TESIS

"KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM GANTI RUGI PELEPASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM"

DETAILED LEGAL STRENGTH AS ABASIS OF OWNERSHIP IN LAND RELEASE COMPENSATION FOR PUBLIC INTERESTS

Oleh :

AAN RIYANTO LATAMA

B022191034

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASSANUDDIN
MAKASSAR
2023

Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

"KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM GANTI RUGI PELEPASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM"

DETAILED LEGAL STRENGTH AS ABASIS OF OWNERSHIP IN LAND RELEASE COMPENSATION FOR PUBLIC INTERESTS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

AAN RIYANTO LATAMA

B022191034

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASSANUDDIN
MAKASSAR
2023

Optimized using
trial version
www.balesio.com

T E S I S

KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM GANTI RUGI PELEPASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Disusun dan diajukan oleh:

AAN RIYANTO LATAMA

B022191034

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 27 Desember 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama	Pembimbing Pendamping
Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum	**Dr. Naswar, S.H., M.H**
NIP. 19661231 19900 1 001	**NIP. 19730213 199802 1 001**

Ketua Program Studi	Dekan Fakultas Hukum
Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H	**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., MAP**
NIP. 19670205 199403 1 001	**NIP. 19731231 199903 1 003**

Optimized using
trial version
www.balesio.com

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Aan Riyanto Latama

Nim : B022191034

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang buka karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 15 Desember 2023

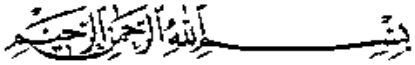
Yang membuat pernyataan,

Aan Riyanto Latama

B022191034

Optimized using
trial version
www.balesio.com

UCAPAN TERIMA KASIH



Alhamdullillah puji syukur atas kehadirat Allah Swt, yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Tesis ini dengan judul "**Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum**" sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Jurusan Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad saw. yang telah membawa umat ke jalan benar. Sehingga, atas dasar cinta kepada beliaulah, penulis mendapatkan motivasi yang besar untuk menuntut ilmu.

Sesungguhnya, penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi tugas akhir perkuliahan sebagai wujud dari kewajiban penulis dalam mengembangkan serta mengaktualisasikan ilmu yang telah penulis peroleh selama menimba ilmu dijenjang perkuliahan, sehingga dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, dan juga masyarakat pada umumnya. Keberhasilan penilis untuk menyelesaikan penyusunan tesis ini, tentu saja tidak terlepas dari peran dan kerja keras kedua orangtua saya yakni Bapak Andi Nur, S.E dan Almarhumah Ibu Minarni, S.Si dalam memberikan arahan, motivasi dan memberikan dukungan baik secara materiil maupun non-materil, Adik saya Novita Angriani, S.Ked yang turut berperan memberikan dukungan semangat dalam penulisan tesis ini.

Kesempurnaan tesis ini tentu saja tidak Cuma berasal dari kemampuan penulis semata melainkan ada peran dan tangan dingin dari Bapak Dr. Kahar Lahae., S.H., M.Hum selaku dosen Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Naswar, S.H., M.H selaku dosen pembimbing pendamping yang telah memberikan banyak masukan terkait objek kajian dan mekanisme penulisan dalan tesis ini. Selain itu Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H., Bapak Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Selaku Komisi Penguji yang telah memberikan masukan dan koreksi dalam penyempurnaan penulisan tesis ini.

Penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan hingga penyelesaian ini pihak yang telah membantu penulis, baik secara langsung maupun ngsung. Oleh karena itu, perkenankan penulis menyampaikan n terima kasih, kepada yang terhormat:

Optimized using
trial version
www.balesio.com

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak – Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah mendidik dan mengamalkan ilmu-ilmunya kepada penulis. Semoga ilmu yang telah mereka sampaikan dapat bermanfaat bagi kami di dunia dan di akhirat.
5. Seluruh staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Calon Istri penulis dr. Nur Rahma Musdalifa, penulis ucapkan terima kasih karena telah membersamai hingga akhir penulisan dan tulus dalam menyemangati.
7. Calon mertua laki-laki saya Bapak Prof. Dr. H. La Onu La Ola, S.E., M.S dan calon mertua perempuan saya Ibu Hj. Apri Enny Amalia, S.E., yang terus menyemangati dan mengingatkan penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tesis.
8. Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si., yang menjadi mentor dan juga memberi motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tesis.

eman-Teman Mahasiswa Magister Kenotariatan AKTA 2019 Fakultas ukum Universitas Hasanuddin.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

10. Semua pihak yang berpartisipasi dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis sebagai manusia biasa yang takkan pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, penulis sangat mengharap kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya, teriring do'a kepada Allah Swt, penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya yang tentu dengan izin dan ridho-Nya. Amin.

Makassar, 20 Desember 2023

Penulis,

AAN RIYANTO LATAMA
NIM. B022191034

Optimized using
trial version
www.balesio.com

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **ii**

LEMBAR PERSETUJUAN ..... **iii**

PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iv**

UCAPAN TERIMAKASIH ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **viii**

ABSTRAK ..... **x**

ABSTRACT ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 13

C. Tujuan Penelitian 13

D. Manfaat Penelitian 13

E. Orisinalitas Penulisan 14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 17

A. Tinjauan Umum Bukti Kepemilikan Tanah 17

1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah 17

2. Rincik 19

B. Dasar Hukum Pengadaan Tanah 24

C. Tinjauan Tentang Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 40

1. Pengertian Kepentingan umum 40

2. Jenis Pembangunan kepentingan umum 44

D. Tinjauan Umum tentang Ganti Rugi 45

1. Pengertian Ganti Rugi 45

2. Objek Ganti Rugi 46

3. Bentuk Ganti Rugi 47

4. Cara Penilaian Ganti Rugi 47

Optimized using
trial version
www.balesio.com

E. Tinjauan Umum Tentang Penegakan Hukum..... 49
F. Landasan Teori 52
1. Teori Kepastian Hukum 52
2. Teori Perlindungan Hukum..... 55
G. Kerangka Pikir 57
H. Defenisi Operasional 58

BAB III METODE PENELITIAN..... 61
A. Tipe Penelitian..... 61
B. Pendekatan Penelitian..... 61
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum..... 62
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 63
E. Analisis Bahan Hukum 64
BAB IV Kekuatan Rincik sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum..... 65
BAB V Proses Peralihan Rincik Menjadi Hak Pakai Kementerian Perhubungan..... 81
BAB VI PENUTUP 113
A. Kesimpulan..... 113
B. Saran 115
DAFTAR PUSTAKA 117
LAMPIRAN..... 120

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRAK

Aan Riyanto Latama (B022191034), Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dibimbing oleh Maskun sebagai Pembimbing

Dalam rangka penggunaan Rincik sebagai dasar kepemilikan dalam kompensasi pelepasan tanah untuk kepentingan umum, maka perlu dilakukan penelitian mendalam terkait kekuatan hukumnya. Penelitian ini relevan mengingat adanya kesenjangan dalam pemahaman antara mengenal Rincik sebelum dan sesudah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam urutan untuk mengungkap dimensi hukum yang lebih komprehensif, penelitian ini akan menelusuri evolusi legalitas Rincik sebagai bukti kepemilikan tanah sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Penelitian ini menganalisis pergeseran paradigma penafsiran hukum terkait Rincik sebagai dokumen pembuktian kepemilikan tanah. Itu juga akan terjadi menyelidiki perlakuan hukum Rincik dalam ganti rugi tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan hukum baru peraturan. Hal ini mengacu pada kemungkinan timbulnya konflik akibat perbedaan pengakuan terhadap Rincik sebagai buktinya kepemilikan tanah sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana keabsahan hukumnya Rincik sebagai dasar kepemilikan tanah menjadi pertimbangan berbagai pihak, khususnya dalam konteks pertanahan kompensasi untuk kepentingan umum. Metode penelitiannya akan melibatkan analisis hukum yang komprehensif perkembangan terkait Rincik dengan mempertimbangkan pandangan para ahli dan praktisi hukum mengenai penerapannya UUPA. Penelitian ini akan memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai makna hukum rincik dalam konteks agrarian hukum dan upaya menyeimbangkan pengakuan Rincik dalam praktik hukum yang berlaku. Hasil penelitian ini adalah diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai kekuatan hukum Rincik sebagai dasar kepemilikan ganti rugi pelepasan tanah untuk kepentingan umum. Implikasi dari temuan penelitian ini diharapkan menjadi landasan bagi upaya penyempurnaan regulasi terkait kepemilikan tanah khususnya dalam hal pemanfaatan Rincik sebagai bukti kepemilikan yang sah dalam transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah.

nci: Rincik, Dasar Kepemilikan Tanah, Pengalihan Hak, Kompensasi an Tanah, Perlindungan Hukum

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRACT

Aan Riyanto Latama (B022191034), Detailed Legal Strength As A Basis Of Ownership In Land Release Compensation For Public Interests, supervised by Maskun as Main Advisor

In the context of using Rincik as the basis of ownership in compensation for land release for the public interest, it is necessary to conduct in-depth research related to its legal force. This research is relevant given the discrepancy in understanding between recognizing Rincik before and after enacting the Basic Agrarian Law (UUPA). In order to reveal a more comprehensive legal dimension, the research will trace the evolution of the legality of Rincik as evidence of land ownership before and after the implementation of the UUPA. This research analyzes the paradigm shift in legal interpretation related to Rincik as a document proving land ownership. It will also investigate the legal treatment of Rincik in land compensation for the public interest in line with the new legal regulations. This refers to the possibility of conflicts arising from differences in recognition of Rincik as proof of land ownership before and after the UUPA came into force. This research aims to explain how the legal validity of Rincik as the basis of land ownership is considered by various parties, especially in the context of land compensation for public interest. The research method will involve a comprehensive analysis of legal developments related to Rincik, considering the views of legal experts and practitioners regarding implementing the UUPA. This research will provide a deeper insight into the legal significance of rincik in the context of agrarian law and efforts to balance the recognition of Rincik in applicable legal practices. The results of this research are expected to provide a clear and comprehensive picture of the legal power of Rincik as the basis of ownership in compensation for land release for the public interest. The implications of the findings of this research are expected to be the basis for efforts to improve regulations related to land ownership, especially in terms of using Rincik as valid proof of ownership in land-related legal transactions.

Keywords: Rincik, Basis of Land Ownership, Transfer of Rights, Compensation for Land Release, Legal Protection

Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan hak kebendaan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan sarana vital dan mutlak dibutuhkan bagi pembangunan masyarakat sendiri atau pemerintah. Masalah tanah ini sudah terdapat aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah sejak tahun 1960 yaitu diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 yang diantaranya telah diatur dan diciptakan hak-hak atas tanah dan sekarang telah terbit Undang-Undang Nomor 35 tahun 2005 yang kontrofersional tentang masalah pembebasan tanah.

Sedangkan menurut Abdurrahman yang mengemukakan masalah pengertian tanah dan kegunaannya yaitu: “Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tanah dan perkebunan dan pada akhirnya tanah itu pulalah yang dijadikan tempat persemayanan terakhir bagi orang yang meninggal”. (Abdurrahman, 1980:145)

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 juga sudah diatur akan tetapi terdapat pertanahan yang berlaku dualisme hukum, yaitu hukum tanah adat yang berlaku bagi golongan asli bumi putra dan berlaku pula hukum tanah Eropa yang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing. Akan tetapi setelah berlakunya hukum agraria nasional menjadi hilang sifat dualismenya karena diganti dengan satu hukum dan berlaku bagi semua golongan.

Dalam Undang-Undang ini diantaranya diatur dalam pasal yang diberikan kepada masyarakat untuk memiliki atau mengolahnya yaitu misalkan yang diatur dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa terdapat:

a. Hak milik
b. Hak guna usaha
c. Hak guna bangunan
d. Hak pakai
e. Hak sewa
f. Hak membuka tanah
g. Hak memungut hasil hutan
h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam pasal ini.

Adanya hak-hak yang dapat dipunyai tersebut dapat digunakan untuk mempertahankan apabila dikemudian hari terdapat gangguan atau digunakan untuk kepentingan umum dapat digolongkan misalkan untuk pasar, sekolahan, jalan dan sebagainya. Apabila tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk jalan, maka diperlukan adanya pembebasan tanah.

Dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum seperti untuk jalan tentu akan juga memberikan ganti rugi terhadap pemilik tanah. Tentu saja dalam pemberian ganti rugi terhadap tanah-tanah yang akan digunakan untuk jalan yang akan dibebaskan tidak jarang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

akan terjadi permasalahan-permasalahan yang berdampak akan tidak lancarnya pembangunan jalan untuk kepentingan umum.

Dalam penggantian ganti rugi terhadap tanah yang akan digunakan untuk membangun jalan demi kelancaran pembangunan perekonomian tidak berarti bahwa hanya tanah yang akan diberikan ganti rugi, akan tetapi tanaman-tanaman maupun bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut wajib diberikan ganti rugi yang sesuai dengan harga di pasaran.

Bagi pemilik tanah maupun barang yang terdapat diatas tanah yang akan diberikan ganti rugi mengharapkan bahwa ganti rugi tersebut sesuai dengan harapannya dan apabila akan digunakan untuk membeli tanah minimal ganti rugi yang diterimanya dapat dibelikan tanah yang sesuai dengan harga tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum seperti yang di peruntukkan jalan umum.

Dengan adanya keharusan untuk memberikan ganti rugi yang sesuai dengan harga pasar minimal, maka kemungkinan pihak yang mempunyai tanah akan mematok harga diatas lebih mahal dari harga pasar seperti harga tanaman, gedung apabila ada. Hal ini akan menimbulkan suatu masalah pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang diperuntukkan untuk kepentingan umum.

Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik ermasuk tanah. Penjaminan ini lahir atas dasar hak menguasai negara nut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menguasai negara memberi wewenang kepada negara yang di antaranya adalah:

1. untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
3. menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Penguasaan dan penataan oleh Negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan tanah oleh Negara sesuai dengan tujuan pemanfaatannya perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas sehingga tidak menimbulkan sengketa tanah.

Penguasaan dan penataan oleh Negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan tanah oleh Negara sesuai dengan tujuan pemanfaatannya perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas sehingga tidak menimbulkan sengketa tanah.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya yaitu :

1. Tersedianya Perangkat Hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum

Optimized using
trial version
www.balesio.com

yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.[1]

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

> "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

Beranjak dari ketentuan tersebut, maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961). Peraturan Pemerintah tersebut merupakan ketentuan pelaksanaan Pasal 19 UUPA. Namun seiring dengan perkembangan zaman, PP No. 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah, maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yang juga menyatakan bahwa PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

PP Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, namun lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

oedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-okok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Ed-rev Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta :

[2]Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang- bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum megenai bidang-bidang tanah.

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksananya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha- usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah adalah merupakan sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.[3]

Kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian mengenai subjek, kepastian mengenai objek dan kepastian mengenai status hak atas tanah. [4] Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan

---

rip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada oup, Jakarta, hlm. 5

achtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan lannya*, Alumni, Bandung, hlm 5

Soeprapto, 1976, *UU Pokok Agraria dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, , hlm. 322

Optimized using
trial version
www.balesio.com

hukum kepada orang yang tercantum namanya di sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.[5]

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

> "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah dan nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut."*

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena hak atas tanah yang bersangkutan belum didaftarkan.

Masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya incik yang merupakan istilah atau bentuk surat tanah yang diklaim oleh

---

Irian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak h*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 23

Optimized using
trial version
www.balesio.com

masyarakat sebagai bukti hak kepemilikan terhadap suatu tanah yang sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah.

Dalam praktek, masih banyak rincik yang dijadikan dasar kepemilikan yang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah di dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, rincik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai tanda bukti kepemilikan melainkan surat keterangan objek atas tanah.

Berdasarkan data dokumen yang diperoleh Penulis dari **Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yodi Kristianto & Partners** yang menangani perkara pelepasan lahan untuk kepentingan umum Bandara Maros, khususnya di Desa Pao-Pao dan Baddo-Baddo, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros yang sebagian wilayahnya menjadi objek hak pakai berdasarkan pelepasan lahan untuk kepentingan umum Bandara Sultan Hasanuddin tahun 1991-1993 seluas 533 hektar,berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 9 Tahun 1997 atas nama Kementerian Perhubungan Direktorat Perhubungan Udara bahwa sebagian rincik yang di miliki oleh pemilik lahan tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian lahan oleh Pemerintah, sedangkan sebagian besar terbit sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok

sedangkan secara yuridis formal sebelum lahirnya UUPA, rincik diakui tanda bukti kepemilikan.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Pada Tahun 1990, Pemerintah Pusat melalui Panitia Sembilan mengumumkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Bandara Sultan Hassanuddin melalui SK Gubernur No.39/IV/1991 seluas 431 Ha di Desa Tenringkae, Kec. Mandai, Kabupaten Maros, untuk itu masyarakat yang lahannya menjadi bagian dari lahan yang akan di bebaskan untuk mengurus dokumen sebagai tanda bukti kepemilikan atas lahan, maupun tanda kepemilikan fisik guna mendapat ganti kerugian.

Pada Tahun 1991-1993, pembayaran ganti rugi dilaksanakan sementara pemilik lahan yang belum terdaftar atau belum diverifikasi kelengkapan sebagai syarat pemberian ganti rugi pelepasan lahan, Pemerintah menetapkan harga 7.000.00/meter, akan tetapi fakta yang terjadi kisruh tentang persoalan harga atau harga yang tidak sesuai standar yang ditetapkan. Sebagian pemilik lahan menerima ganti rugi RP. 3.000.00/meter dan sebagian menerima ganti rugi sebanyak Rp.2.800.00/meter bahkan ada yang tidak menerima ganti rugi sama sekali akibat tidak adanya kesepakatan harga.

Pada Tahun 1993, persoalan yang timbul kemudian terbitnya SK Bupati Kepala Daerah Timgkat II No.590/190/Pem. Tentang tambahan pencadangan untuk perluasan Bandara Sultan Hassanuddin Tahun 1993 dengan cakupan seluas 533 Ha, selisih 102 Ha dari apa yang pada tahun

ang ganti rugi yang seharusnya menjadi hak masyarakat yang

ıyai lahan pada proyek perluasan bandara tersebut hanya terbayarkan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

431 Ha, sedangkan para warga pemilik lahan 102 Ha sisanya sama sekali belum mendapatkan haknya berupa uang ganti rugi.

Pada Tahun 1995, sebagian pemilik lahan menerima informasi bahwa harga sebenarnya yang ditetapkan pemerintah terkait ganti rugi pelepasan lahan adalah senilai Rp 7.000.00/meter , sehingga masyarakat bergerak menuntut sisa pembayaran yang belum di bayarkan kepada pemilik lahan, pada tahun yang sama perjuangan masyarakat di fasilitasi oleh dan Makssar Intelektual Law yang di pimpin oleh Supriansya, sekarang Anggota DPR RI.

Pada Tahun 1996, masyarakat mulai melakukan demonstrasi besar-besaran terkait tuntutan ganti rugi pengadaan tanah untuk Bandara Sultan Hassanuddin memuncak pada ahir tahun 1998.

Pada Tahun 1997, keluar SK Bupati Daerah Tingkat II Tentang penetapan luas lahan tanah bangunan Sultan Hassanuddin seluas 431Ha sebagai dasar penerbitan sertipikat hak pakai atas nama Kementrian Perhubungan akan tetapi oleh BPN Maros terbit sertipikat Hak Pakai seluas 533 Ha.

Pada Tahun 1998, Kementrian Perhubungan menyumbang Rp 1.000.00, untuk menutupi sisa pembayaran ganti rugi dan Rp. 1.000.00. dari pemerintah daerah akan tetapi dana tersebut tidak cukup.

ada Tahun 2004, delapan warga pemilik lahan seluas tatal 82 Ha dari yang belum terbayarkan ganti rugi lahannya membuat surat kuasa ibu Hj. Zubaedah Hanum coba membangun komunikasi ke pihak-

Optimized using
trial version
www.balesio.com

pihak yang bersangkutan, mulai dari Pemkab Maros,Camat,Kades,Sekretariat Daerah Sulawesi Selatan, hingga wakil Presiden RI, Bapak Jusuf Kalla.

Hasilnya pada November 2006, Pemkab Maros dan Pemprov Sulawesi Selatan telah melakukan pendataan ulang dengan memverifikasi surat-surat tanah milik masyarakat, akan tetapi uang ganti rugi atas lahan tak kunjung di bayarkan kepada pemilik tanah.

Selanjutnya untuk memperjuangkan hak warga pemilik tanah, pada tahun 2008 ibu hj Zubaidah Hanum mencoba meminta bantuan Wakil Presiden RI HJ Jusuf Kalla (pada saat itu) dan Staf Khusus Wakil Presiden Pak Alwi Hamu, dengan langsung menghadap ke Jakarta.

Dari pertemuan tersebut Wakil Presiden Hj. Jusuf Kalla menginstruksikan Bupati maros dan Gubernur Sulawesi Selatan serta instansi terkait agar menuntaskan penyelesaian hak ganti rugi yang belum terbayarkan. Begitu juga pak Alwie Hamu langsung bersurat secara resmi kepada Menteri Perhubungan RI, Gubernur Sulsel,dan Bupati Maros, atas instruksi Wakil Presiden Pemkab Maros tak kunjung membayar kompensasi lahan masyarakat bersangkutan.

Pada Tahun 2018 ibu Zubaidah Hanun bersurat Ke BPN Kabupaten Maros yang selanjutnya di jawab oleh BPN bahwa tanah yang dimaksud telah dikuasai fisik oleh kementerian perhubungan yang tidak dapat di tindaklanjuti nyarankan untuk menempuh jalur hukum. Pada Tahun 2021 ibu h Hanun memberikan Kuasa mengurus kepada Maekar Trirama untuk

Optimized using
trial version
www.balesio.com

melanjutkan pengurusan. Pada Tahun 2021 Desember Maekar Trirama selaku kuasa mengurus mengirim surat kepada BPN Maros perihal permintaan data terkait ganti rugi bandara internasional Sultan Hassanuddin. Pada 10 Desember 2021 Maekar Trirama menunjuk Kantor Advokat Yodi Kristianto & Patners sebagai kuasa hukum untuk menyelesaian perkara Bandara Internasional Sultan Hassanuddin. Pada Januari 2021 kantor YK & Patners melayangkan somasi I kepada BPN Maros perihal permintahan penjelasan, dan di balas bahwa BPN memiliki kewenangan dalam menyimpan dokumen rincik.

Pada Desember kantor hukum **Yodi Kristianto & Partners** melayangkan somasi kepada pihak PT. Angkasapura perihal surat peringatan agar ganti rugi atas pembebasan lahan segera di lunasi, tetapi di respon bahwa tanah tersebut di kuasai oleh Kementrian Perhubungan Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian dan pengkajian lebih jauh mengenai rincik yang masih dijadikan sebagai dasar kepemilikan dalam ganti kerugian dengan judul **"Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum".**

Optimized using
trial version
www.balesio.com

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kekuatan Rincik sebagai dasar kepemilikan dalam ganti rugi pelepasan tanah untuk kepentingan umum (Proyek Perluasan Bandara Sultan Hasanuddin)?
2. Bagaimana proses peralihan Rincik menjadi Hak Pakai kementerian perhubungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Melakukan kajian hukum dan analisis tentang Kekuatan Rincik sebagai dasar kepemilikan dalam ganti rugi pelepasan lahan untuk kepentingan umum (Proyek Perluasan Bandara Sultan Hasanuddin);
2. Melakukan kajian hukum dan analisis mengenai proses peralihan Rincik menjadi sertipikat hak pakai Kementerian Perhubungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pengetahuan hukum agraria pada khususnya mengenai rincik yang dijadikan dasar kepemilikan dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

2. **Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pemerintah, praktisi hukum dan pihak yang terkait dengan pelepasan tanah untuk kepentingan umum.

E. Orisinalitas Penelitian

1. **Deni Agus Susanto** dari Program PascaSarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dengan judul Tesis **"Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C"** disusun pada tahun 2016. Adapun rumusan masalahnya yaitu Bagaimanakah PPAT melakukan Pengurusan Peralihan Tanah Letter C, dalam hal diminta bantuan oleh masyarakat (Studi Kasus Pengurusan Peralihan Tanah Letter C 2412 di Donorojo, Mertoyudan, Magelang) dan Mengapa prinsip kehati-hatian sangat diperlukan oleh PPAT dalam pengurusan peralihan tanah Letter C. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu bahwa dalam melakukan pengurusan peralihan tanah Letter C agar tidak mengalami permasalahan dikemudian hari, maka secara hati-hati perlu memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan. Sebelum transaksi sebaiknya PPAT melakukan pengecekan obyek tanah Letter C tersebut di Kantor Kelurahan/Desa agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Adapun untuk penulisan tesis ini

Optimized using
trial version
www.balesio.com

cenderung berbeda dengan penelitian tersebut di atas karena menitik beratkan pada rincik yang dijadikan dasar kepemilikan dalam ganti kerugian serta bagaimana 10 perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap ganti kerugian yang didasarkan dengan rincik.

2. **Muaz Efendi**, dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum dengan judul Tesis "**Peralihan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat di Kecamatan Medan Johor dan Pendaftaran Haknya di Kantor Pertanahan Medan"** disusun pada tahun 2009, yang membahas tentang jual/beli hak atas tanah yang belum bersertipikat yang dibuat oleh camat dan pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris serta pendaftaran haknya di kantor pertanahan Medan'. Adapun rumusan masalahnya yaitu mengapa terjadi ketidakseragaman atas peralihan hak atas tanah yang belum bersertipakat di Kecamatan Medan Johor dan bagaimana bentuk-bentuk surat peralihan hak atas tanah sebagai landasan pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat serta Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertipikat serta kendala-kendala apa yang umumnya dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Medan. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu Peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat disebabkan oleh 9 beberapa faktor yaitu ketidaktahuan,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

kebiasaan,biaya dan kurangnya sosialisasi dari Pemerintah mengenai ketidakseragaman bentuk perolehan haknya.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah

1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

1) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
   a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku Apabila Pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan.
   b. Asli akta PPAT yang memuat Pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan Apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Mekanisme Pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999
3) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.[6]

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak

aan, tanah wakaf, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak

ip Santoso, 2013, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cetakan Ke-3, Jakarta, hlm.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.[7]

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada pasal 13 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan seripikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakatan bahwa suatu sertipikat sebagai surat tanda bukti hak bersifat mutlak apabila memenuhi unsur secara kumulatif, yaitu:[8]

a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
c. Tanah dikuasai secara nyata;

Optimized using
trial version
www.balesio.com

d. hlm. 315.
d, hlm. 319

d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya seritipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemagang sertipikat, Kepala Kantor Pertahanan Kabupten/Kota setempat, atau pun ke pengadilan negeri setempat.

2. Rincik

Rincik atau disebut juga dengan Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yaitu merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah. Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam- macam. Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam Pasal 24 dan 25 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak buktikan dengan alat bukti tertulis dan disertai keterangan saksi pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk

Optimized using
trial version
www.balesio.com

mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik.

Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak terdapat sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA, rincik sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah dan terkuat adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain rincik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Dikemukakan oleh Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.[9]

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.[10] Menurut Gunanegara, pengadaan tanah adalah proses pelepasan hak atas tanah kepemilikan orang atau tanah dan/atau benda-benda yang ada diatasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.[15] Mengenai definisi atau pengertian pengadaan hak atas tanah, akan dikemukakan baik yang disebutkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

1. Dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditentukan pengertian dari pengadaan tanah ialah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Pengertian dalam pasal ini adalah dalam arti

Optimized using
trial version
www.balesio.com

005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 3).* Tugu Jogja. Yogyakarta. Hal. 43

i Harsono, *Op.cit.* Hal 7

umum, siapa saja yang hendak mendapatkan tanah dapat dikategorikan juga dalam istilah pengadaan tanah, maka dapat dipahami ketika judul Keputusan Presiden tersebut dituliskan “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”, dalam hal ini ada sertipikat yang ditegaskan yang menjadi maksud dan tujuan serta pelaksana dari kegiatan pengadaan tanah tersebut.

2. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, mengartikan 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 atau dengan pelepasan hak atas tanah”.

3. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengartikan 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”. Pengertian ini hampir sama dengan pengertian dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tetapi menghilangkan kata-kata terakhir dari pengertian tersebut yakni menghapus kata-kata “atau dengan pelepasan hak atas tanah”.

4. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang Dalam undang-undang ini tidak menyebutkan pelepasan hak atas

Optimized using
trial version
www.balesio.com

tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah, atau pelepasan hak atas tanah bukan merupakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun objek pengadaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi : ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Persamaan dari istilah pelepasan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah terletak dari adanya ketentuan “pemberian ganti rugi” dari setiap kegiatan tersebut yang diberikan kepada pemilik pemegang hak atas tanah.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

B. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Permasalahan dalam bidang hukum pertanahan yang tidak pernah selesai dari waktu ke waktu adalah permasalahan pengambilan tanah kepunyaan masyarakat atau penduduk bagi pelaksanaan pembangunan proyek pemerintah untuk kepentingan umum. Permasalahan pengadaan tanah, pembebasan tanah, pengambilan tanah, pelepasan hak atas tanah, atau dengan nama apapun selalu melibatkan dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Kedua kepentingan itu ialah kepentingan pihak pemerintah dan kepentingan warga masyarakat/ rakyat pemilik tanah atau pemegang hak tanah.

Berikut ini dibahas mengenai dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia, setelah kemerdekaan :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 12 ayat 2 memberikan pengertian lebih lanjut tentang arti hak menguasai oleh negara, yaitu memberikan kuasa kepada negara sebagai berikut :

1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

enentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-ng dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 2 dan juga berdasarkan Penjelasan Umum Angka I Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) itu membersihkan kekuasaan yang sangat besar dan kehendak yang amat luas kepada negara untuk mengatur alokasi sumber-sumber agraria. Keberadaan hak-hak individu maupun hak kolektif (ulayat) bergantung kepada politik hukum dan kepentingan negara. Sebagai konsekuensi dari pada hak menguasai negara yang bertujuan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka negara mempunyai hak untuk membatalkan atau mengabil hak-hak atas tanah yang layak dan dan menurut ketentuan yang diatur dalam undang-undang[11].

Selanjutnya ketentuan Pasal 18 UUPA menyebutkan, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Oleh itu pelepasan hak atas tanah itu dimungkinkan selagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu : harus ada ganti rugi yang layak atau menggantikan dengan tanah yang sesuai

Optimized using
trial version
www.balesio.com

l Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Malang, Bayumedia 2007, Hal 39

ditinjau dari aspek nilai, manfaat, dan kemampuan tanah pengganti[12] yakni tanah yang dicabut untuk kepentingan umum, dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah akan diatur dalam sebuah undang-undang, maka kemudian dikeluarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Undang-undang ini merupakan induk dari semua peraturan yang mengatur tentang pelepasan atau pengambilan hak atas tanah yang berlaku sehingga sekarang.

Dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 ini menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara, serta kepentingan bersama rakyat, dan kepentingan pembangunan setelah mendengar keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang berkaitan presiden dalam keadaan yang memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Apabila dibandingkan ketentuan Pasal 18 UUPA dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 bahwa maksud peruntukan pelepasan hak-hak atas tanah selain untuk kepentingan umum, termasuk juga kepentingan bangsa dan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

, Rasnaningsih. *Viktimasi Kejahatan Di Bidang Pertanahan,* Yogyakarta. RESSindo. 2006. Hal 61.

negara serta kepentingan bersama dari rakyat terdapat penambahan klausula untuk kepentingan pembangunan. Penambahan klausula tersebut tidak mempunyai ukuran yang jelas terhadap apa yang dimaksudkan dengan kepentingan pembangunan tersebut. Hanya didalam penjelasannya dikemukakan adanya pembangunan perumahan rakyat dan selebihnya dalam rangka pembangunan nasional, semesta berencana.

Dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ini terdapat ketetuan yang menyatakan bahwa apabila terlah terjadi pelepasan hak atas tanah, tetapi kemudian ternyata tanah dan/atau benda yang berkenaan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana kegunaannya dilakukan pelepasan hak tersebut, maka orang-orang yang berhak atau pemilik diberikan prioritas untuk mendapatkan kembali tanah atau benda tersebut.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973[13]

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 ini merupakan peraturan pelaksanan dari ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.

Dalam memori penjelasan umum peraturan pemerintah ini ditegaskan disamping sebagai peraturan pelaksanaan Pasal 8

id Sugiharjo, SH, Ms, Dkk. *Op.cit.* Hal 31

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Undangundang Nomor 20 Tahun 1961 juga dimaksudkan sebagai langkah untuk memberikan jaminan kepada para pemegang hak atas tanah. Di samping itu, dengan dilakukannya pelepasan hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatas tanah itu, bekas pemilik tanah tidak megalami kemunduruan baik di bidang sosial atau, ekonominya. Untuk itulah para pemegang hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti kerugian, atau ganti rugi dirasakan tidak layak, diberikan kesempatan untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi (Pasal 18 ayat 1 UU Nomor 20 Tahun 1961).

4. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973

Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ini mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah dan Bendabenda yang ada di Atasnya adalah sebagai aturan pelaksanaan dari UU Nomor 20 Tahun 1961. Di dalam konsideran Intrusksi Presiden ini disebutkan dua hal, yaitu :

Pertama, pelepasan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya hanya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilakukan dengan hati-hati serta dengan cara-cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. *Kedua,* dalam melaksanakan pelepasan hak-hak atas tanah dan benda-

Optimized using
trial version
www.balesio.com

benda yang ada diatasnya supaya menggunakan pedoman-pedoman sebagaimana tercantum dalam

lampiran intruksi presiden ini.

Didalam Pasal 1 ayat 1 Intruski Presiden Nomor 9 Tahun 1973 disebutkan empat kategori kegiatan dalam rangka pembangunan yang mempunyai sifat untuk kepentingan umum, yaitu kepentingan umum yang menyangkut :

a. Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
b. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
c. Kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
d. Kepentingan pembangunan.

Adapun bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 diuraikan dalam Pasal 1 ayat 2 Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 meliputi bidang-bidang :

a. Pertanahan
b. Pekerjaan Umum
c. Perlengkapan Umum
d. Jasa Umum
e. Keagamaan
f. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya
g. Kesehatan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

h. Olahraga

i. Keselamatan Umum Terhadap Bencana Alam

j. Kesejahteraan Sosial

k. Makan/Kuburan

l. Pariwisata dan Rekreasi

m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Meskipun telah disebutkan secara jelas 13 macam kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, tetapi Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempuyai sifat kepentingan umum lainnya diluar ketiga belas hal di atas (Pasal 1 ayat 3). Hal ini menunjukan besarnya kekuasaan Presiden untuk melakukan pelepasan hak atas tanah yang dipunyai masyarakat dengan alasan untuk kegiatan pembangunan yang bersifat kepentingan umum.[14]

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 ini mengatur tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Meskipun Permendagri ini telah dicabut oleh Keputusan Presiden (Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Dalam konsideran Permendagri ini dinyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi/badan Pemerintahan, maupun untuk kepentingan Swasta, khususnya untuk keperluan Pemerintahan dirasakan perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti kerugian atas tanah yang diperlukan sacara teratur, tertib dan seragam.

Guna keperluan untuk menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang dibebaskan, dibentuk Panitia Pembebasan Tanah (PPT) oleh Gubernur/Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kota dalam wilayah Provinsi yang bersangkutan.

Didalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi PPT harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada diatasnya berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 Permendagri No.15/1975).

Akan tetapi jika terjadi penolakan ganti kerugian oleh yang akan dibebaskan tanahnya, maka panitia setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap tetap pada keputusan semula atau meneruskan surat penolakan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur/Kepala Daerah yang bersengkutan untuk diputuskan.[15]

6. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

Pada bulan Juni tahun 1993, Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Keputusan Presiden ini bermaksud untuk menampung aspirasi masyarakat karena adanya dampak negative dari Permendagri 1975[16]. Selain itu karena keberadaan Permendagri 1975 dianggap bertentangan dengan Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 UUD RI 1945.

Dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tidak dikenal lagi istilah "pembebasan tanah", istilah ini telah diganti dengan "pelepasan" atau "penyerahan hak atas tanah" dan Keputusan Presiden ini juga telah mencabut berlakunya Permendagri 1975.

7. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Peraturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum seperti yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 telah berlaku selama 12 tahun. Hal ini menunjukan

---

man H. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan ıan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia.* PT. Citra Aditya Bakti. 1996. Hal 107

Optimized using trial version www.balesio.com

bahwa Keppres dapat berjalan dengan baik dan dapat dikatakan lebih baik dari peraturan sebelumnya (Permendagri No. 15 Tahun 1975 dan Permendagri No.2 Tahun 1976). Sesuai dengan perkembangan masyarakat Keppres ini semakin lama dirasakan banyak kelemahannya yang akibatnya menimbulkan permasalahan sengketa pertanahan beserta nilai besarnya ganti rugi. Oleh karena itu pemerintah beranggapan perlu untuk mengeluarkan aturan baru sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yakni Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Faktor atau alasan diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-haknya yang sah atas tanah. Dan juga bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang telah diatur dalam Keptusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

8. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Sudah bukan menjadi rahasia umum, bahwa setiap diberlakukannya suatu peraturan perundang-undangan baru, pasti

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ada tanggapan dari masyarakat baik pro atau yang kontra. Hal ini menunjukan bahwa masyarakat Indonesia sudah mampu berfikir kritis dalam terbuka dalam negara demokratis. Oleh karena beberapa Pasal Keppres Nomor 36 Tahun 2005 masih dianggap banyak kelemahannya oleh beberapa bagian masyarakat dari Lembaga Swadaya Masyarakat yang bergerak dibidang pertanahan, maka pada 5 Juni 2006 Pemerintah menerbitkan

Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

9. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

Pada tanggal 14 Januari 2012 pemerintah telah mengesahkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan diundangkannya undang-undang tersebut maka pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mempunyai landasan hukum yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang.

Dalam konsideran pertimbangan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ada tiga alasan bagi pemerintanh untuk menerbitkan UU ini yakni : *pertama,* dalam rangka mewujudkan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD RI 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. *Kedua,* untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. *Ketiga,* oleh karena peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Perbedaan dengan peraturan pengadaan tanah sebelumnya bahwa, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 mencantumkan tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yaitu menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

1.2 Asas-asas dalam Pengadaan Tanah

a. Asas-asas Pengadaan Tanah Menurut Boedi Harsono

Berkenaan dengan kegiatan pengadaan tanah, maka menurut Boedi Harsono terdapat enam asas hukum pengadaan tanah, yaitu :

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk kepentingan apapun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

3. Cara memperoleh tanah yang sudah dihaki seseorang harus melalui kata sepakat antara para pihak yang bersangkutan.
4. Dalam keadaan yang memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa dalam hal ini Presiden diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa.
5. Baik dalam acara perolehan atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pelepasan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak.
6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek pembangunan berhak untuk memperolah pengayoman dari pejabat birokrasi.[17]

b. Asas-asas Pengadaan Tanah Menurut Sudikno Mertokusumo

Menurut Mertokusumo, dalam kebijakan pangambil alihan tanah harus bertumpu pada prinsip demokrasi dan menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia (HAM) dengan memperhatikan hal-hal berikut[18] :

1. Pengambil alihan tanah merupakan perbuatan hukum yang berakibat kepada hilangnya hak-hak seseorang yang bersifat fisik maupun nonfisik dan hilangnya harta benda untuk sementara waktu

ıman H, *Opcit*, Hal 32
ıto, 2013, *Asas-Asas Pengadaan Tanah,*Yogyakarta, e-Journal, Fakultas Hukum, 33

Optimized using trial version www.balesio.com

atau selama-lamanya.

2. Ganti kerugian yang diberikan harus memperhitungkan : hilangnya hak atas tanah, bangunan, tanaman, hilangnya pendapatan dan sumber kehidupan lainnya, bantuan untuk pindah ke lokasi lain dengan memberikan alternative lokal baru yang dilengkapi dengan fasilitas yang layak, bantuan pemulihan pendapatan agar dicapai keadaan setara dengan keadaan sebelum terjadinya pengambilan.
3. Mereka yang tergusur karena pengambil alihan tanah harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian harus diperluas.
4. Untuk memperoleh data yang akurat tentang mereka yang terkena penggusuran dan besarnya ganti kerugian mutlak dilaksanakan survei dasar dan sosial ekonomi.
5. Perlu diterapkan instansi yang bertanggungjawab untuk pelaksanaan pengambil alihan dan pemukiman kembali.
6. Cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan harus ditumbuh kembangkan.
7. Perlu adanya sarana penampung keluhan dan menyelesaikan perselisihan yang timbul dalam proses pengambilan tanah.

Asas-asas Pengadaan Tanah Menurut UU Nomor 2 Tahun 2012

Adapun asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum erdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : “Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas : kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatam, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan”.

a. Kemanusiaan

Yang dimaksud dengan Asas Kemanusiaan ini adalah Pengadaan Tanah harus memberikan pelindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional

a. Keadilan

Yang dimaksud dengan Asas Keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

b. Kemanfaatan

Yang dimaksud dengan Asas Kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Kepastian

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Yang dimaksud dengan Asas Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang

Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

d. Keterbukaan

Yang dimaksud dengan Asas Keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

e. Kesepakatan

Yang dimaksud dengan Asas Kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

f. Keikutsertaan

Yang dimaksud dengan Asas Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

g. Kesejahteraan

Yang dimaksud dengan Asas Kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat
secara luas.

h. Keberlanjutan,

Yang dimaksud dengan Asas Keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

i. Keselarasan

Yang dimaksud dengan Asas Keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

C. Tinjauan Tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum

1 Pengertian Kepentingan Umum

Secara etimologis, sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa
ata, yaitu “kepentingan” dan “umum”. Kata “kepentingan” dan “umum”.
epentingan” berasal dari kata penting yang mengandung arti sangat

Optimized using
trial version
www.balesio.com

perlu, sangat utama (diutamakan), sedang kata “umum” mengandung pengertian keseluruhan, untuk siapa saja, khalayak manusia, masyarakat luas, dan lazim.[19]

Secara sederhana kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentungan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan pertahanan keamanan negara atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.[20]

Selain secara etimologis, para pakar juga menguraikan pendapatnya tentang makna kepentingan umum. Salah satunya Rescou Pound mengemukakan pendapatnya tentang *social interest*

(kepentingan masyarakat). Pendapat Rescou Pound tersebut berasal dari pemikiran Rudolf Van Ihering dan Jeremy Bentham. Yang dimaksud Pound dengan *Social Interest* ini adalah suatu kepentingan yang tumbuh dalam masyarakat menurut keperluan di dalam masyarakat itu sendiri. Pound membagi tiga kategori *interest,* antara lain :*public interest* (kepentingan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ıt Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Edisi keempat, Pusat bahasa, Jakarta,
ernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Jakarta.
ı Pustaka, Hal. 144

umum), *social interest* (kepentingan masyarakat),dan *private interest* (kepentingan pribadi).[21]

J.J Rousseau, mengemukakan bahwa kepentingan umum merupakan kepentingan masyarakat yang setiap individu tidak dapat melaksanakannya sendiri-sendiri. Sementara Van Wijk mengemukakan bahwa kepentingan umum adalah tuntutan hukum masyarakat yang harus dilayani oleh pemerintah, demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Sedangkan Koentjoro Poerbopranoto, mengartikan kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa, masyarakat, dan negara. Kepentingan umum mengatasi kepentingan individu, kepentingan golongan, dan daerah. Namun demikian, menurut Notonagoro, meskipun kepentingan umum mengatasi kepentingan individu, bukan berarti negara tidak mengakui kepentingan individu. Kepentingan individu tercakup dalam kepentingan umum yang bertumpu pada keadilan sosial.[22]

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan pertahanan keamanan nasional atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.[23]

Optimized using
trial version
www.balesio.com

145
ıfriyadi, 2013, *Pengertian Kepentingan Umum Menurut Para Ahli,* Yogyakarta,
um, Vol. 20 No.1, Fakultas Hukum, UII Hal 123
ernhard Limbong, *op.cit.* Hal 146

Dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 dijelaskan kepentingan umum dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukkannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan secara langsung.[24]

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah "kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat". Ketentuan ini hanya untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga nemurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, kriteria kepentingan umum, dibatasi :

a. Dilakukan oleh pemerintah,
b. Dimiliki oleh pemerintah,
c. Tidak untuk mecari keuntungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah "kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat". Ketentuan ini berbeda dengan ketentuan sebelumnya dala Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

mawati,2006, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan lingkar Ambarawa Semarang*, e-Jurnal Hukum, Vol. 17 No. 1, Fakultas Hukum, UNDIP, Hal

Kemudian menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah “kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan dugunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

2 Jenis-jenis Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

a. Pertahanan dan keamanan nasional;
b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;

Fasilitas keselamatan umum;

Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;

Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

Optimized using
trial version
www.balesio.com

m. Cagar alam dan cagar budaya;

n. Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/ Desa;

o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara pemikiran memang sulit sekali di rumuskan, terlebih lagi apabila kita lihat secara operasional. Akan tetapi dalam rangka pengambilan tanah masyarakat penegasan tentang kepentingan umum yang akan menjadi dasar-dasar dan kriterianya perlu di tentukan secara tegas sehingga pengambilan tanah-tanah dimaksud benar-benar sesuai dengan landasan hukum yang berlaku.[25]

D. Tinjauan Tentang Ganti Kerugian

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti kerugian merupakan penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.[26]

Pengertian ganti kerugian juga dijelaskan dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan lebih jelas lagi.

man H. *Op.cit.* Hal. 123

nsil dan Christine S.T. Kansil. 2002. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM (*Keppres No. 55 Tahun 1993, pasal 1)*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 681

Optimized using trial version www.balesio.com

"Ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah".

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, akan tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti rugi pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan.[27]

2. Objek yang Diberikan Ganti Rugi

Penilaian besarnya ganti kerugian oleh Lembaga Pertanahan dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :Hak atas tanah, Bangunan, Tanaman, Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.[28]

Didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan mengenai objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanag, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lain-lainnya yang dapat dinilai.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ernhard Limbong, *op.cit*. Hal 173
ınsil dan Christine S.T. Kansil, *op.cit.* Hal. 685

3. Bentuk Ganti Rugi

Mengenai bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah kepada pemegang hak atas tanah yang sesuai ketentuan Pasal 36 Undangundang Nomor 2 Tahun 2012 bentuk kerugian yang diberikan kepada pemilik hakatas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah : a. Uang, b. Tanah pengganti, c. Pemukiman kembali, d. Kepemilikan saham, e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

4 Cara Penilaian Ganti Rugi

Bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah kepada pemagang hak atas tanah harus memenuhi syarat layak. Syarat layak yang dimaksud disini adalah dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.[29]

Selanjutnya ditentukan bahwa dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi menurut Pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya anti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti rugi. Kemudian ayat 2

id Sugiharjo, SH., MS., Dkk, *Op.cit,* Hal 183

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ditentukan bahwa hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pada Pasal 18 ayat 1dalam hal ini jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti rugi. Ayat 2 Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Ayat 3 Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Ayat 4 Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama

30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Ayat 5 Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Kemudian Pasal 39 dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak

Optimized using
trial version
www.balesio.com

yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

E.Tinjauan Tentang Penegakan Hukum

Didalam kehidupan suatu Negara sebelum melakukan aktivitas hukum dimasyarakat, agar dapat berjalan dengan lancar dan efektif. Pemerintah harus menegakkan hukum dengan benar dan harus memperhatikan berbagai macam faktor yang ada di masyarakat. Karena dalam menegakkan hukum, keadaan masyarakat dan problem masyarakat harus diketahui oleh Pemerintah, jika Pemerintah ingin menegakkan hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, untuk mengukur apakah suatu tindakan pada suatu peraturan dapat berjalan dengan efektif atau tidak, dipengaruhi oleh 5 hal, yaitu:[30]

1. **Undang-Undang**

   Suatu peraturan yang dibuat oleh penguasa Negara, yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dipelihara oleh penguasa Negara.

2. **Penegak Hukum**

   Penegak hukum adalah mereka yang secara langsung dan tidak langsung mempunyai wewenang pada bidang penegak hukum. misalnya seperti Hakim, Jaksa, Polisi, Advokad, dsb.

[30] Soerjono Soekanto. 1999. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo. Hal. 90.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

3. **Fasilitas Penunjang**

Fasilitas penunjang adalah sarana dalam mendukung bagaimana produk hukum tersebut dapat dijalankan sesuai dengan yang diharapkan

4. **Masyarakat**

Masyarakat adalah sesungguhnya terdiri dari manusia, baik perorangan atau kelompok manusia yang telah terhimpun untuk berbagai keperluan atau tujuan

5. **Budaya Hukum**

Budaya hukum terbagi menjadi dua bagian, yakni budaya hukum internal dan budaya hukum eksternal. Budaya hukum internal merupakan budaya hukum masyarakat yang melaksanakan tugas-tugas hukum secara khusus. Sedangkan budaya hukum eksternal merupakan budaya hukum masyarakat pada umumnya, misalnya bagaimana sikap dan pengetahuan masyarakat terhadap aturan-aturan hukum.

Dalam penegakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dan penegak hukum juga harus adanya kesadaran hukum dari masyarakat. Kesadaran hukum berkisar pada diri masyarakat sendiri,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

menjadi faktor yang menentukan bagi sahnya hukum. Dengan kesadaran hukum sebenarnya diartikan sebagai suatu penilaian terhadap hukum yang ada atau hukum yang diharapkan. Setiap masyarakat sebenarnya pasti memiliki kesadaran hukum.

Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, berupa sarana pidana maupun non hukum pidana, yang dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya.[31] Penegakan hukum dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum pada era modernisasi dan globalisasi saat ini dapat terlaksana, apabila berbagai dimensi kehidupan hukum selaku menjaga keselarasan, keseimbangan dan keserasian yang didasarkan oleh nilai-nilai di dalam masyarakat.

Menurut Wolfgang Friedman dalam bukunya yang berjudul *Legal Theory*, efektivitas hukum atau penegakan hukum dipengaruhi oleh 3 komponen penting, yaitu:[32]

1. Komponen Struktur

Optimized using
trial version
www.balesio.com

rief, Barda Nawawi. 2002. *Kebijakan Hukum Pidana*. Bandung. PT. Cipta Aditya Bakti. Hal.

asis SP. 1995. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang. UMM Press. Hal. 29.

Adalah bagian-bagian penting dari sistem hukum yang bergerak dalam suatu mekanisme yang termasuk didalamnya lembaga-lembaga pembuat hukum.

2. Komponen Substansi

Adalah suatu perangkat atau aturan hukum itu sendiri. Dalam hal menyangkut isi hukumnya, isi hukum dianggap berkualitas jika sesuai dengan aspirasi dan rasa keadilan masyarakat, bukan kehendak penguasa semata.

3. Komponen Kultur

Adalah komponen yang menyangkut soal tingkat kesadaran hukum dalam masyarakat. Dalam proses penegakan hukum, komponen ini juga sangat berpengaruh, sebab akan menentukan apakah hukum yang diberlakukan dapat ditaati atau tidak atau dapat diterima atau tidak.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau
ın. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman
ın dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu

Optimized using
trial version
www.balesio.com

tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.[33]

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara f ormal tidak ada undang-undang yang melarangnya. Dilema antara penegakan hukum yang mengedepankan pada prinsip kepastian hukum ataukah rasa keadilan merupakan persoalan yang sudah ada sejak lama. Keduanya sama-sama ada di dalam konsepsi Negara hukum.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif. [34] Pentingnya kepastian hukum sesuai yang diatur pada pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Perubah Ketiga bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

)ominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan XXX, Jakarta: Pradnya Paramita, . 11

perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.[35]

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.[36]

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau das sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan- aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[37]

Dengan tercapainya kepastian hukum sebagai bentuk tujuan dari Pendaftaran Tanah dengan diberikannya bukti hak dalam hal ini Sertipikat.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ıid, hlm. 12.
:iduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, hlm. 23.
eter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

Serta memberikan dasar kepemilikan yang kuat terhadap pihak yang ingin mengalihkan tanahnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat, bersumber pada konsep-konsep Rechtstaat dan rule of the law. dengan menggunakan konsepsi barat, sebagai kerangka berpikir dengan landasan pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dsan martabat manusia yang bersumber pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah, bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.[38]

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu,

[38] Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu . Hlm. 38.

Optimized using trial version www.balesio.com

perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.[39]

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

atjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm.

G. Kerangka Berpikir

"KEKUATAN HUKUM RICIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM DALAM GANTI RUGI PELEPASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

"

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokokAgraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Teori Kepastian Hukum
6. Teori Pelindungan Hukum

Kekuatan Rincik Sebagai Bukti Kepemilikan dalam Kasus Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bandara Maros:

- Kedudukan rincik setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor24 Tahun 1997
- Kepastian hukum mengenai rincik yang dijadikan bukti kepemilikan dalam pelepasan lahan ganti kerugaian untuk kepentingan umum

Proses Peralihan RIncik Menjadi Hak Pakai Kementerian Perhubungan:

- Ganti rugi bagi pemilik lahan terhadap sertipikat hak pakai yang didasarkan dengan rincik;
- Bentuk perlindungan hukum bagi pihak pengguna sertipikat hak pakai yang didasarkan dengan rincik.

Terwujudnya Kepastian Hukum mengenai proses peralihan rincik menjadi Hak Pakai Kementerian Perhubungan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

H. Definisi Operasional

Definisi oprasional yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Bukti Kepemilikan

Sebelum berlakunya UUPA, banyak surat-surat yang merupakan bukti kepemilikan, namun setelah berlakunya UUPA surat-surat tersebut hanya sebagai bukti penguasaan dan bukti pembayaran pajak, dan yang menjadi bukti kepemilikan yang sah di mata hukum adalah sertipikat, Bukti-bukti surat tersebut perlu disertipikatkan karena satu tujuan diberlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agraria nasional. Untuk mewujudkan penyatuan dan penyederhanaan tersebut, dilakukan konversi hak atas tanah atas surat-surat tersebut.

2. Rincik

Rincik atau disebut juga dengan Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yaitu merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah. Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak

ıt masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-

ng, sehingga sebutannya dapat bermacam- macam. Sebelum

Optimized using
trial version
www.balesio.com

diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

3. **Peralihan Hak**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yamg baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui ganti kerugian.

4. **Ganti kerugian Tanah**

Ganti kerugian Tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli”. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat- syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya harus memiliki bukti yang kuat agar dapat meyakinkan pihak pembeli bahwa penjual merupakan pemilik yang atas obyek dalam ganti kerugian. Begitupun juga dengan pembeli, lum melakukan ganti kerugian harus dengan teliti melihat bukti

Optimized using
trial version
www.balesio.com

kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh penjual agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Optimized using
trial version
www.balesio.com