau pemikiran kritis.<sup>12</sup>

Berdasarkan batasan-batasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud *metode penelitian* adalah prosedur mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, sampai menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), hal. 1.

<sup>11</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), hal. 1.

<sup>12</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 3.

## 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan *yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.<sup>13</sup> Faktor Yuridis adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian di revisi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Faktor empiris adalah kenyataan di lapangan tentang fakta-fakta dan implementasi dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Akibat Pembangunan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi di dalam penulisan hukum ini bersifat *deskriptif analitis*. Suatu penulisan deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dan dilakukan analisis.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 7.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal. 6.

Ciri-ciri penelitian yang menggunakan tipe *deskriptif analitis* sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memusatkan diri pada analisis masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

Penelitian deskriptif juga dimaksudkan untuk menggambarkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah yang berlaku. Obyek atau permasalahan yang diambil adalah implementasi pelaksanaan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam proyek pembangunan perpanjangan landasan Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II di Palembang.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber data penelitian (responden)<sup>15</sup>, yaitu dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan

---

<sup>15</sup> I Made Wiratha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hal. 34.

wawancara, yaitu dengan cara wawancara langsung dari pihak pengadaan tanah dalam hal ini Pemerintah Kota Palembang.

Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara tidak berstruktur ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti.

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka, artinya wawancara yang subyeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

Narasumber tersebut dipilih dari berbagai instansi dengan pertimbangan bahwa data yang diperoleh akan bersifat objektif dan tidak memihak. Hasil wawancara, baik dari pihak Pemerintah maupun praktisi diharapkan akan memberikan uraian fakta dan data mengenai Kebijakan Negara dalam pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah akibat pembangunan.

**b. Data Sekunder**

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dari dokumen publikasi artinya data sudah dalam

bentuk jadi<sup>16</sup>. Data yang diperoleh tersebut merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan. Untuk itu data sekunder dibagi menjadi:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu :
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya;
  - c. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - d. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudian di revisi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
  
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu : SK. Walikota, buku-buku yang berkaitan dengan judul tulisan, artikel, makalah, dan artikel yang diperoleh melalui internet ( *tapak maya* ).

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 34

3. Bahan Hukum Tersier, yaitu : ensiklopedia, Kamus Hukum, dan kamus bahasa.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Penelitian lapangan dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah bagi pembangunan bandara Sultan Mahmud Badaruddin II di Kota Palembang, meliputi Pemerintah Kota Palembang, yang diwakili oleh Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Sekretariat Daerah Kota Palembang, serta masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan perpanjangan landasan bandara Sultan Mahmud Badaruddin II di Palembang.

Selain itu dikumpulkan juga semua informasi yang diperlukan untuk menunjang penelitian ini yang didapat melalui S.K. Walikota tentang pembentukan panitia pengadaan tanah, buku-buku literatur, makalah, dan artikel dari internet yang berkaitan langsung dengan penelitian ini. Sebagai pedoman dalam penulisan yang baik dan benar maka diperlukanlah kamus hukum dan kamus bahasa supaya penulisan sesuai dengan ejaan yang benar dan tata bahasa yang telah ada.

#### 5. Teknik Analisis Data

Pengecekan keabsahan data mulai dari pemilihan sampel dan penentuan indikasi dan konsep operasional yang jelas ditambah



dengan teknik penginterpretasian data yang cermat, hal ini dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi, yaitu pemeriksaan keabsahan data memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu, untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu, menyebutkan bahwa triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi, yang diperoleh melalui waktu dan alat, hal ini dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara.
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi.
- c. Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
- d. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang pemerintahan.
- e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

---

<sup>17</sup> Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remadja Rosda Karya, 1995), hal. 178.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak Menguasai Negara**

##### **1. Negara Sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa**

Tugas dan kewajiban untuk mengelola bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa

Indonesia, sebagai pemegang hak dan pengembalian Amanat tersebut, *pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat* menurut ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUPA. Pemberian kuasa tersebut dituangkan oleh Wakil-wakil Bangsa Indonesia, pada waktu dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945, dalam Pasal 33 Ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 yaitu: *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.

Jelas kiranya, bahwa dalam hubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak dalam kedudukannya sebagai *Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia*. Dalam melaksanakan tugas tersebut ia merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi.

2. Hak Menguasai Dari Negara Sebagai Hubungan Hukum Publik Semata-mata.

Hubungan hukum yang dalam Undang-undang Dasar 1945 dirumuskan dengan istilah *“dikuasai”* itu, ditegaskan sifatnya sebagai *hubungan hukum publik* dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok

Agraria.<sup>18</sup> Di dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA diberikan rincian kewenangan Hak menguasai dari Negara berupa kegiatan :

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

Dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 tersebut oleh UUPA diberikan suatu interpretasi otentik mengenai Hak Menguasai dari Negara yang dimaksudkan dalam UUD 1945, sebagai hubungan hukum yang *bersifat publik semata-mata*.<sup>19</sup>

Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian *dikuasai* dalam Pasal 33 UUD 1945 tersebut.

Seperti halnya dalam Hak Ulayat, pelimpahan tugas kewenangan Hak Bangsa yang beraspek hukum publik tersebut, tidak meliputi dan tidak mempengaruhi hubungan hukumnya yang beraspek keperdataan. Hak kepunyaan masih tetap ada pada Bangsa Indonesia. Hubungan hukum antara Negara Republik Indonesia dengan tanah bersama Bangsa Indonesia adalah *semata-mata*

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), hal. 14.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 15.

*beraspek hukum publik*. Sedangkan Hak Ulayat, sebagaimana halnya Hak Bangsa, mengandung dua unsur, yaitu hak kepunyaan yang beraspek keperdataan dan tugas kewenangan mengelola yang beraspek hukum publik.<sup>20</sup>

## **B. Fungsi Sosial Atas Tanah**

Masalah keagrariaan pada umumnya dan masalah pertanahan pada khususnya adalah merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politik, psikologis dan lain sebagainya. Sehingga dalam penyelesaian masalah ini bukan hanya khusus memperhatikan aspek yuridisnya tetapi juga harus memperhatikan aspek kehidupan lainnya supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu kesalahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.<sup>21</sup>

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”. Hal tersebut mengandung pengertian bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya tetapi penggunaan tanah tersebut harus juga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan masyarakat dan negara.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 16.

<sup>21</sup> Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 5

Hal tersebut ditegaskan dalam penjelasan umum fungsi sosial hak atas tanah bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan/ tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesehatan dan kebahagiaan bagi yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam hal ini ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat sehingga akan tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional;
2. Tanah seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga kepentingan masyarakat;

3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas, kesuburan serta kondisi tanah sehingga dapat dinikmati tidak hanya pemilik atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya/ pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga beban dari setiap orang, badan hukum/ instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

### **C. Hak-hak Atas Tanah**

#### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Dalam hukum tanah, kata "Tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Ayat (1) UUPA, sedang hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Dasar dari pengaturan hukum pertanahan di Negara kita adalah Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka diadakan pembaharuan hukum bidang agraria

termasuk di dalamnya pembaharuan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

## **2. Pembagian Hak Atas Tanah**

Di Indonesia, hak atas tanah terbagi atas bermacam-macam, baik dilihat dari jenis hak maupun dari asal-usul surat tanah atau bukti-bukti hak. Dengan demikian secara garis besar hak atas tanah dapat dibedakan sebagai berikut :

### **a. Hak Atas Tanah Adat**

#### **1) Hak Marga ( Ulayat )**

Pemerintahan yang ada di Propinsi Sumatera Selatan pada mulanya terdiri dari marga-marga sebagai kesatuan terkecil dari masyarakat hukum adat. Masyarakat marga tersebut menempati wilayah berdasarkan batas-batas dan dengan ciri spesifik tertentu.

Disamping itu didasarkan pula pada corak yang sama dalam suatu lingkungan wilayah hukum adat, misalnya kelompok bahasa yang sama.

“Hak Ulayat adalah tanah desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan-kepentingan anggotanya atau kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa, dalam hal mana desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan bertanggung jawab terhadap perkara-



perkara yang terjadi disitu yang belum dapat diselesaikan".<sup>22</sup>

Masyarakat hukum adat yang terhimpun dalam kesatuan marga tersebut mempunyai hak atas tanah kemudian dikenal dengan nama "Hak Marga", yaitu hak masyarakat hukum adat yang merupakan hak ulayat dari komunitas adat yang bersangkutan. Hak ini dimiliki dan dimanfaatkan secara bersama-sama baik secara perseorangan maupun secara berkelompok yang diatur oleh kepala marga. Hak ulayat marga ini pada umumnya tidak mempunyai bukti tertulis dan meliputi wilayah yang cukup luas. Walaupun tidak tertulis akan tetapi dalam kenyataannya tetap diakui baik oleh masyarakat hukum adat maupun oleh masyarakat luas.

Seperti hak ulayat pada umumnya, maka hak marga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang bersangkutan dengan suatu izin dari kepala desa sebagai pengganti pasirah. Dalam hal ini makin lama individu memanfaatkan tanah marga tersebut, maka akan semakin kuat hak perseorangannya, sebaliknya hak marga akan semakin lemah.<sup>23</sup>

Dalam perkembangannya, pemerintahan marga ini dihapuskan berdasarkan SK. Gubernur Kepada Daerah tanggal 24 Maret 1983 No. 142/KPTS/III/1983, berdasarkan Instruksi

---

<sup>22</sup> Dirman, "*Perundang-undangan Agraria di Seluruh Indonesia*", (Jakarta: J.B. Wolter, 1958), hal. 30.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 32.

Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 1980 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 140-143 tanggal 10 Maret 1981 dan No. 140-096 tanggal 26 Februari 1983. Dusun sebagai bagian dari Marga sebagai satu kesatuan pemerintahan yang terendah dihapuskan. Sungguh pun eks Marga itu masih diakui sebagai kesatuan masyarakat hukum adat yang disebut Lembaga Adat".<sup>24</sup>

## 2) Hak Perorangan

Hak atas tanah perorangan yaitu hak individu yang ada pada mulanya berasal dari tanah marga. Karena seseorang telah lama dan secara terus menerus bahkan secara turun-temurun mengusahakan tanah marga tersebut, maka anggota masyarakat hukum adat mengakui bahwa tanah marga yang telah diusahakan tersebut menjadi hak individu yang bersangkutan.

Hal ini yang menjadi perhatian bahwa sebagian besar tanah adat ini tidak mempunyai bukti-bukti tertulis dan tidak ada surat-surat tanah yang menguraikan hak adat tersebut. Bukti bahwa seseorang memiliki sebidang tanah biasanya dapat diketahui dengan adanya surat jual-beli, surat tanda penyerahan, surat hibah dan surat keterangan Kepala Desa

---

<sup>24</sup> Amran Muslimin H, *Sejarah Ringkas Perkembangan/ Pemerintahan Marga Kampung menjadi Pemerintahan Desa Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan*, (Sum-Sel: Perda, 1986), hal. 17.

dan Kepala Marga sebagai bukti bahwa perbuatan mereka mengenai penguasaan tanah bersifat terang.

Pada umumnya tanah-tanah adat yang mempunyai bukti-bukti hak tersebut diatas statusnya adalah Hak Milik Adat yang dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria hak-hak tersebut dapat dikonversi menjadi salah satu jenis hak menurut Pasal 16 UUPA dan bukti-bukti yang ada berupa surat-surat tanah dibuat sebelum berlakunya UUPA.<sup>25</sup>

b. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Berdasarkan Hak Menguasai Negara, maka atas dasar ketentuan Pasal 2 UUPA, Negara diberikan wewenang untuk menentukan jenis-jenis hak atas tanah.<sup>26</sup>

Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 UUPA, yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) Atas dasar Hak Menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum;
- 2) Hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

---

<sup>25</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Asas-asas Hukum Agraria*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1997), hal. 24.

<sup>26</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hal. 37-40.

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi;

- 3) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Sebagaimana implementasi dari ketentuan Pasal 4 UUPA tersebut maka ditetapkan jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Guna Usaha;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal.

### **3. Macam-macam dan Cara Hapusnya Hak Atas Tanah**

Macam-macam hak atas tanah dan cara hapusnya hak atas tanah yang bersifat tetap berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai berikut :

a. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.

Dari pengertian tersebut nampak bahwa hak milik mempunyai sifat sebagai hak yang “Terkuat” dan “Terpenuh” dengan pembatasan bahwa hak milik tersebut mempunyai fungsi sosial. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak lainnya atas tanah, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dimiliki perorangan atau badan hukum, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Walaupun demikian, tidaklah berarti hak milik merupakan hak yang “mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat”, karena sifat yang demikian itu akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.<sup>27</sup>

Selain itu perlu pula untuk diutarakan bahwa “terkuat dan terpenuh” itu adalah terbatas dalam penggunaan tanah saja,

---

<sup>27</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 23.

sedangkan untuk mengambil kekayaan alam yang terdapat didalamnya/ dibawah tanah, umpamanya baham mineral, minyak dan lain-lainnya masih diperlukan hak yang lain, diantaranya hak pertambangan sebagaimana diatur dalam Undang-undang tentang Pertambangan.<sup>28</sup>

Pemegang hak milik dalam mempergunakan haknya dapat berbuat apa saja asalkan tindakan-tindakan didalam mempergunakan haknya tidak bertentangan dengan Undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.<sup>29</sup>

Hak milik mempunyai fungsi sosial, mengandung pengertian bahwa hak milik yang dipunyai oleh orang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan hanya semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perorangan tetapi juga untuk kepentingan masyarakat atau rakyat banyak. Jadi, prinsipnya hak milik atas tanah harus mempunyai fungsi kemasyarakatan.

Dengan demikian sekalipun sebidang tanah menjadi milik perorangan namun tanah hak milik itu dipandang berada diatas Hak Ulayat Negara, maka dalam batasan-batasan tertentu ( misalnya untuk keperluan jalan raya dan lain-lain ), negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah milik tersebut, sesuai

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hal. 25.

<sup>29</sup> Edi Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 44.

dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata ruang secara nasional maupun regional.<sup>30</sup>

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria ( UUPA ) Pasal 22 ayat (1) dan (2). Kedua ayat tersebut mengatur terjadinya hak milik yaitu menurut hukum adat, ketetapan pemerintah dan karena ketentuan Undang-undang atau konversi.<sup>31</sup>

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Selain menurut cara seperti yang tersebut diatas, hak milik juga dapat terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, dan juga berdasarkan ketentuan Undang-undang.

Menurut Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus atau berakhir bila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara
  - a. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
  - b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - c. karena ditelantarkan;

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1986), hal. 51.

<sup>31</sup> K. Wantjik Saleh, *Loc cit*, hal. 26.

d. karena ditentukan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26.

## 2. Tanahnya musnah

Sudargo Soimin mengatakan bahwa terdapat beberapa kemungkinan terjadinya hak milik, yaitu dengan adanya :

- a. Konversi tanah-tanah bekas hak eigendom, apabila pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia ;
- b. Konversi tanah-tanah bekas adat yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.<sup>32</sup>

## b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha terlebih dahulu diatur dalam Pasal 28 UUPA. Sedangkan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka yang dimaksud dengan :

“Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan dan mempergunakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh lima tahun. Untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan, luas tanahnya paling sedikit 5 hektar”.

---

<sup>32</sup> Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 5-9



Dari pengertian tersebut nampak bahwa Hak Guna Usaha merupakan hak yang khusus mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Tetapi tidaklah berarti bahwa pemegang hak tidak boleh mendirikan bangunan-bangunan yang berhubungan dengan pertanian, perikanan, dan peternakan. Bangunan-bangunan itu boleh saja didirikan diatas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan atau hak pakai secara terpisah.

Terjadinya Hak Guna Usaha karena Penetapan Pemerintah sesuai dengan bunyi Pasal 31 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Jadi tidak mungkin mendapatkan tanah ini karena penetapan pengadilan seperti daluarsa ataupun karena suatu perjanjian yang sengaja diadakan untuk itu.

Lebih lanjut Pasal 6 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan bahwa :

1. Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
2. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
2. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.

Menurut Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus atau berakhir karena :

1. jangka waktu berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. ditelantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) yang menyebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA yaitu yang dapat

mempunyai Hak Guna Usaha ialah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga kepada pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Mengenai hapusnya Hak Guna Usaha, dalam ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

- 1) Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas hak guna usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan penguasaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

- 3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.
- 4) Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya pemegang hak.

c. Hak Guna Bangunan

Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan yaitu berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atas usahanya dengan jangka waktu untuk Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun”.

Bertitik tolak dari rumusan Hak Guna Bangunan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dapat dikemukakan beberapa hal penting yang menyangkut Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

- 1) Bahwa tujuan penggunaan Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan;
- 2) Bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan baik atas tanah negara, tanah hak pengelolaan maupun atas tanah hak milik;
- 3) Bahwa jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan hak pengelolaan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, dan apabila diperlukan dapat diperpanjang paling lama dua puluh tahun, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

Terjadinya Hak Guna Bangunan menurut Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena penetapan pemerintah;
- 2) Mengenai hak milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Menurut Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena :

- 1) jangka waktunya 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) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai syarat-syarat yang tersebut dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA yaitu yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan, dalam ketentuan Pasal 36 PP No. 40 Tahun 1996, disebutkan bahwa :

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir;
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah,  
yang mengakibatkan tanah menjadi tanah negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan,
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 tersebut diatas mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk,

2. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan,
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya didalam ketentuan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan,
2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan,
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan :

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.



Untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.<sup>33</sup>

Terjadinya hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena penetapan pemerintah dan hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin dari pejabat yang berwenang.

Hak pakai atas tanah milik terjadi berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah yang bersangkutan dan hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>34</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Hak Pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan;

---

<sup>33</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-undang Hukum Agraria; Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal. 69.

<sup>34</sup> G. Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Bandung: PT. Bina Aksara, 1984), hal. 134.

3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya didalam ketentuan Pasal 43 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
2. Hak Pakai atas negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
3. Sebagai tanda bukti kepada pemegang hak pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Menurut Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai akan berakhir atau hapus karena :

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya ;
2. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir ;
3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir ;
4. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ;
5. ditelantarkan ;

6. tanahnya musnah.

Mengenai hapusnya Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 56 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

1. Hapusnya Hak Pakai atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanah menjadi tanah negara ;
2. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan ;
3. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Milik.

e. Hak Sewa

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 44 ayat (1) menetapkan sebagai berikut :

“Seseorang 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”.

Lebih lanjut di dalam penjelasan Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebutkan tersendiri. Sifat khusus yang dimaksud adalah kewajiban penyewa

menyerahkan uang sewa kepada pemilik tanah yang dilakukan satu kali atau tiap-tiap waktu sebelum maupun sesudah tanah tersebut dipergunakan.

Hak sewa atas tanah terjadi karena adanya perjanjian, berasal dari tanah hak milik, hak sewa untuk tanah dan bangunan yang diperoleh atau diadakan berdasarkan perjanjian antara pihak yang mempunyai hak milik dengan pihak yang akan mendapatkan hak sewa bangunan.

Hak Sewa Bangunan terjadi berdasarkan perjanjian yang dapat dilakukan dengan lisan atau secara tertulis dengan suatu akta notaris atau akta di bawah tangan. Tidak ada ketentuan yang mengharuskan pembuatan atau pembuktiannya dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demikian pula tidak ada ketentuan yang mewajibkan pendaftarannya.

Hak sewa atas tanah akan berakhir apabila jangka waktu perjanjiannya berakhir.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.<sup>35</sup>

#### **D. Pengertian Kepentingan Umum**

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>36</sup>

Berdasarkan KEPPRES No. 55 tahun 1993 Pasal 1 ayat (3) yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Pengertian tersebut sangat sederhana sekali sifatnya jika dibandingkan dengan perumusan yang sama dalam UU No. 20 / 1961 / INPRES No. 9 / 1973.

Dalam UU No. 2 Tahun 1961 Pasal 1 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Berada Diatasnya disebutkan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara, untuk kepentingan bersama dari rakyat, begitu juga dengan kepentingan

---

<sup>35</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Op Cit*, hal. 70.

<sup>36</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 40.

pembangunan. Maka Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Sedangkan dalam INPRES No. 9 Tahun 1973 Pasal 1 ayat (1) tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berada Di atasnya dinyatakan bahwa:

1. Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan sifat kepentingan umum apabila perbuatan tersebut menyangkut : kepentingan bangsa dan negara, kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak dan kepentingan pembangunan ;
2. Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini meliputi bidang-bidang : pertanahan, pekerjaan umum, jasa umum, keagamaan, ilmu pengetahuan sosial dan budaya, kesenian, olahraga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial, makam/ kuburan, pariwisata dan rekreasi dan usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum ;
3. Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya kecuali sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini menurut pertimbangannya perlu bagi kepentingan umum.<sup>37</sup>

Kemudian menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 5 untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini

---

<sup>37</sup> A.P. Parlindungan, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Suatu Studi Perbandingan*, (Bandung: CV. Mandar Maju,, 1993), hal. 14-15.

dibatasi untuk pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :

1. Jalan umum, 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 ;
2. Waduk, bendungan, irigasi dan bangunan pengairan lainnya ;
3. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat ;
4. Pelabuhan, Bandar Udara, stasiun kereta api dan terminal ;
5. Peribadatan ;
6. Pendidikan atau sekolah ;
7. Pasar umum ;
8. Fasilitas pemakaman umum ;
9. Fasilitas keselamatan ;
10. Pos dan telekomunikasi ;
11. Sarana olahraga ;
12. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya ;
13. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa ;
14. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya ;
15. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan ;
16. Rumah susun sederhana ;
17. Tempat pembuangan sampah ;

18. Cagar alam dan cagar budaya ;
19. Pertamanan ;
20. Panti Sosial ;
21. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Dengan adanya uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, menganut pendekatan yang sempit dengan memberikan definisi yang ketat tentang pengertian kepentingan umum, dengan diikuti oleh 21 contoh kegiatan yang tidak membuka untuk menafsirkan lebih lanjut. Dibandingkan dengan UU No. 20 Tahun 1961 yang mana digunakan pendekatan yang luas tentang pengertian kepentingan umum dan dalam INPRES No. 9 Tahun 1973 digunakan kombinasi antara pendekatan yang luas dan sempit dengan menyebut daftar kegiatan yang masih membuka peluang untuk menafsirkannya secara luas.

## **E. Pengadaan Tanah**

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan "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. Pengaturan Pengadaan Tanah**



Pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha penyediaan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengaturan Pengadaan Tanah terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian di revisi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yang dibuat sebagai usaha pembaharuan hukum guna menggantikan peraturan lama yang sudah dianggap tidak sesuai lagi yaitu :

- a. KEPPRES No. 55 Tahun 1993 ;
- b. PMDN No. 15 Tahun 1975, tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah ;
- c. PMDN No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta ;
- d. PMDN No. 2 Tahun 1985, tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek di Wilayah Kecamatan.

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tidak hanya berkedudukan sebagai ketentuan pelaksana dari UUPA saja, tapi punya keterkaitan dengan peraturan lainnya yang tentu akan menimbulkan implikasi khusus. Diantara peraturan yang terkait yang disebutkan dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 ini yaitu :

- a. Undang-undang No. 51 Tahun 1960, tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak/ Kuasanya, dengan implikasi khusus dalam Pasal 22 yang menentukan bahwa terhadap tanah yang

digarap tanpa izin yang berhak/ kuasanya penyelesaiannya berdasarkan UU No. 51 Prp Tahun 1960 ;

b. Undang-undang No. 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya. Implikasi dari hal ini diatur secara khusus dalam PerPres 65 Tahun 2006, Pasal 18 yaitu ;

1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya ;

2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/ Walikota/ Gubernur/ Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ;

3) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari

instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Serta dalam Pasal 18 (A) :

“Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.”

c. Undang-undang No. 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang. Implikasinya dari keterkaitan ini terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 4 yang menentukan bahwa :

- 1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tat Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu ;
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau ruang kota yang telah ada ;

- 3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/ Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

### **3. Cara-cara Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu kegiatan penyediaan sejumlah tanah yang akan digunakan bagi pelaksanaan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat.

Cara-cara pengadaan tanah, yaitu :

1. Jual-beli ;
2. Tukar-menukar ;
3. atau cara lain yang disepakati.<sup>38</sup>

Seperti yang tercantum dalam PerPres 65 Tahun 2006 Pasal 2 ayat (1), berbunyi sebagai berikut :

---

<sup>38</sup> Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, (Malang: Universitas Brawijaya Malang, 2008), hal. 6.

- 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.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 (dua) yaitu :

**1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dengan cara pelepasan/ penyerahan hak atas tanah.**

Pelepasan/ penyerahan hak atas tanah menurut PerPres No. 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (6) adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan Ganti rugi atas dasar musyawarah. Menurut pengertian diatas diperlukan suatu kegiatan yang intinya dilakukan permusyawaratan untuk melepaskan hubungan hukum seseorang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Bilamana dilihat dari istilah yang digunakan, pelepasan/ penyerahan hak atas tanah, maka kesan pertama yang timbul adalah pemegang hak yang bersifat pasif yang berarti panitialah yang bersifat aktif melepaskan hubungan hukum tersebut.

Sesuai dengan prinsip UUPA, dalam hubungan ini yang aktif adalah pemegang hak untuk menyerahkan dan melepaskan haknya sehingga melalui suatu pernyataan yang dibuat secara sukarela tanpa paksaan dan tekanan dan menyerahkan hak atas tanah yang dikuasainya kepada panitia yang mewakili negara sehingga dengan perbuatan hukum tersebut hapuslah hak yang bersangkutan. Pengertian inilah yang dikehendaki dalam Pasal 3 bahwa pelepasan/ penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Hal ini bukan berarti bagi pemegang hak dengan seenaknya untuk tidak mau menyerahkan hak atas tanahnya karena hak atas tanah mempunyai fungsi sosial serta seharusnya berpartisipasi mendukung pembangunan. Sebaliknya pemerintah tidak boleh merugikan warganya dengan mengambil tanah masyarakat tanpa penggantian/ dengan memberikan penggantian yang tidak layak. Untuk tercapainya kesepakatan ini maka ditempuh dengan jalan musyawarah. Jika yang bersangkutan tidak bersedia menyerahkan dengan sukarela kita mengenal adanya lembaga "Pencabutan Hak Atas Tanah" yang diatur dalam Undang-undang No. 20 Tahun 1961 yang dapat digunakan sebagaimana ditunjuk dalam Pasal 18 ayat (1) PerPres 65 Tahun 2006.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka pengaturan ini mengandung fungsi yaitu :

- a. sebagai landasan bagi Negara bilamana memerlukan tanah guna proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum mengambil tanah-tanah yang dikuasainya oleh warga masyarakat dan juga secara membuka peluang bagi warga masyarakat untuk berperan serta mensukseskan pembangunan dengan menyerahkan tanah-tanah yang dikuasainya bilamana Negara memerlukan pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. sebagai pelindung terhadap warga masyarakat pemegang hak atas tanah dari tindakan sewenang-wenang pihak penguasa yang ingin mengambil tanah tersebut dengan dalil untuk kepentingan umum.<sup>39</sup>

## **2. Jual-beli, Tukar-menukar dan cara lain yang disepakati kedua belah pihak**

Cara ini dilakukan bagi pengadaan tanah selain pembangunan untuk kepentingan umum, dalam klasifikasi teori cara dengan jual-beli, tukar-menukar dan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak disebut pemindahan hak.

Disamping kedua cara tersebut diatas, PerPres No. 65 Tahun 2006, juga menetapkan suatu jembatan penghubung sebagai upaya akhir dalam pengadaan tanah apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan

---

<sup>39</sup> Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 29-33.

Tanah dan upaya penyelesaian sengketa yang diberikan Gubernur KDH Tingkat I setelah mengajukan keberatan dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut.

Bila keputusan Gubernur tidak disetujui oleh pihak pemegang hak maka proses selanjutnya sebagai upaya akhir dari pengadaan tanah adalah proses pencabutan hak sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 20 Tahun 1961.

Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan, maka jika tindakan pencabutan hak atas tanah yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan memaksa yaitu jika musyawarah tidak membawa hasil, harus ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah tersebut. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan adanya pemberian jaminan-jaminan bagi empunya yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Undang-undang.

Undang-undang No. 21 Tahun 1961 memuat dua cara pencabutan hak atas tanah, yaitu :

**a. Acara Biasa**

- 1) Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan



perantara Menteri Agraria melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

- 2) Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu dilengkapi dengan pertimbangan para Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran itu dilengkapi oleh suatu panitia penaksir yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah.
- 3) Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria disertai pertimbangan pula.
- 4) Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan disertai pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah tanah/ benda yang diminta itu benar-benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh di tempat lain.
- 5) Penguasaan tanah dan/ benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan

hak dari Presiden dan setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksud.

**b. Acara untuk Keadaan yang Sangat Mendesak**

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/ benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya yang lebih cepat. Keadaan yang mendesak itu seperti wabah/ bencana alam yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.

Dalam hal ini maka permintaan untuk mengadakan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian panitia penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/ benda tersebut biarpun belum

ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya pun belum dibayar.<sup>40</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah tidak menutup kemungkinan dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah sebagai alternatif terakhir jika upaya/ cara lain yang telah dilakukan tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya sehingga pembangunan dapat berjalan dengan baik demi kesejahteraan masyarakat.

#### **4. Panitia Pengadaan Tanah**

Dalam PerPres 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (9) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur untuk Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan untuk wilayah kabupaten/ kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/ kota yang dibentuk oleh Bupati/ Walikota.

Dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah, maka berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, pada setiap Kabupaten/

---

<sup>40</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Masalah Pertanahan*, (Jakarta: 1996), hal. 18-20.

Kota dibentuk Panitia Pengadaan Tanah dengan susunan keanggotaannya terdiri dari :

- a. Bupati/ Walikota sebagai Ketua merangkap Anggota ;
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota ;
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Anggota ;
- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan sebagai Anggota ;
- e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian sebagai Anggota ;
- f. Camat Kepala Wilayah Kecamatan pada lokasi yang bersangkutan sebagai Anggota ;
- g. Lurah/ Kepala Desa yang bersangkutan sebagai Anggota ;
- h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintah pada Kantor Bupati/ Walikota sebagai sekretaris I bukan Anggota ;
- i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai sekretaris II bukan Anggota .

Tugas Panitia Pengadaan Tanah menurut Pasal 7 PerPres No. 65 Tahun adalah sebagai berikut :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan ;

- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya ;
- c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan ;
- d. Memberikan penjelasan atau penyaluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau pemegang hak atas tanah ;
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/ atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti rugi ;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah ;
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ;
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

## **5. Proses Tata Cara Pengadaan Tanah**

Adapun tahap-tahap yang dilakukan dalam Prosedur Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut :

a. Penetapan Lokasi

Berdasarkan Pasal 6 Penetapan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 dapat diketahui bahwa langkah awal dalam tata cara pengadaan tanah adalah pengajuan permohonan penetapan lokasi untuk kepentingan umum kepada Bapak Bupati/ Walikota melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Jika tanah tersebut terletak di dua atau lebih Wilayah Kabupaten/ Kota maka permohonan penetapan lokasi itu diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Permohonan Penetapan Lokasi dilengkapi dengan keterangan mengenai :

1. Lokasi Tanah yang diperlukan;
2. Luas Tanah dan Gambar Kasar Tanah yang diperlukan;
3. Penggunaan Tanah pada Surat Permohonan diajukan;
4. Uraian Rencana Proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lama pelaksanaan pembangunan.

Setelah diterimanya permohonan lokasi dari Instansi yang memerlukan tanah, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mengundang Ketua Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah

Daerah Tingkat II bagi pemerintahan dan instansi terkait lainnya untuk melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Kota yang ada.

Apabila rencana penggunaan tanahnya sudah selesai dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Kota, selanjutnya Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pengadaan tanah.

Bagi pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 Ha, setelah menerima persetujuan penetapan lokasi pembangunan, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pemohon) segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada panitia, sedangkan bagi pengadaan tanah skala kecil (1 Ha ke bawah) tidak perlu mengajukan permohonan kepada panitia karena pengadaan tanah untuk skala kecil dilakukan tanpa bantuan Panitia Pengadaan Tanah, dengan kata lain Instansi Pemerintah (Pemohon) yang memerlukan tanah dapat melaksanakan secara langsung dengan pemegang hak atas tanah, atas dasar kesepakatan.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Syafawi, *Wawancara*, Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Setda Kota Palembang, ( Palembang, 19 Juli 2009 ).

b. Penyuluhan

Setelah menerima permohonan dari Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia mengundang Instansi Pemerintah tersebut (Pemohon) untuk mempersiapkan pelaksanaan pengadaan tanah.

Selanjutnya Panitia bersama-sama dengan instansi yang memerlukan tanah mengadakan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi guna memberikan pengertian akan arti dan tujuan dilakukannya pengadaan tanah di tempat tersebut. Penyuluhan dilakukan dengan sedapat mungkin melibatkan tokoh-tokoh masyarakat setempat.

c. Penentuan Batas Lokasi dan Inventarisasi

Panitia bersama-sama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya Panitia melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Petugas yang melakukan kegiatan inventarisasi terdiri dari :

- 1) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat



penguasaan tanah dan penggunaan tanah, untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah.

- 2) Instansi Pemerintah Kabupaten/Kota setempat yang bertanggung jawab di bidang bangunan, bertugas melakukan pengukuran dan pendataan untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan.
- 3) Instansi Pemerintah Kabupaten/Kota setempat yang bertanggung jawab di bidang pertanian dan perkebunan, bertugas melakukan pendataan untuk mengetahui pemilik, jenis, umur dan kondisi tanaman.

Hasil inventarisasi ditandatangani oleh petugas tersebut yang merupakan satu Tim dan diketahui oleh atasannya masing-masing untuk selanjutnya disampaikan kepada Panitia Pengadaan Tanah.

#### d. Pengumuman Hasil Inventarisasi

Hasil inventarisasi ditandatangani oleh petugas inventarisasi dari instansi yang memerlukan tanah yang selanjutnya diserahkan kepada Panitia. Kemudian Panitia mengumumkan hasil inventarisasi tersebut dalam bentuk daftar dan peta yang ditandatangani oleh Ketua, Wakil, Ketua, Sekretaris, dan Anggota lainnya.

Pengumuman ini berguna untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan apabila ada

ketidakcocokan. Pengumuman ini dipasang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat, Kantor Lurah/Kepala Desa selama 1 (satu) bulan.

Apabila ada keberatan dari masyarakat yang dianggap panitia cukup berasalan, maka panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta tersebut.

e. Musyawarah Mengenai Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian

Sebagaimana diketahui masalah yang paling essensial dan sering menimbulkan gejolak dalam kegiatan pengadaan tanah adalah menyangkut ganti kerugian. Hal ini disebabkan karena terdapat dua kehendak yang senantiasa bertentangan. Disatu pihak para pemegang hak atas tanah menginginkan jumlah ganti kerugian yang tinggi, sedangkan dilain pihak instansi yang memerlukan tanah mempunyai dana yang bersifat terbatas.<sup>42</sup>

Pada tahap ini panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pemohon) dan pemegang hak atas tanah untuk mengadakan musyawarah. Jika pemilik tanah terlalu banyak maka musyawarah dapat dilakukan bergiliran secara parsial atau

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, "*Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*", (Bandung: Mandar Maju, 2002), hal.39.

dengan Surat Kuasa yang diketahui oleh Lurah/ Kepala Desa setempat.

Apabila musyawarah menghasilkan kesepakatan maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian, apabila tidak mencapai kesepakatan maka diadakan lagi musyawarah hingga tercapai kesepakatan, namun apabila musyawarah kedua ini tidak mencapai kesepakatan, panitia mengeluarkan keputusan berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah misalnya lokasi tanah, jenis haknya, status penguasaan tanah, prasarana yang tersedia, dan fasilitas.

Ada 5 (lima) bentuk ganti kerugian menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu :

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

Taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah menurut Pasal 17 Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994  
adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik
    - a. Bersertifikat dinilai 100%
    - b. Belum bersertifikat dinilai 90%
  2. Hak Guna Usaha
    - a. Masih berlaku 80%
    - b. Sudah berakhir 60% (masih diusahakan)
  3. Hak Guna Bangunan
    - a. Masih berlaku 80%
    - b. Sudah berakhir 60% (masih dipakai)
  4. Hak Pakai
    - a. Selama dipergunakan 100%
    - b. Jangka waktu 10 Tahun 70%
    - c. Sudah berakhir 50% (masih dipakai)
  5. Tanah Wakaf dinilai 100%
- f. Keberatan Terhadap Keputusan Panitia

Sebagaimana diketahui tidak selamanya bentuk dan besarnya ganti rugi kerugian yang ditawarkan/diberikan itu disetujui oleh para pemegang hak, adakalanya diantara pemegang hak

tersebut menolak ganti kerugian dimaksud. Dalam hal terjadinya penolakan terhadap ganti kerugian ini dapat diketahui apakah disampaikan secara langsung kepada panitia baik secara tertulis maupun lisan atau pemegang tidak mengambil ganti kerugian selama waktu yang telah ditentukan padahal pemberitahuan telah diterimanya.

Dalam hal terjadinya penolakan tersebut maka Panitia Pengadaan Tanah memerlukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Menetapkan keberatan tersebut kepada Gubernur mengenai pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang dianggap keberatan.
2. Setelah menerima keberatan yang dimaksud Gubernur meminta pertimbangan kepada Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
3. Atas permintaan pertimbangan dari Gubernur tersebut, maka Panitia Pengadaan Tanah Propinsi meminta penjelasan dari Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota yang bersangkutan, terutama mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian dan jika dianggap perlu Panitia Pengadaan Tanah Propinsi dapat melakukan penelitian lapangan.
4. Selanjutnya panitia Propinsi menyampaikan usul dan pertimbangan kepada Gubernur guna mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

5. Gubernur mengupayakan agar pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui besarnya ganti kerugian yang diusulkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
6. Apabila masih ada para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang tidak menyetujui penyelesaian yang dimaksud, maka Gubernur mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Keputusan Gubernur tersebut dapat berupa menguatkan keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota atau mengubah keputusan Panitia tersebut.
7. Kemudian jika keputusan Gubernur tersebut disetujui oleh para pemegang hak atas tanah, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah tersebut, maka Gubernur memerintahkan kepada Panitia untuk melakukan pembayaran ganti kerugian.
8. Jika sebaliknya masih ada para pemegang hak yang keberatan atas Keputusan Gubernur tersebut, maka instansi yang memerlukan tanah tersebut melaporkan kepada instansi induknya mengenai keberatan tersebut. Jika keberatan tersebut diterima, selanjutnya dapat saja bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut direvisi.

9. Akan tetapi jika instansi induk tidak menyetujui usul perubahan bentuk dan besarnya ganti kerugian dan tanah yang diperlukan tersebut tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, sedangkan lebih dari 75% pemegang hak telah menyetujuinya, maka Gubernur mengajukan usul agar dilakukan pencabutan hak atas tanah, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah pada lokasi tersebut.

g. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian ini dilakukan setelah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar norminatif pemberian ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan tanda penerimaan.

Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan ketua atau wakil ketua panitia sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia.

h. Pelepasan Penyerahan dan Permohonan Hak Atas Tanah

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta disaksikan oleh 2 (dua) orang anggota panitia, sedangkan yang belum bersertifikat disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.

Selanjutnya panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah. Untuk mengamankan kepentingan pembuktian dan persyaratan perolehan hak, maka asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, sedangkan arsipnya disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Perlu ditegaskan disini Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah itulah yang kemudian bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh/dibayar ganti kerugiannya. Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah wajib mengajukan permohonan hak atas tanah, dan selanjutnya apabila telah terbit surat keputusan pemberian hak, maka wajib mendaftarkannya untuk memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **6. Ganti Kerugian**



a. Pengertian Ganti Kerugian

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan/ diserahkan.<sup>43</sup>

Menurut PerPres 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (11) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/ atau non-fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/ atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

b. Yang Diberi Ganti Kerugian

Menurut ketentuan PerPres 65 Tahun 2006 Pasal 12 menentukan bahwa ganti kerugian untuk pengadaan tanah diberikan untuk :

1. hak atas tanah ;
2. bangunan ;
3. tanaman ;
4. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

c. Bentuk Ganti Rugi :

---

<sup>43</sup> Oloan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hernawan Suani, *Pelepasan/ penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta: CV. Dasamedia Utama, 1995), hal. 33.

Menurut ketentuan PerPres No. 65 Tahun 2006 Pasal 13 ayat (1)

bentuk ganti rugi dapat berupa :

1. uang ;
2. tanah pengganti; dan/ atau
3. pemukiman kembali.

dan ayat (2) :

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

d. Yang Berhak Menerima Ganti Kerugian

Menurut ketentuan PerPres No. 65 Tahun 2006 Pasal 16 yaitu :

(1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada :

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
- b. nadzir bagi tanah wakaf.

(2) dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi

yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

e. Dasar dan Cara Penghitungan Ganti Kerugian

Ganti kerugian dengan uang adalah menyangkut besarnya ganti kerugian dikaitkan dengan harga tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti.

Menurut ketentuan PerPres No. 65 Tahun 2006 Pasal 15, menentukan bahwa dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan sebagai berikut :

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia ;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan ;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

2. Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/ Tim Penilai Harga ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur bagi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Gambaran Umum Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang**

###### **1. PT. (Persero) Angkasa Pura II**

Angkasa Pura II merupakan perusahaan pengelola jasa dan kebandarudaraan dan pelayanan lalu lintas udara yang telah melakukan aktivitas pelayanan jasa penerbangan dan jasa penunjang bandara di kawasan Barat Indonesia sejak 1984.<sup>44</sup>

Pada awal berdirinya, 13 Agustus 1984, Angkasa Pura II bernama Perum Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng yang bertugas mengelola dan mengusahakan Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng (kini bernama Bandara Internasional Jakarta Soekarno-Hatta) dan Bandara Halim Perdanakusuma. Tanggal 19 Mei 1986 berubah menjadi Perum Angkasa Pura II dan selanjutnya tanggal 2 Januari 1993, resmi menjadi Persero sesuai Akta Notaris Muhani Salim, SH. No. 3 Tahun 1993 menjadi PT (Persero) Angkasa Pura II.<sup>45</sup>

PT. (Persero) Angkasa Pura II merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dibawah Departemen Perhubungan yang bergerak di bidang pengelolaan bandar udara di Indonesia. PT. (Persero) Angkasa Pura II menitikberatkan bandar udara di wilayah Barat Indonesia, dan untuk wilayah Timur Indonesia di kelola oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I. Tugas pokok PT. (Persero) Angkasa Pura II berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1992 adalah :

- a. Meningkatkan penyediaan, perusahaan dan pengembangan jasa Bandar Udara.

---

<sup>44</sup> <http://www.angkasapura2.co.id> (19 Juli 2009)

<sup>45</sup> *Ibid*

- b. Meningkatkan perencanaan, pengembangan dan pemeliharaan Bandar Udara.

Sesuai dengan Akta Pendirian PT. (Persero) Angkasa Pura II, maka bidang usaha perusahaan BUMN tersebut adalah :

- a. Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas terminal untuk pelayanan pendaratan, lepas landas, parkir dan penyimpanan pesawat udara.
- b. Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas terminal pelayanan angkutan penumpang, kargo dan pos.
- c. Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas elektronika navigasi, listrik, air dan instalasi limbah buangan.
- d. Jasa pelayanan penerbangan.
- e. Jasa penunjang kegiatan penerbangan dan ke bandarudaraan.
- f. Penyediaan lahan untuk bangunan lapangan dan industri serta gedung-gedung/ bangunan yang berhubungan dengan kelancaran angkutan udara.
- g. Usaha-usaha lainnya yang dapat menunjang tercapainya tujuan perusahaan.<sup>46</sup>

Kantor Pusat PT. (Persero) Angkasa Pura II di Jakarta adalah sebagai berikut :

- a. Alamat : Kota Baru Bandar Kemayoran Blok B.12 Kaveling  
No. 2 Jakarta Pusat.
- b. Telepon : (+6221) 6541961

---

<sup>46</sup> *Ibid*

- c. Facsimile : (+6221) 4246878 – 4205129
- d. Telex : 42475 PERAPS IIA
- e. E-mail : [simpap2@angkasapura2.co.id](mailto:simpap2@angkasapura2.co.id)
- f. Website : <http://www.angkasapura2.co.id>

Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura II berjumlah 12 Kantor Cabang, sebagai berikut :

- a. Bandara Internasional Soekarno-Hatta (Jakarta) ;
- b. Bandara Halim Perdana Kusuma (Jakarta) ;
- c. Bandara Husein Sastranegara (Bandung) ;
- d. Bandara Polonia (Medan) ;
- e. Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II (Palembang) ;
- f. Bandara Sultan Syarif Kasim II (Pekanbaru) ;
- g. Bandara Minangkabau (Padang) ;
- h. Bandara Supadio (Pontianak) ;
- i. Bandara Raja Haji Fisabilillah (Tanjung Pinang) ;
- j. Bandara Sultan Thaha (Jambi) ;
- k. Bandara Depati Amir (Pangkal Pinang) ;
- l. Bandara Sultan Iskandarmuda (Banda Aceh).<sup>47</sup>

Seiring dengan pertumbuhan industri angkutan udara Indonesia yang meningkat pesat, Angkasa Pura II selalu mengedepankan pelayanan yang terbaik bagi pengguna jasa bandara. Bandara yang

---

<sup>47</sup> *Ibid*

dikelola Angkasa Pura II selalu memperoleh penghargaan Prima Pratama dari Departemen Perhubungan RI untuk kategori Terminal Penumpang Bandara.<sup>48</sup>

Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang handal, selama tiga tahun berturut-turut Angkasa Pura II telah memperoleh penghargaan The Best BUMN in Logistic Sector dari Kementerian Negara BUMN RI (2004-2006) dan The Best I in Good Corporate Governance (2006).<sup>49</sup>

Angkasa Pura II selalu melaksanakan kewajibannya memberikan deviden kepada negara sebagai pemegang saham dan turut membantu meningkatkan kesejahteraan dan kepedulian terhadap karyawan dan keluarganya serta masyarakat umum dan lingkungan sekitar bandara melalui program Corporate Social Responsibility.<sup>50</sup>

## **2. Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang**

Bandar Udara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang sebagai pintu gerbang dan ujung tombak lalu lintas udara yang berlokasi di bagian Barat Laut kota Palembang, terletak antara garis 02'54" Lintang Selatan dan 104'42" Bujur Timur, berbatasan dengan :

a. Sebelah Barat : dengan Desa Sukajadi Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin ;

---

<sup>48</sup> *Ibid*

<sup>49</sup> *Ibid*

<sup>50</sup> *Ibid*



- b. Sebelah Selatan : dengan Desa Bakung Kecamatan Indralaya Kabupaten Ogan Ilir dan Kecamatan Gelumbang Kabupaten Muara Enim ;
- c. Sebelah Timur : dengan Balai Makmur Kecamatan Banyuasin I Kabupaten Banyuasin ;
- d. Sebelah Utara : dengan Desan Pangkalan Benteng, Desa Gasing dan Desa Kenten, Kecamatan Talang Kelapa Banyuasin.<sup>51</sup>

Secara geografis letak kota Palembang memiliki potensi sangat strategis, antara lain :

- a. Palembang sebagai Ibukota Propinsi Sumatera Selatan merupakan pusat pemerintahan, perekonomian, politik dan sosial budaya ;
- b. Letak strategis karena dilalui oleh jalur Lintas Pulau Sumatera yang menghubungkan daerah di Pulau Sumatera ;
- c. Palembang juga terdapat Sungai Musi yang dilintasi oleh Jembatan Ampera yang berfungsi sebagai sarana transportasi dan perdagangan antar wilayah.<sup>52</sup>

### **3. Sejarah Bandar Udara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang**

Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang (kode IATA: PLM) adalah bandar udara internasional yang

---

<sup>51</sup> [http://www.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Palembang\\_mht](http://www.wikipedia.org/wiki/Kota_Palembang_mht) ( 19 Juli 2009 )

<sup>52</sup> *Ibid*

melayani kota Palembang, Sumatera Selatan dan sekitarnya. Bandara ini terletak di wilayah KM. 10 Kecamatan Sukarame. Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II dioperasikan oleh PT. Angkasa Pura 2. Nama Bandara ini diambil dari nama Sultan Mahmud Badaruddin II (1767-1862 M), seorang pahlawan daerah yang pernah memimpin Kesultanan Palembang Darussalam (1803-1819 M).<sup>53</sup>

Bandara ini pada awalnya dibangun oleh penjajah Jepang pada tahun 1942-1943. Pada 15 Juli 1963, bandara ini menjadi lapangan udara bersama sipil dan militer. Kemudian pada 21 Agustus 1975 status bandara ini menjadi pelabuhan udara (Pelud) sipil Talang Betutu. Pada 3 April 1985, bandara ini berganti nama menjadi Pelud Sultan Mahmud Badaruddin II. Tak lama kemudian istilah Pelud Sultan Mahmud Badaruddin II diubah menjadi Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II pada 1 September 1985.<sup>54</sup>

Terhitung 1 April 1991, bandara ini resmi dikelola Perum Angkasa Pura II. Pada 2 Januari 1993, Manajemen Perum Angkasa Pura II berganti status menjadi PT (Persero) Angkasa Pura II.<sup>55</sup>

Pada saat Propinsi Sumatera Selatan resmi terpilih menjadi tuan rumah PON XVI tahun 2004, maka pemerintah berupaya untuk memperbesar kapasitas bandara sekaligus merubah status bandara menjadi bandara internasional. Gedung terminal baru Bandara Sultan

---

<sup>53</sup> <http://www.bandarasmb2.com.wisata.mht> ( 19 Juli 2009 )

<sup>54</sup> *Ibid*

<sup>55</sup> *Ibid*

Mahmud Badaruddin II akhirnya rampung dan diresmikan pada 27 September 2005.<sup>56</sup>

Bandara ini telah resmi menjadi bandara bertaraf internasional dan bisa didarati oleh pesawat yang berbadan besar pada 27 September 2005. Pengembangan bandara tersebut mulai dilakukan pada 18 September 2003 dengan total biaya Rp. 366,7 milyar yang berasal dari *Japan Internasional Bank Corporation* Rp. 251,9 milyar dan dana pendamping dari APBN sebesar Rp. 114,8 milyar.<sup>57</sup>

Antara perkembangan yang dilaksanakan adalah perpanjangan landas pacu sepanjang 300 meter x 60 meter menjadi 3.000 meter x 60 meter, pembangunan tempat parkir kendaraan seluas 20.000 meter yang dapat menampung 1.000 kendaraan serta pembangunan gedung terminal penumpang tiga lantai seluas 13.000 meter persegi yang dapat menampung 1250 penumpang, dilengkapi garbata dan terminal kargo dan bangunan penunjang lainnya seluas 1.900 meter persegi.<sup>58</sup>

Hasil pengembangan ini membuat Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II dapat didarati pesawat Airbus A330 dan sejenisnya serta Boeing 747. Selain itu, arus penumpang diproyeksikan akan naik dari 7.720 penumpang menjadi 16.560 penumpang. Setelah itu akan ada pembangunan jalan tol Kayu Agung-

---

<sup>56</sup> *Ibid*

<sup>57</sup> *Ibid,*

<sup>58</sup> *Ibid,*

Palembang-Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II untuk mempermudah akses ke Bandara.<sup>59</sup>

#### **B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang**

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dapat dilaksanakan berdasarkan PERPRES No. 36 Tahun 2005 jo. PERPRES No. 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Menteri Negara Agraria No. 1 Tahun 1994 sebagai peraturan pelaksanaannya, disaat proyek ini berlangsung dan selesai di tahun 2006, Panitia Pengadaan Tanah masih berpedoman dengan peraturan pelaksana PMNA No. 1 Tahun 1994, karena Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan PERPRES No. 36 Tahun 2005 jo. PERPRES No. 65 Tahun 2006, pada saat itu belum ada.

---

<sup>59</sup> *Ibid*,

Ketentuan PERPRES No. 65 Tahun 2006 Pasal 1 Ayat (3) berbunyi sebagai berikut “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”.

“Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan”.<sup>60</sup>

Dalam rangka pelaksanaan Embarkasi Haji Sumatera Selatan Tahun Haji 2007. Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan merencanakan perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang. Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan memerlukan lahan untuk perpanjangan landasan dimaksud panjang 350 m X 850 m (seluas ± 30 Ha).<sup>61</sup>

Untuk itu berdasarkan Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor 337 Tahun 2006 tanggal 23 Februari 2006, tentang “Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh diperuntukkan sebagai lokasi perpanjangan landasan Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang”, dibentuklah panitia pengadaan tanah dengan susunan anggota sebagai berikut :

---

<sup>60</sup> *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, ( Jakarta : Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982), hal. 165.

<sup>61</sup> <http://www.sripoku.com> ( 20 Juli 2009 )

1. H. Tolha Hasan  
Wakil Walikota Palembang sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. H. A. Farhan AS, SH, Msi.  
Asisten I Bidang Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Palembang  
sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
3. Ir. Roedy Rudianto, M.Si  
Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang sebagai Wakil Ketua II  
merangkap Anggota;
4. Drs. Erwin R. Bakri, MM.  
Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota  
Palembang sebagai Sekretaris bukan Anggota;
5. H. Syafawi, SH, M.Hum  
Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Sekretariat Daerah Kota  
Palembang sebagai Wakil Sekretaris bukan Anggota;
6. Drs. Alius Achmad, M.Si  
Kakan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Palembang  
sebagai Anggota;
7. Ir. Kira Tarigan, ST  
Kepala Dinas Pertanian Kota Palembang sebagai Anggota;
8. Drh. Nasir Somad  
Kepala Dinas Pertanian Kota Palembang sebagai Anggota;
9. Ir. Ucok Hidayat

Kepala Dinas Tata Kota Kota Palembang sebagai Anggota;

10. H. Mahya Abunakir, SH

Kepala Bagian Hukum dan Ortala Sekretariat Daerah Kota Palembang sebagai Anggota;

11. Achmad Aminullah, SH

Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah pada Kantor BPN Kota Palembang sebagai Anggota;

12. Drs. Sunarto, Msi

Camat Sukarami sebagai Anggota;

13. M. Ali Sobri Z, SH

Lurah Talang Betutu sebagai Anggota.

Panitia pengadaan tanah dalam prakteknya sehari-hari biasa disebut dengan panitia sembilan, hal ini disebabkan karena biasanya anggotanya terdiri dari sembilan orang. Tetapi pada pembentukan panitia perpanjangan landasan Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang ini anggotanya berjumlah 11 (sebelas) orang, hal ini dikarenakan sesuai dengan kebutuhan.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang juga dituangkan dalam Keputusan Walikota Palembang Nomor 337 Tahun 2006 tanggal 23 Februari 2006, Panitia Pengadaan Tanah ini mempunyai tugas sebagai berikut :

1. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau pemegang hak atas tanah;
5. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
6. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
8. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.



Adapun tahap-tahap yang dilakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang adalah sebagai berikut :

1. Penetapan Lokasi

Dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang, berdasarkan penelitian penulis dapat diketahui bahwa pembebasan tanah ini dimulai ketika Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yang dalam hal ini Gubernur Sumatera Selatan mengajukan surat permohonan penetapan lokasi Nomor 553.3/0112/I/2006 tanggal 11 Januari 2006 Kepada Walikota Palembang perihal Penetapan Lokasi pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang. Surat permohonan tersebut dilengkapi dengan keterangan-keterangan sebagai berikut :

1. Side lokasi tanah yang diperlukan;
2. Luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan;
3. Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan;

4. Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lama pelaksanaan pembangunan.<sup>62</sup>

Permohonan sebagaimana dimaksud juga telah sesuai dan memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 jo Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006. Di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 terdapat di Pasal 5 ayat (3) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Selanjutnya mengingat syarat-syarat yang telah ditetapkan telah dipenuhi oleh instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud, maka Walikota Palembang telah menyetujui/ mengabulkan permohonan penetapan lokasi pengadaan tanah tersebut. Hal ini dapat diketahui dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor 155 Tahun 2006 Tanggal 13 September 2006 tentang penetapan tanah seluas ± 30 Ha ini terdapat di Kelurahan Talang Betutu Kecamatan Sukarami Palembang diperuntukkan sebagai lokasi pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.

---

<sup>62</sup> Syafawi, *Wawancara*, Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Setda Kota Palembang, ( Palembang, 19 Juli 2009 ).

Dengan adanya Surat Keputusan Walikota sebagaimana disebutkan diatas, maka lokasi tanah yang akan dibebaskan telah mendapatkan persetujuan.

Setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pengadaan tanah, maka Gubernur Sumatera Selatan Ir. H. Syahrial Oesman, MM, menyampaikan permohonan untuk pelaksanaan pembebasan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah sebagai dimaksud Surat Gubernur Sumatera Selatan Nomor 593/0577/II/2006 tanggal 16 Februari 2006.<sup>63</sup>

## 2. Penyuluhan ( Sosialisasi )

Berdasarkan Surat Tugas Nomor 29/STU/2006 tanggal 2 Maret 2006, sehubungan dengan Keputusan Walikota Palembang Nomor 155 Tahun 2006 tanggal 27 Januari 2006 tentang Penetapan Tanah seluas ± 30 Ha untuk pembangunan fly over simpang empat Polda Sumsel Palembang dan sesuai hasil kesimpulan rapat hari Rabu tanggal 1 Maret 2006 tentang jadwal tahapan pelaksanaan kegiatan Sosialisasi, Inventarisasi dan Pengukuran di bidang tanah, maka Ketua Panitia Pengadaan Tanah menugaskan :

- a) Asisten I Bidang Tatapraja sebagai Koordinator;
- b) Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Wakil Koordinator;
- c) Kepala Bagian Tata Pemerintahan sebagai Sekretaris;
- d) Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah sebagai Wakil Sekretaris;

---

<sup>63</sup> *Ibid*,

- e) Kepala Kantor PBB Kota Palembang sebagai Anggota;
- f) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Palembang sebagai Anggota;
- g) Kepala Dinas Tata Kota Kota Palembang sebagai Anggota;
- h) Kepala Dinas Pertanian Kota Palembang sebagai Anggota;
- i) Kepala Seksi HHT BPN Kota Palembang sebagai Anggota;
- j) Kepala Bagian Hukum dan Ortala Setda Kota Palembang sebagai Anggota;
- k) Camat Sukarami sebagai Anggota;
- l) Lurah Talang Betutu sebagai Anggota;

Untuk :

1. Melaksanakan Sosialisasi, Inventarisasi dan Pengukuran bidang tanah seluas  $\pm$  30 Ha sebagaimana dimaksud Keputusan walikota Nomor 155/2006 tanggal 27 Januari 2006.
2. Pelaksanaan Sosialisasi, Inventarisasi dan Pengukuran dilaksanakan mulai Hari Rabu tanggal 8 Maret 2006 sampai dengan selesai secara keseluruhan.
3. Hasil pelaksanaan tugas dilaporkan kepada Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Palembang, selambat-lambatnya tanggal 31 Maret 2006.
4. Segala biaya yang timbul dengan diterbitkannya surat tugas ini dibebankan kepada APBD Propinsi Sumatera Selatan Tahun Anggaran 2007.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> *Ibid*

Mengingat pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang tersebut memerlukan areal yang cukup luas yakni  $\pm$  30 Ha, sedangkan di atas tanah yang diperlukan terdapat hak-hak masyarakat, maka sebelum pengadaan tanah dilaksanakan, terlebih dahulu perlu dilakukan pendekatan-pendekatan atau penyuluhan guna memberikan pengertian kepada masyarakat, baik para pemegang hak maupun masyarakat tentang tujuan dan program pemerintah Propinsi Sumatera Selatan untuk memperpanjang landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang tersebut bagi kepentingan umum, antara lain sebagai embarkasi haji pada tahun 2006.

Kegiatan penyuluhan atau Sosialisasi tersebut dilaksanakan pada hari Minggu tanggal 12 Maret 2006 pukul 14.00 WIB bertempat di Balai Kelurahan Talang Betutu dan dihadiri oleh masyarakat yang terkena lokasi pembebasan. Kegiatan Penyuluhan tersebut berjalan dengan lancar, dan hasil akhir dari pertemuan tersebut adalah 100% menyetujui dengan catatan ganti rugi yang diterima masyarakat tersebut layak bahkan menguntungkan.<sup>65</sup>

Selanjutnya jika kegiatan Penyuluhan ini dikaitkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 jo.

---

<sup>65</sup> *Ibid*

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, maka telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3. Penentuan Batas Lokasi dan Inventarisasi

Berdasarkan surat pemberitahuan dari Camat Sukarami nomor 590/411/SKR/IV/2006 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Inventarisasi Lahan oleh Tim Pengadaan Tanah Kota Palembang yang ditujukan kepada Lurah Talang Betutu, yakni memberitahukan kepada Lurah Talang Betutu bahwa tim Inventarisasi Pengadaan Tanah Kota Palembang akan turun ke lapangan guna menginventarisasi lahan tersebut pada hari Rabu tanggal 26 April 2006 pukul 09.00 WIB. Untuk itu Lurah Talang Betutu dimintakan perhatiannya sebagai berikut :

- a. Memberitahukan kepada seluruh pemilik lahan agar diharapkan pada saat pengukuran lahan untuk berada di lokasi tanah masing-masing mendampingi petugas yang akan menginventarisasi lahan tersebut.
- b. Untuk dapat dihimbau kepada seluruh pemilik lahan untuk memasang tanda/ patok di setiap sudut sehingga memudahkan petugas menginventarisasi.
- c. Mendata seluruh pemilik lahan yang akan terkena pembebasan lahan.

- d. Membuat Posko Pembebasan Lahan di Kantor Lurah untuk memudahkan masyarakat yang akan berurusan.

Maka setelah dilaksanakannya penyuluhan/ sosialisasi pada tanggal 12 Maret 2006, panitia pengadaan tanah menetapkan batas lokasi ( *koridor* ) tanah yang terkena proyek pengadaan tanah untuk perpanjangan landasan. Selanjutnya panitia melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bangunan dan tanam tumbuh yang berada diatas tanah milik masyarakat.

Pelaksanaan inventarisasi dan pengukuran ini dihadiri oleh pemilik tanah, bangunan dan tanah tumbuh, serta ketua RT, Lurah dan pihak terkait lainnya. Selanjutnya panitia melakukan kegiatan inventarisasi dan pengukuran mengenai bidang-bidang tanah, bangunan, dan tanam tumbuh.

Dalam rangka kegiatan ini, Dinas Tata Kota Palembang bertanggung jawab dalam penetapan batas, Dinas PU Kota Palembang bertanggung jawab dalam hal bangunan, Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kota Palembang bertanggung jawab untuk melakukan pengukuran tanah untuk setiap persil. Dengan kegiatan ini diketahui luas tanah secara keseluruhan, luas tanah untuk setiap persil, status tanah, pemegang hak dan penggunaan tanah, penyelidikan riwayat tanah, penguasaan serta penggunaan tanah yang bersangkutan.

Dari hasil Pengukuran dan Inventarisasi lahan tersebut diperoleh hasil bahwa ternyata lahan yang termasuk lokasi yang diajukan untuk pembebasan tanah adalah seluas 300.486 m<sup>2</sup>, meliputi 146 orang pemilik tanah.

Untuk mengetahui pemilik, jenis, umur, dan kondisi tanaman dilakukan inventarisasi oleh anggota panitia dari Kantor Dinas Pertanian Kota Palembang. Sedangkan untuk inventarisasi dan taksasi nilai bangunan yang terkait dengan tanah tersebut dilakukan oleh petugas dari Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kota Palembang.<sup>66</sup>

Selanjutnya hasil Pengukuran dan Inventarisasi dari masing-masing Dinas teknis tersebut diatas dilaporkan kepada Sekretariat Panitia untuk selanjutnya disusun dan dimuat dalam suatu daftar Nominatif yang berisi :

- a. Nama-nama Pemilik Tanah;
- b. Luas tanah untuk setiap persil;
- c. Nama pemilik dan jenis bangunan, serta besarnya nilai ganti rugi;
- d. Nama pemilik dan jenis tanam tumbuh, serta besarnya nilai ganti rugi.

#### 4. Pengumuman Hasil Inventarisasi

Daftar hasil pengukuran dan hasil inventarisasi tersebut kemudian ditanda tangani oleh semua Anggota Panitia untuk

---

<sup>66</sup> *Ibid*



selanjutnya diumumkan pada Pengumuman Nomor 05/PGM/2006 Tanggal 30 Mei 2006. Pada Kantor Kelurahan Talang Betutu, Kantor Kecamatan Sukarami dan Kantor Pertanahan Kota Palembang selama 30 (tiga puluh) hari. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada semua pihak, terutama para pemegang hak untuk, mengajukan keberatan atas hasil pengukuran dan inventarisasi tersebut.

Dengan adanya pengumuman tanggal 30 Mei 2006 tersebut, ternyata terdapat tanggapan dari para pemilik tanah, bangunan, dan tanam tumbuh. Sebagaimana Surat Camat Sukarami Nomor 590/799/SKR/VII/2006 tanggal 5 Juli 2006 perihal Penyampaian Laporan Keberatan Masyarakat atas Pengumuman Hasil Pendataan dan Inventarisasi, maka dilaporkan bahwa adanya keberatan dari masyarakat pemilik lahan atas hasil pendataan dan inventarisasi lahan tersebut sebagai berikut :

1. Jumlah pemilik lahan yang berkeberatan atas hasil pendataan sebanyak 18 orang.
2. Jumlah pemilik bangunan yang berkeberatan atas hasil pendataan sebanyak 14 orang.
3. Jumlah pemilik tanam tumbuh yang berkeberatan atas hasil pendataan sebanyak 19 orang.
4. Jumlah pemilik lahan yang belum terdata dalam pengumuman hasil pendataan sebanyak 5 orang.

Untuk selanjutnya ditindaklanjuti oleh Dinas Teknis dan Panitia, antara lain pengecekan kembali di lapangan.

Dari kegiatan yang dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah pada tahap ini, menurut hemat penulis pada prinsipnya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini juga dapat menjamin bahwa anggota masyarakat yang merasa dirugikan tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan jika merasa data-data yang telah diumumkan tidak sesuai dengan penilaian mereka. Disamping itu dengan adanya kegiatan pengukuran rincian pada setiap persil diikuti dengan inventarisasi tanah, bangunan, dan tanam tumbuh tersebut, maka menjadi dasar yang otentik dan valid untuk memperhitungkan jumlah ganti kerugian pada tahap berikutnya.

#### 5. Musyawarah Mengenai Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku ditegaskan bahwa kedudukan antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanam tumbuh dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah tersebut adalah sama dan sederajat dengan instansi yang akan melakukan pembebasan tanah. Dengan demikian dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang bersifat penekanan dan intimidasi harus dihindarkan. Untuk itu kedua belah pihak yakni panitia pengadaan tanah dan para pemilik tanah melakukan musyawarah yang diharapkan akan tercapai suatu kesepakatan diantara mereka

menyangkut berbagai hal terutama mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>67</sup>

Meskipun disadari bahwa pekerjaan pada tahap ini merupakan hal paling rumit dan sulit, akan tetapi musyawarah harus tetap ditempuh dan dilakukan secara hati-hati dan dilandasi sikap transparan. Rumitnya proses musyawarah ini disebabkan mempertemukan dua kehendak dan kepentingan yang berbeda satu dengan yang lain. Disatu pihak para pemegang hak akan menawarkan harga yang setinggi-tingginya, sedangkan di lain pihak bagi instansi yang memerlukan tanah mempunyai dana yang terbatas. Adanya dua kepentingan berbeda tersebut seringkali menjadi kendala mendasar dalam suatu proses pengadaan tanah.

Akibat banyaknya aspirasi yang disampaikan warga, Wakil Walikota Palembang, H. Tolha Hasan, meminta agar dilakukan pengklasifikasian letak tanah terhadap jalan utama, yang melibatkan pihak BPN dan Lurah Talang Betutu. "Kondisi tanah serta struktur tanah dan luas tanah, serta status kepemilikan juga mempengaruhi besarnya ganti rugi. Warga yang mempunyai sertifikat tanah akan menerima 100% ganti rugi, sedangkan bagi yang belum mempunyai sertifikat tanah akan menerima 90% dari harga yang ditetapkan", tegas Tolha Hasan, pada rapat negosiasi harga ganti rugi lahan warga yang terkena perluasan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud

---

<sup>67</sup> *Ibid*

Badaruddin II Palembang, di Balai Kelurahan Talang Betutu, Kecamatan Sukarami.<sup>68</sup>

Rapat diikuti sekitar 93 warga yang lahan miliknya terkena proyek perluasan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dan para anggota panitia 9 (tim ganti rugi). Diantaranya, Kepala Bagian Tata Pemerintahan Kota Palembang Farhan AS, Camat Sukarami Drs. Sunarto MSi, Lurah Talang Betutu M. Ali Sobri Z, SH, serta tokoh masyarakat setempat.<sup>69</sup>

Berdasarkan Surat Pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor S-2015/WPJ.03/KB 0102/2006 tanggal 19 Mei 2006 perihal informasi NJOP 2006, disampaikan bahwa Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi sebagai dasar penetapan pajak PBB tahun 2006 atas lokasi tanah tersebut adalah sebagai berikut :

NO.	TAHUN PAJAK	LOKASI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI (Rp./m2)	KETENTUAN NILAI JUAL BUMI (Rp./m2)
1	2	3	4	5

---

<sup>68</sup> Dikutip dari *Harian Sriwijaya Post*, (Palembang : 7 September 2006), hal. 6.

<sup>69</sup> *loc Cit*, ( Palembang, 19 Juli 2009 )

1	2006	Kel. Talang Betutu		
		Lapisan Pertama	8.400,- s/d 12.000,-	10.000,-
		Lapisan Kedua	12.000,- s/d 17.000,-	14.000,-

Penggunaan NJOP sesuai dengan Pasal 6 Ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah sebagai dasar pengenaan pajak. Penggunaan di luar kepentingan perpajakan bukan menjadi tanggung jawab Direktorat Jendral Pajak.

Tolha mengatakan, berdasarkan data dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, besarnya NJOP untuk lahan warga itu sebesar Rp. 10.000,- hingga Rp. 14.000,-. Sedangkan harga patokan jual-beli tanah setempat sebesar Rp. 40.000,- hingga Rp. 80.000,- per meter.” Sedangkan lahan yang harus kita bebaskan seluas 850 x 350 m atau seluas sekitar 30 hektare dari landasan pacu yang telah ada. Jangan sampai dana yang telah kita anggarkan tidak mencukupi untuk membayar harga ganti rugi ini,” katanya. Letak lahan warga yang akan dibebaskan, lanjutnya, tak bisa disamaratakan, maka harus dibuat kelas tanah, sehingga warga yang lahannya termasuk dalam ring I, II, tidak bias disamakan harga ganti ruginya. “Kita harap ganti untung antara Pemerintah dan rakyat ini tidak merugikan satu sama lain, tapi kalau bias sama-sama untung. Namun masih dalam

batas kewajaran dan kepatutan,” harapnya. Sementara itu, sejumlah warga mengharapkan besarnya ganti rugi disamakan. “Pak, kami minta supaya ganti rugi lahan kami disamakan dengan ganti rugi yang diterima warga sekitar Asrama Haji, kemarin, Rp. 200.000/ meter. Kan namanya bukan ganti rugi lagi, tapi ganti untung, jadi kami minta disamakan saja harganya,” pinta Sumedi, salah satu warga yang tanahnya terkena perluasan lahan Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.<sup>70</sup>

#### 6. Penetapan Nilai Ganti Rugi

Kondisi tanah serta struktur tanah dan luas, serta status kepemilikan juga mempengaruhi besarnya ganti rugi. Warga yang memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah akan menerima 100% ganti rugi, sedangkan bagi yang belum mempunyai sertifikat tanah akan menerima 90% ganti rugi harga yang sudah ditetapkan oleh PBB. Dan untuk status tanah tersebut, untuk Hak Guna Bangunan (HGB) 80%, Sertifikat Hak Pakai (SHP) 100%. Ini semua sesuai dengan kesepakatan dan ditambah Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Rapat dihadiri oleh warga masyarakat yang terkena proyek pembebasan tanah dan para anggota panitia pengadaan tanah untuk proyek pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.

---

<sup>70</sup> *Ibid.*

Penggunaan NJOP sesuai dengan Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah sebagai dasar pengenaan pajak. Penggunaan diluar kepentingan perpajakan bukan menjadi tanggung jawab Direktorat Jendral Pajak.

Berdasarkan data dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, besarnya NJOP untuk lahan warga itu sebesar Rp. 10.000,- hingga Rp. 14.000,-. Sedangkan harga patokan jual-beli tanah setempat sebesar Rp. 40.000,- hingga Rp. 80.000,- per meter.” Sedangkan lahan yang harus kita bebaskan seluas 850 x 350 m atau seluas sekitar 30 hektare dari landasan pacu yang telah ada.

Setelah tiga kali diadakannya pertemuan, akhirnya pada hari Selasa Tanggal 10 Oktober 2006, telah disepakati mengenai besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada masyarakat yang lahannya terkena lokasi pembebasan. Masyarakat yang tinggal di sekitar landasan menyepakati ganti rugi lahan yang terkena perpanjangan landasan pacu yang diusulkan oleh Pemerintah Kota Palembang sesuai dengan harga pasaran ganti rugi di kawasan bandara yaitu Rp. 40.000,- sampai Rp. 50.000 per meter.

Ganti rugi lahan akan dilakukan dengan berbagai versi. Untuk ganti rugi rumah permanen dan rumah tidak permanen akan berbeda, jumlah ganti rugi akan disesuaikan dengan standar Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BPPN), Pemerintah Kota

Palembang sendiri sudah menetapkan jumlah ganti rugi yang akan diterima masyarakat setelah dikurangi NJOP. Untuk ganti rugi daerah yang terdekat dengan Bandara Internasional SMB II Palembang atau Ring I akan diganti rugi sebesar Rp. 47.000,- per meter, kemudian untuk Ring II sebesar Rp. 37.000,- per meter, Ring III Rp. 27.000,- per meter, kemudian untuk Ring IV hanya Rp. 15.000,- per meter. Ganti rugi juga akan diberikan terhadap tanam tumbuh milik masyarakat yang berada di lokasi yang terkena perpanjangan landasan Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.<sup>71</sup>

Dari ganti rugi diatas dapat disimpulkan bahwa warga masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan untuk pembangunan perpanjangan landasan pacu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang bersifat ganti untung, karena nilai ganti rugi tanah mereka diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan kota Palembang, sehingga tidak menimbulkan kerugian dari pihak masyarakat.

#### 7. Keberatan Terhadap Keputusan Panitia

Mengenai ganti rugi sebagaimana diketahui tidak selamanya bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditawarkan/ diberikan itu disetujui oleh para pemegang hak, adakalanya diantara pemegang hak tersebut menolak ganti kerugian dimaksud.

---

<sup>71</sup> Dikutip dari, *Harian TRANSPARAN*, ( Palembang : 12 Oktober 2006 ), hal. 2.



Sampai pada tanggal 28 Nopember 2006 lalu, terdapat 1 (satu) orang pemilik bangunan yakni Bapak Harun, yang berkeberatan atas ketetapan panitia mengenai besarnya nilai ganti rugi bangunan yakni sebesar Rp. 168.183.636,92. Sementara yang bersangkutan menuntut besarnya nilai ganti rugi bangunan miliknya sebesar Rp. 500.000.000,- yang berdasarkan pertimbangan nilai tersebut tidak dimungkinkan. Bagi warga yang tetap tidak menyetujui harga yang telah disepakati itu, maka uang ganti ruginya akan dititipkan ke Pengadilan.<sup>72</sup>

“Setelah hasil pendataan inventarisasi dan pendataan lahan disosialisasikan saya merasa keberatan karena pagar batu saya yang sepanjang 91 m<sup>2</sup> hanya terdata 45,5 m<sup>2</sup>, ini berarti merugikan saya sebagai pemilik bangunan, karena pagar batu saya hanya dihargai separuh dari panjang sebenarnya”.<sup>73</sup>

Dalam hal terjadinya keberatan tersebut, maka Panitia Pengadaan Tanah melakukan langkah-langkah yang sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku pada saat pengadaan tanah tersebut berlangsung pada tahun 2006 yaitu memakai ketentuan pada Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden RI Nomor 55 Tahun 1993 jo. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006.

---

<sup>72</sup> Syafawi, *Wawancara*, Ksb. Keagrariaan dan Batas Wilayah Setda Kota Palembang, ( Palembang, 19 Juli 2009 )

<sup>73</sup> Triyasih, *Wawancara*, Warga Kecamatan Sukarami, ( Palembang, 25 Juli 2009 )

## 8. Pelaksanaan Pembayaran Ganti Kerugian

Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian adalah jadwal pelaksanaan pembayaran ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan perpanjangan landasan Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang.

Pembayaran ganti kerugian ini dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 20 Oktober 2006, bertempat di Ruang Bina Praja Pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan. Sidang dimulai Pukul 09.05 WIB, dan dibuka oleh Bapak M. Ali Sobri Z. SH selaku Lurah Talang Betutu Kota Palembang. Sidang tersebut dihadiri oleh anggota Panitia Pengadaan Tanah dan juga masyarakat yang akan menerima ganti rugi.<sup>74</sup>

Sidang dimulai dengan proses pemanggilan satu persatu pemilik lahan dengan urutan berdasarkan kwitansi yang ada. Pemberian ganti rugi ini sepenuhnya diganti dengan uang yang diberikan dalam bentuk cek yang langsung bias dicairkan melalui Bank Sumsel. Proses pembayaran ini secara lengkap dituangkan dalam Berita Acara yang memuat identitas pemegang hak/ kuasanya, Luas Tanah, Bangunan dan Tanam Tumbuh serta Jumlah Uang.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Syafawi, tanggal 19 Juli 2009, selaku salah satu Panitia Pengadaan Tanah Perpanjangan Landasan Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II

---

<sup>74</sup> *Loc Cit*

Palembang, bahwa sejumlah uang yang dikeluarkan untuk pembayaran ganti rugi ini seluruhnya adalah Rp. 13.041.582.178,- yang berasal dari dana APBD Propinsi Sumatera Selatan Tahun Anggaran 2006.

Proses pembayaran ganti kerugian yang berlangsung  $\pm$  8 jam ini berjalan dengan lancar sesuai dengan apa yang diharapkan, tanpa adanya kendala-kendala dari pihak manapun.

Jika dicermati pada tahap pembayaran ganti kerugian ini terdapat hal yang perlu dikemukakan, antara lain bahwa langkah yang ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah sudah mencerminkan pelaksanaan ketentuan yang berlaku. Ganti kerugian yang diberikan dalam bentuk cek lebih bersifat memberikan perlindungan kepada para bekas pemegang hak. Selain itu dibuatnya surat pernyataan/pelepasan hak yang dimuat dalam suatu bentuk formil juga dimaksudkan untuk menghindari pembayaran ganda atau kemungkinan timbulnya gugatan dari pihak lain dikemudian hari. Hal ini yang perlu diperhatikan bahwa dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut ganti kerugian hanya dalam bentuk uang saja, sedangkan dimungkinkan ganti kerugian dalam bentuk lain, misalnya tanah pengganti.

#### 9. Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian tersebut juga dilakukan penyerahan hak atas tanah, bangunan, dan tanam tumbuh. Surat pelepasan hak atau penyerahan tanah, yang ditandatangani oleh

pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota serta disaksikan oleh 2 (dua) orang anggota panitia, sedangkan yang belum bersertifikat disaksikan oleh Camat dan Lurah/ Kepala Desa setempat. Surat pernyataan tersebut juga memuat identitas pemegang hak yang telah menyerahkan haknya, luas tanah, bangunan, tanam tumbuh, surat-surat yang telah diserahkan sebagai alas hak pemilikan dan jumlah uang yang telah dibayarkan.<sup>75</sup>

Selanjutnya panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah. Untuk mengamankan kepentingan pembuktian dan persyaratan perolehan hak, maka asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, sedangkan arsipnya disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Perlu ditegaskan disini Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah itulah yang kemudian bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh/ dibayar ganti kerugiannya.

Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah wajib mengajukan permohonan hak atas tanah, dan selanjutnya apabila telah terbit surat keputusan pemberian hak, maka wajib mendaftarkannya untuk memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

---

<sup>75</sup> *Ibid*

**C. Kendala-kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pembebasan Tanah Untuk Perpanjangan Landasan Pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dan Upaya Penyelesaiannya**

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkan pembangunan itu. Kini pembangunan terus meningkat dan persediaan tanah pun semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan

pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak.

Agar kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan pun tidak diabaikan maka diperlukan adanya musyawarah antara masing-masing pihak untuk melaksanakan kepentingan umum. Proses pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan jika ada tanah yang telah tersedia.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah negara, dan selalu bersinggungan dengan tanah hak milik, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, seperti yang disebutkan pada Pasal 2 Ayat (1) PERPRES No. 65 Tahun 2006.

Undang-undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Kemudian dikeluarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961. Undang-undang ini mengartikan kepentingan umum secara luas yaitu :

1. Kepentingan Bangsa dan Negara;
2. Kepentingan bersama dari rakyat; dan
3. Kepentingan pembangunan ( Pasal 1 ).

Pada tahun 2005 Presiden Susilo Bambang Yudhoyono mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum. Keluarnya Perpres, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian kepentingan umum, proses musyawarah maupun tentang bentuk dan tata cara penentuan besarnya ganti kerugian.

Namun setelah Perpres itu dikeluarkan timbul berbagai macam pro dan kontra di kalangan masyarakat. Penolakan atas terbitnya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yaitu mengenai pencabutan hak atas tanah, ganti rugi dan perluasan kepentingan umum. Perpres ini didasarkan atas Pasal 4 Ayat (1) UUD 1945 mengenai kekuasaan pemerintah yang dimiliki oleh presiden (eksekutif), dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria terutama Pasal 18 18, UU No. Prp. Tahun 1960 serta UU No. 20 Tahun 1961. Perundangan pencabutan hak atas tanah ini juga seharusnya merujuk pada UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia karena soal pencabutan ini berkaitan dengan persoalan hak asasi manusia dan UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Undang-undang.

Polemik seputar Perpres No. 36 Tahun 2005 terjadi antara pihak yang setuju yaitu dari kalangan pemerintah dan pihak yang menolak dari kalangan masyarakat, LSM, dan DPR/DPD. Pihak yang setuju menyatakan bahwa Perpres No. 36 Tahun 2005 dapat mempercepat pelaksanaan pembangunan sarana dan prasarana umum, dan tidak menyengsarakan rakyat. Sementara pihak yang tidak setuju menganggap Perpres tersebut dapat dijadikan dasar legal untuk membebaskan tanah masyarakat demi kepentingan umum dengan cara yang tidak adil dan tidak dengan ganti rugi yang layak.<sup>76</sup>

Kekhawatiran masyarakat atas pelaksanaan Perpres nomor 36 Tahun 2005 adalah akan terjadinya pengambilalihan tanah masyarakat atas nama kepentingan umum tetapi penggunaannya untuk kegiatan berorientasi bisnis dan keuntungan pebisnis. Padahal tanah rakyat dibebaskan dengan pembayaran ganti rugi yang rendah, sehingga mengecewakan masyarakat. Praktik-praktik seperti ini banya terjadi di masa-masa yang lalu, “meskipun telah ada Keppres No. 55 Tahun 1993 yang membatasi bahwa pembangunan kepentingan umum yang dimaksud adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Apalagi Perpres yang baru tidak ada pembatasan seperti ini, sehingga dikhawatirkan pembebasan tanah secara semena-mena dapat dilakukan

---

<sup>76</sup> Abdul Haris, [http://perpustakaan.bappenas.go.id/pls/kliping/data\\_access.show\\_file\\_clp](http://perpustakaan.bappenas.go.id/pls/kliping/data_access.show_file_clp), ( Jakarta : Bappenas, 10 Maret 2010)



kendati untuk kegiatan pembangunan yang bersifat mencari keuntungan”.<sup>77</sup>

Atas desakan dari DPR dan masyarakat mengenai kontroversi Perpres No. 36 Tahun 2005 maka presiden pada tanggal 5 Juni 2006 mengeluarkan Perpres No. 65 Tahun 2006, Perpres perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, beberapa Pasal diubah adalah penghapusan kata “pencabutan hak atas tanah” dalam Pasal 1 Ayat (3), Pasal 2 dan Pasal 3, karena meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Serta perubahan ketentuan Pasal 5 yang menjelaskan tentang kriteria kegiatan yang dapat di katakan dari kepentingan umum.

Jika dilihat dari data yang telah diuraikan diatas dapat diketahui bahwa kegiatan pengadaan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dapat dikatakan berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata terdapat beberapa kendala yang menghambat yang bisa langsung diselesaikan tepat waktu.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang adalah sebagai berikut :

---

<sup>77</sup> Bambang Widjojanto, *Harian Media Indonesia*, (Jakarta ; Media Group, 26 Mei 2005) hal. 8.

1. Adanya jalan umum yang masuk ke dalam koridor areal pembebasan lahan. Dengan demikian jalan tersebut harus dipindahkan/ dibangun terlebih dahulu, barulah perpanjangan landasan dapat dilaksanakan. Jalan tersebut dibangun beberapa meter persis diujung landasan, sehingga tidak menghambat arus lalu lintas warga yang melewati sekitar landasan pacu Bandara tersebut.
2. Adanya bukti kepemilikan tanah berupa surat asli yang tidak dipegang atau telah hilang, sehingga perlu diperbaharui sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dan sesuai dengan aturan yang telah berlaku, dan keterbatasan waktu dalam penyelesaian pembebasan tanah ini, bagi warga yang tidak memiliki bukti surat kepemilikan atas tanah yang asli, maka hanya mendapat 90 % ( sembilan puluh persen ) dari harga yang telah disepakati sebelumnya.
3. Adanya sengketa kepemilikan tanah pada saat proses ganti rugi sedang berlangsung. Untuk itu perlu dilakukan pendataan/ inventarisasi kepada masyarakat atau pemilik sesungguhnya. Seperti dalam Pasal 10 Ayat (3) PERPRES 65 Tahun 2006, “Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan”.
4. Adanya masyarakat yang tidak mau menerima kesepakatan harga ganti rugi. Seperti contoh Bapak Harun, yang berkeberatan atas ketetapan panitia mengenai besarnya nilai ganti rugi bangunan yakni sebesar Rp. 168.183.636,92. Sementara yang bersangkutan menuntut

besarnya nilai ganti rugi bangunan miliknya sebesar Rp. 500.000.000,- yang berdasarkan pertimbangan nilai tersebut tidak dimungkinkan. Bagi warga yang tetap tidak menyetujui harga yang telah disepakati itu, maka uang ganti ruginya akan dititipkan ke Pengadilan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Sebagai bagian akhir dari tulisan ini, berikut penulis mencoba menarik beberapa kesimpulan berdasarkan uraian dan analisa yang telah dikemukakan pada bagian-bagian sebelumnya. Kesimpulan ini merupakan jawaban dari permasalahan yang dikemukakan sebagai berikut :

1. Perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang mempunyai maksud dan tujuan yang penting dalam pembangunan dan perkembangan Kota Palembang, yaitu untuk mewujudkan Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang menjadi Embarkasi Haji.

2. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mulai dari tahap penetapan lokasi, penyuluhan, penentuan batas lokasi dan inventarisasi, pengumuman hasil inventarisasi, musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, penetapan nilai ganti rugi, keberatan terhadap keputusan panitia, pelaksanaan pemberian ganti kerugian sampai dengan tahap pelepasan dan penyerahan hak atas tanah.
3. Dalam pelaksanaan pembebasan tanah ini memang terdapat beberapa kendala yang menghambat proses pembebasan tanah tersebut, antara lain pada tahap musyawarah untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan, adanya jalan umum yang masuk kedalam koridor areal pembebasan lahan, adanya bukti kepemilikan tanah berupa surat asli yang tidak dipegang atau telah hilang, sehingga perlu diperbaharui dengan prosedur yang berlaku, adanya sengketa kepemilikan tanah, sehingga perlu diadakan inventarisasi kepada masyarakat atau pemilik sesungguhnya, adanya masyarakat yang tidak mau menerima kesepakatan harga ganti kerugian, sehingga uang ganti kerugian akan dititipkan di pengadilan. Melalui pendekatan persuasif, kendala tersebut dapat diatasi sehingga pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar dan tepat pada waktunya sehingga proyek perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang segera dapat dilaksanakan.

## **B. Saran**

Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan masalah yang vital dan mempunyai fungsi yang sangat terbatas dibandingkan manusia yang membutuhkannya. Sedangkan di dalam pembangunan yang sedang dilaksanakan sekarang ini sangat membutuhkan tanah yang luas, dan tanah yang dibutuhkan tersebut tentu sangat sulit pengadaannya apalagi untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Oleh karena itu di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk perpanjangan landasan pacu Bandara Internasional Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II Palembang sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka dalam kesempatan ini penulis ingin memberikan saran sebagai berikut :

1. Pemerintah atau instansi yang berkepentingan untuk melaksanakan kegiatan pembebasan tanah selalu berpedoman dan mentaati Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk meningkatkan kelancaran proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikemudian hari perlu adanya suatu persiapan yang lebih matang dari Panitia Pengadaan Tanah dalam memahami

Peraturan-peraturan yang telah ada, baik berupa pelatihan, orientasi maupun seminar-seminar agar panitia dapat memahami tugas, tanggung jawab dan perannya, sehingga tahapan Pengadaan Tanah dapat dilakukan lebih baik.

3. Perlu adanya peningkatan kualitas pendekatan sosiologis oleh Panitia Pengadaan Tanah terhadap pemegang hak dalam hal memberikan penyuluhan mengenai tanah baik status, hak atas tanah, tata guna tanah, dan fungsi sosial hak atas tanah sehingga dapat berpartisipasi lebih baik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
4. Kepada instansi yang akan melaksanakan kegiatan pengadaan tanah, kiranya ganti kerugian yang ditawarkan hendaknya tidak hanya berupa uang saja, akan tetapi dimungkinkan dalam bentuk lain, seperti tanah pengganti. Hal ini dimaksudkan agar tidak merubah pola hidup pemegang hak atas tanah yang belum tentu siap dengan diterimanya uang, yang pada akhirnya setelah uang ganti kerugian tersebut habis maka tidak akan membuat hidup mereka lebih baik.
5. Sebaiknya pada tahap musyawarah dalam penentuan besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada pemegang hak atas tanah mengacu kepada nilai jual objek pajak dan harga pasaran tanah setempat. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya unsur paksaan dari pihak manapun.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

Abdurrahman, 1980, *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Achmad Chulaimi, 1986, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Peminahannya*, Fakultas Hukum Undip, Semarang.

Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan : Seri Hukum Pertanahan I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II : Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Amran Muslimin H, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan/ Pemerintahan Marga Kampung menjadi Pemerintahan Desa Kelurahan dalam Propinsi Sumatera Selatan*, Perda, Sum-Sel.

A.P. Parlindungan, 1990, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.



\_\_\_\_\_, 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1993, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

A. Ridwan Halim, 1988, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Arie Sukanti Hutagalung, 1997, *Asas-asas Hukum Agraria*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Arie Sukanti Hutagalung, 2002, *Penyelesaian Sengketa Tanah Menurut Hukum yang Berlaku*, Jurnal Hukum Bisnis, Jakarta.

Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1988, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung.

Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi Kedua, Alumni, Bandung.

Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Widjojanto, 2005, *Harian Media Indonesia*, Media Group Jakarta.

Boedi Harsono, 2002, *Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*”, Mandar Maju, Bandung.

\_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Edisi Kesembilan, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.

C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2002, *Kitab Undang-undang Hukum Agraria: Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Dirman, 1958, *“Perundang-undangan Agraria di Seluruh Indonesia”*, J.B. Wolter, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.

Edi Ruchiyat, 1978, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.

Effendi Peranginangin, 1982, *Praktek Hukum Agraria Mengamankan Hak Atas Tanah*, Esa Study Club, Jakarta.

G. Kartasapoetra dkk, 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, P.T. Bina Aksara, Bandung.

Gorys Keraf, 1993. *Komposisi*, Nusa Indah, Jakarta.

H.B. Sutupo, 1998, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta.

Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metode Penelitian Sosial*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Ilham Gunawan dan M. Martinus Sahrani, 2002, *Kamus Hukum*, CV. Restu Agung, Jakarta.

Imam Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta.

I Made Wirartha, 2006, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Andi, Yogyakarta.

John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.

K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Lexy J. Moleong, 1994, *Penelitian Kualitatif*, Remadja Rosda Karya, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1995, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remadja Rosda Karya, Bandung.

Mahkamah Agung-RI, 1996, *Masalah Pertanahan*, Jakarta.

Marmin M. Roosadijo, 1979, *Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

M. Yahya Harahap, 1974, *Citra Penegakan Hukum (Suatu Kajian Pada Era PJPT II)*, Makalah Disampaikan Pada Seminar Wawasan Penegakan Hukum Dalam PJPT II, Jakarta.

Oloan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hernawan suani, 1995, *Pelepasan / Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV. Dasamedia Utama, Jakarta.

R.K. Sembiring Meliala, 1990, *Upaya Mengenali Permasalahan Tanah*, DPP Golkar, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

\_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

---

\_\_\_\_\_, 1977, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulak Sumur, Yogyakarta.

Sudargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sunaryati Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.

## **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya,

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian,

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

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993,

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah,

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 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006,

### **C. TAPAK MAYA**

[http://perpustakaan.bappenas.go.id/pls/kliping/data\\_access.show\\_file\\_clp](http://perpustakaan.bappenas.go.id/pls/kliping/data_access.show_file_clp)

<http://www.angkasapura2.co.id>

<http://www.antaraneews.com>

<http://www.bandarasmb2.com.wisata.mht>

<http://www.bisnis.com>

<http://www.detiknews.com>

<http://www.google.co.id>

<http://www.legalitas.org>

<http://www.multiply.com>

<http://www.skycrapercity.com>

<http://www.sripoku.com>

<http://www.yahoo.com>

<http://www.wikipedia.org/wiki>

#### **D. MEDIA CETAK**

Harian Berita Pagi Palembang

Harian Kompas Indonesia



Harian Media Indonesia

Harian Palembang Post Palembang

Harian Sumatera Ekspres Palembang

Harian Sriwijaya Post Palembang

Harian Transparan Palembang

**LAMPIRAN**