

# UPAYA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DICABUTNYA HAK-MILIK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN GANTI RUGI YANG LAYAK

Oleh

**Hemat Zagoto**

Prodi Pendidikan Kewarganegaraan Dan Pancasila , STKIP Nias Selatan

Email :zagoto.hemat@gmail.com

## Abstrak

Pembangunan disegala bidang untuk kepentingan umum semakin hari semakin meningkat, seiring dengan itu maka kebutuhan tanah akan semakin meningkat. Kebutuhan akan tanah dalam rangka melaksanakan pembangunan itulah yang mendorong dilaksanakannya pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, pertama secara sukarela dari pemilik hak atas tanah yang dilakukan secara musyawarah dengan cara pelepasan/penyerahan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006. Kedua, secara paksa, melalui cara pencabutan hak atas tanah dan bendabenda di atasnya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah. Berbicara mengenai pencabutan yang menjadi persoalan adalah pencabutan pasti dilakukan secara sepihak oleh pemerintah. Karena dilakukan secara sepihak tentunya kita harus memperhatikan upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah yang terkena pencabutan secara sepihak. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah, tidak ada yang lain selain melakukan upaya hukum yang telah digariskan oleh peraturan Undang-Undang. Secara yuridis menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya. Sebagaimana yang terantum dalam Pasal 8. Selama Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 1973 belum dicabut, apabila terdapat keberatan terhadap isi Keputusan Presiden tentang penetapan ganti rugi dalam rangka pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya, berarti keberatan tersebut tetap diajukan kepada Pengadilan Tinggi yang daerah hukumnya meliputi tempat letak tanah dan bendabenda yang ada di atasnya, dan bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

**Kata Kunci :** Pencabutan hak atas tanah, Kepentingan umum, Ganti rugi yang layak

## 1. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Bagi pemerintah Tanah yang sama merupakan sarana yang sangat vital dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum. Karena itu, pemerintah telah menetapkan kebijakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kebijakan pengadaan tanah tersebut mengutamakan melalui tata cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Apabila tata cara ini tidak membawa hasil, sedangkan proyek pembangunan harus dilaksanakan, maka pemerintah dalam keadaan memaksa mengambil langkah kebijakan melalui tata cara pencabutan hak atas tanah.

Hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini

dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak milik memiliki sifat turun temurun artinya dapat oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik bahwa hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain

Dalam hal keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya. Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah.

Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6 :Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asafungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.

Tanah yang merupakan kebutuhan primer manusia. Menjadi persoalan, ketika pembangunan harus dilakukan, sementara itu ketersediaan negara (tanah yang dikuasai langsung oleh negara) sangat terbatas. Demi terlaksananya pembangunan, terpaksa tanah yang sudah dipunyai atau dikuasai oleh rakyat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fisik.

Akibat kebutuhan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum terus meningkat hal ini yang menjadi pemicu konflik pertanahan dan kendala pemerintah untuk melaksanakan pembangunan bagi kepentingan umum, ditambah jumlah penduduk Indonesia yang semakin bertambah serta semakin pesat pembangunan sarana dan prasana bagi kepentingan umum dengan ketersediaan ruang dan lahan yang terbatas. memaksa harga tanah diberbagai tempat naik melambung menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi "komoditi ekonomi" Oleh karena itu masalah penataan ruang menjadi sangat penting untuk dioptimalkan pemanfaatan secara baik, efisien dan berdaya guna bagi masyarakat.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang ditujukan dan dilakukan dengan menggunakan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum tertulis lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini, sedangkan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif. Dalam metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder, maka jenis data penelitian ini adalah data sekunder.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, berupa berbagai peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah dan jurnal ilmiah.
3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabar dan internet.

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya, serta dapat dipertanggungjawabkan, maka dalam penelitian ini dipergunakan alat pengumpulan data. Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan, dipergunakan alat pengumpulan data melalui studi dokumentasi, yaitu dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini. Setelah semua data sekunder diperoleh, selanjutnya akan dipilah-pilah sehingga diperoleh bahan hukum yang terkait tentang kemudian data yang diperoleh tersebut akan dianalisis secara kualitatif. Dipilihnya metode tersebut adalah agar gejala normatif yang diperhatikan dapat dianalisis dari berbagai aspek secara mendalam dan terintegral antara aspek yang satu dengan lainnya.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut hukum yang berlaku di Indonesia ada dua cara yang di tempuh pemerintah untuk melakukan pengambilan hak atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat, yaitu dengan cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah (*prijsgaveing*) dan cara pencabutan hak atas tanah. Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak..

Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah pengambil alihan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum. Dengan demikian, pencabutan hak atas tanah merupakan upakancaraterakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil.

Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang di dalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

Apabila penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah akibat pencabutan sesuai ketentuan dalam pasal 8 Undang-undang Tahun 1961,

pengadilan berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan kasus tersebut. Hal ini diatur dalam peraturan pemerintah dalam Nomor 39 tahun 1973 tentang acara penetapan ganti kerugian oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Dalam realita kehidupan pencabutan hak atas tanah milik yang dilandasi amanat Pasal 18 UUPA seringkali terjadi, masyarakat dituntut untuk melepaskan haknya dengan alih-alih untuk kepentingan umum dengan diperkuat oleh asas fungsi sosial hak atas tanah yang termuat dalam pasal 6 UUPA, tetapi ganti kerugian yang diberikan tidak seimbang dengan nilai hak yang dilepaskan sehingga banyak masyarakat yang pada akhirnya tidak dapat bermukim kembali secara layak karena ganti kerugian yang diterima tidak mampu untuk menggantikan kedudukannya seperti sedia kala.

Terlebih diaturnya konsinyasi dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menambah ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, apabila kesepakatan harga tidak tercapai panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang, wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Bagi penduduk yang masih memiliki lahan luas, mungkin hal tersebut tidak terlalu dipermasalahkan, namun bagi sebagian besar penduduk yang hanya memiliki sebidang lahan sempit, kenyataan pahit ini harus diterimanya dengan terpaksa. Ironisnya, kenyataan ini malah akan semakin menyeret pada proses pemiskinan penduduk yang entah disadari atau tidak oleh para pembuat kebijakan bahwa proses pemiskinan tersebut ternyata malah lahir dari para pelaksana kebijakan itu sendiri. UUD 1945 sendiri memberikan kepastian hukum berupa jaminan kepemilikan pribadi setiap orang Pasal 28 H berbunyi;

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih sewenang-wenang oleh siapapun”

Secara fakta pelaksanaan pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum bernuansa konflik, baik dari peraturan dan paradigma hukum, dan pelaksanaan praktik peraturan tersebut di lapangan oleh para penegak hukum, pemerintah, dan masyarakat. Sebaiknya produk hukum yang berkaitan dengan aspek kompensasi harus berupa undang-undang karena menyangkut hak-hak individu dan sosial budaya pemegang hak atas tanah, seperti hak hidup, hak milik dan hak untuk memperoleh penghidupan yang layak dan hak memperoleh pekerjaan.

Sebagai negara yang menganut paham kesejahteraan (welfare state) dan konsep negara hukum (rechtstaats) seharusnya menjadikan idiologi

Pancasila dan UUD 1945 sebagai landasan konsep dan kebijakan hukum dasar bagi perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Karena tujuan negara Indonesia adalah kesejahteraan (welfare state) dan kesejahteraan dapat dinikmati jika keadilan sudah diperoleh.

#### **Hak Milik Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai negara hukum, pengakuan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundangan-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang. Hak kepemilikan tanah terdiri dari serangkaian hal yang harus dilakukan, tidak boleh dilakukan dan yang memang merupakan kewenangan untuk dilakukan oleh pemilik yang merupakan warganegara yang memiliki hak atas tanah tersebut pada tanah yang dimiliki serta diwakilinya.

Kepastian hukum perihal hak atas tanah pun sudah diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam regulasi tersebut telah jelas ditentukan mengenai sertifikat yang dapat menjadi bukti kepemilikan dengan pembuktian yang kuat dan sempurna. Maka dengan itu sengketa mengenai hak milik tanah tidak seharusnya menjadi sering terjadi.

#### **Fungsi sosial atas Tanah**

Dalam UUPA pengertian baku fungsi sosial tanah tidak dijelaskan dalam pasal 6 UUPA hanya membuat pernyataan singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional. Pasal 6 Pasal 6 menyatakan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” Perwujudan fungsi Fungsi sosial hak milik bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama. Harus terpelihara pelestarian, sosialnya, bahwa untuk sementara dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar.

Atas dasar itulah tampak bahwa adanya berbagai kepentingan yang saling berbenturan antara kepentingan umum dan kepentingan masyarakat berkenaan dengan fungsi sosial hak milik atas tanah, yang seharusnya ketentuan yang berkaitan dengan fungsi sosial harus dicermati dan diteliti secara utuh dan menyeluruh karena terkait dengan berbagai dampak sosial kemasyarakatan.

#### **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Sebenarnya kepentingan umum memiliki makna yang lebih luas dan apa yang terpapar di atas bergantung kepada aspek dan tinjauan manfaatnya. Dipandang dari aspek ideologi Pancasila, kepentingan umum berarti kepentingan masyarakat atau bangsa

Indonesia. Realisasinya, kepentingan umum harus mampu menampung segala kepentingan individu atau golongan yang lebih kecil.

Belum adanya definisi kepentingan umum yang baku yang dapat memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat menimbulkan banyak pertanyaan bagai mana apa bila terjadi pelanggaran kepentingan umum? Kalau kita ingin mengetahui apa pelanggaran kepentingan umum itu maka diketahui terlebih dahulu apa kepentingan umum itu. Mengenai istilah ini tidak ada definisi yang jelas dan memuaskan di dalam peraturan perundang-undangan. Dirasakan oleh masyarakat.

Dalam koprres No 55/1993 telah memberikan klarifikasi dan definisi yang tegas mengenai kepentingan umum yaitu

1. Kepentingan seluruh masyarakat
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah
3. Tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan

Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsure tersebut secara kumulatif. Dapat dikatakan pengertian kepentingan umum menurut pemerintah hanya sebatas pembangunan sarana prasarana untuk kebutuhan semua atau sebagian besar masyarakat

Menurut John Selindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Didalam UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dilakukan dalam arti peruntukannya yaitu untuk kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Oleh sebab itu, maka dapat disimpulkan yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya dalam arti dapat dirasakan secara keseluruhan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

#### **Penetapan ganti rugi Hak Atas Tanah**

Pengadaan tanah dan lokasi tanah diatur dengan peraturan setingkat Keputusan Presiden dan Peraturan Presiden. Presiden yang paling memiliki kewenangan apakah suatu lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum atau tidak setelah mendapatkan pertimbangan Menteri Dalam Negeri. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini juga sangat relevan dengan UUPA tentang fungsi sosial tanah bahwa yang mana jika dalam keadaan terpaksa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum.

Dalam hal pembebasan tanah bagi kepentingan pemerintah dibentuk panitia pembebasan tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 PMDN No.

15/1975 untuk kepentingan swasta tidak dibentuk panitia khusus pemerintah hanya mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah tersebut antara para pihak yaitu pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah.

Panitia pembebasan bertugas melakukan pemeriksaan atau penelitian, dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman tumbuh di atasnya dengan pembentukan ditetapkan oleh Gubernur Kepala daerah untuk masing-masing kabupaten/kotamadya dalam satu wilayah provinsi yang bersangkutan menurut Pasal 3 PMDN Nomor 15 tahun 1975. Panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Jadi berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) PMDN Nomor 15 Tahun 1975 untuk penetapan ganti rugi haruslah diperhatikan dua hal yaitu:

Dalam musyawarah adanya keterbukaan dan adanya unsur kesukarelaan, kedua belah pihak untuk bersikap saling menerima pendapat atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah dan unsur yang ketiga dari musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengertian musyawarah menurut pasal 1 ayat (10) dalam Perpres No. 36/2006 menyatakan bahwa:

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

Memperhatikan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 terlihat penetapan harga atas tanah hak, ditetapkan secara sepihak ditentukan pada saat penetapan lokasi dan bukan pada waktu pelaksanaan musyawarah, penulis berpikir bukankah ini alat pembodohan masyarakat? Kalau penetapan harga sudah ditetapkan pada saat penetapan lokasi lalu guna apa lagi musyawarah.

Apabila ditinjau dari unsur-unsur kesepakatan yang dimuat dalam KUPerdata Pasal 1320 maka musyawarah yang dipahami sebagai saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah gugur. Pemerintah sebagai pengguna tanah seharusnya memperhatikan hak-asasi pemegang hak dalam menetapkan harga tanah yang dihaki, menentukan harga setiap M<sup>2</sup> bidang

tanah yang dihaki sehingga terkesan perlindungan hukum kepada masyarakat terabaikan.

#### **Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah**

Landasan hukum penetapan ganti kerugian menurut PMDN No. 15/1975, Kepres No. 55/1993 dan Perpres 36/2005 yaitu sama-sama atas dasar musyawarah. "Ganti Kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat memberikan kalangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah".

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada 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 pembangunan.

Bentuk kompensasi nonfisik akibat kehilangan, pekerjaan, kehilangan usaha konsekwensi nilai sosial budaya dalam lingkungan tempat tinggal yang baru, perlu pertimbangan bagaimana melakukan perhitungan terhadap kerugian non materil ini. Kalau penggantian kerugian hanya ditentukan terbatas bagi masyarakat pemilik tanah bagaimana nasib keluarga penggarap tanah, yang menggantungkan hidupnya dari hasil garapan tanah ?. Bagi warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa yang belum mampu membeli rumah ? haruskah mereka kehilangan tempat tinggal ? warung warung yang mengandalkan hidupnya dari masyarakat setempat haruskah mereka juga kehilangan pendapatan ?

Faktor kerugian finansial dapat dilihat sebagai biaya yang harus dikeluarkan oleh pemilik tanah akibat keharusan untuk keluar dari tempat yang ditinggalinya. Jika diasumsikan setiap pemilik tanah harus membeli tanah baru sebagai pengganti, dia harus mengeluarkan biaya dan bea dalam perolehannya. Sesuatu yang dia harus bayarkan untuk memperoleh tanah dengan nilai yang setara. Kerugian finansial dapat dilihat sebagai biaya yang harus dikeluarkan oleh pemilik tanah akibat keharusan untuk keluar dari tempat yang ditinggalinya.

#### **Pencabutan Hak Atas Tanah**

Pencabutan hak atas tanah, secara konstitusional tidak diatur dengan tegas dalam Undang-undang Dasar 1945. Tidak satupun peraturan dalam pasal-pasal UUD 1945 memberi landasan bagi pemerintah untuk melakukan pencabutan hak atas tanah masyarakat. Namun kalau mengacu kepada Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 yang menegaskan peraturan yang ada masih berlaku, selama belum diadakan yang baru. Berdasarkan

aturan peralihan ini, maka sebagai dasar hukum pencabutan hak milik atas tanah dapat dipergunakan Pasal 26 Konstitusi Republik Indonesia Serikat.

Pasal 27 ayat (1) Undang-undang Dasar Sementara 1950 yang menegaskan sebagai berikut:

"Pencabutan hak milik (onteigenings) untuk kepentingan umum atas suatu benda atau hak tidak dibolehkan kecuali dengan mengganti kerugian dan menurut aturan-aturan undang-undang". □

Dalam perkembangannya setelah keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960 pencabutan hak atas tanah telah diatur sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 UUPA yang menegaskan, 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 dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah, pencabutan hak hanya dimungkinkan apabila disertai dengan pemberian ganti rugi yang layak.

Pencabutan hak dalam keadaan memaksa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama adalah merupakan kewenangan Presiden, setelah mendengar pertimbangan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang yang terkait. Jadi dengan demikian pencabutan hak milik atas tanah adalah merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan pemerintah dalam keadaan memaksa.

#### **4. KESIMPULAN**

Belum adanya undang-undang ganti rugi yang memberikan dasar dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang sekaligus menjadi payung hukum bagi pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, menjadi pemicu konflik antara pemegang hak atas tanah dan pemerintah sebagai pengguna tanah. Kalimat dengan kata "ganti rugi yang layak" menjadi tanda tanya bagi masyarakat layak bagi yang mana ? layak bagi pemegang hak atas tanah atau layak bagi pemerintah. Kata layak terlalu abstrak tidak nyata dalam penentuan nilai atau harga ganti rugi tanah pemegang hak. Untuk itu, perlu dirumuskan pengertian dari kata "layak"

#### **5. DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm8-9f
- Bernhard Limbong *Hukum Agraria Nasional* MP Pustaka Margaretha 2012 hal. 354-355.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999, hlm. 38
- John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Cetakan Kedua (Jakarta, Sinar Grafika 1998) Hllm. 40.

- Mudakir Iskandar Syah, Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, hal. 6  
<http://sukirman.weebly.com-hak-milik-berfungsi-sosialDiakses> tanggal 4 januari 2021 jam 15.26.
- Lidwina Halim, Tata Cara Pengadaan Tanah, Hukum Property,<http://hukumproperti.com/165>, diakses pada 24 Agustus 2011, pukul 16.15 Wib.
- Pasal 10 peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 mengenai penetapan konsinyasi.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), Hlm. 6.
- Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, 2012, Jakarta, hlm 90-91.
- Soerjono Soekanto Pengantar Penelitian Hukum 2007 Jakarta, Universitas Indonesia Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, Pengantar Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta. Rajawali Press
- Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945  
PMDN No. 15/1975 , Kepres No. 55/1993 dan Perpres 36/2005
- Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960  
Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 36 Tahun 2006. Tunjangan Jabatan Fungsional Perantara Hubungan Industrial.
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah
- Pasal 27 ayat (1) Undang-undang Dasar Sementara 1950