

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**PENGADAAN TANAH UNTUK PELEBARAN JALAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM (STUDI PELEBARAN JALAN
DI DESA SUNGAI BERINGIN)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah dan Hukum



UIN SUSKA RIAU

MAHFUDZ
11820712508

**PROGRAM S1
ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2024 M / 1445 H**



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PERSETUJUN PEMBIMBING

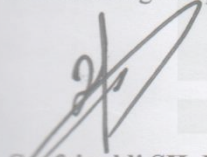
Skripsi dengan judul **“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan Di Kabupaten Indragiri Hulu”**, yang ditulis oleh:

Nama : Mahpuz
 NIM : 11820712508
 Program Studi : Ilmu Hukum

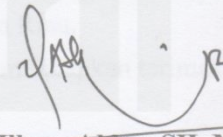
Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 13 Juni 2024

Pembimbing Skripsi I


Safrinaldi,SH.,MA
 NIP. 19810923 200604 1 004

Pembimbing Skripsi II


Iham Akbar,SH.,MH
 NIK. 130 217 040

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul **PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG –UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI PELEBARAN JALAN DI DESA SUNGAI BERINGIN)** yang ditulis oleh:

Nama : MAHPUZ
 NIM : 11820712508
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 06 November 2024
 Waktu : 13:00 WIB
 Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 12 Desember 2024

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
 Dr. H. Akmal Abdul Munir., LC., M.A.

Sekretaris
 Dr. Abu Samah, M.H.

Penguji 1
 Dr. Nur Hidayat, S.H., M.H.

Penguji 2
 Dr. Peri Pirmansyah, S.H., M.H.

Mengetahui:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Zulkifli, M.Ag.

NIP. 197410062005011005



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mahpuz
 NIM : 11820712508
 Tempat/ Tgl. Lahir : Kota Lama, 08 November 2000
 Fakultas : Syariah dan Hukum
 Prodi : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan Di Kabupaten Indragiri Hulu)**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 13 Juni 2024
 Yang membuat pernyataan



MAHPUZ
 NIM: 11820712508



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Mahpuz, (2024): Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan Di Desa Sungai Beringin)

Penulisan skripsi ini dilatarbelakangi atas pengamatan penulis terhadap Proyek pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin. Lamanya proses pelebaran jalan dan banyaknya penundaan pelaksanaan pelebaran jalan ini, menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian terhadap proyek pelebaran jalan ini. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin apakah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta untuk mengetahui apa saja yang menjadi penghambat pelaksanaan pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin ini.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (field research). Yakni suatu penelitian yang dilakukan di lokasi langsung untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di lokasi tersebut. Informan dalam penelitian ini adalah Kabid Penataan Ruang PU, Kabid Bina Marga PU, Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah BPN, Kepala Desa Sungai Beringin serta Masyarakat yang lahannya terkena pelebaran jalan. Dengan adanya populasi dan sampel, maka penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* serta menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif dan pendekatan yuridis sosiologis. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, pengamatan/observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pelebaran jalan di desa Sungai Beringin Kabupaten Indragiri Hulu belum dilaksanakan dengan maksimal dengan peraturan yang ada. Selanjutnya penghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pelebaran jalan di desa Sungai Beringin Kabupaten Indragiri Hulu yakni terjadinya jual beli tanah secara liar, permasalahan tanah warisan yang belum di proses balik nama, dan ketidaksepakatan harga ganti rugi dengan pemilik tanah.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Pelebaran Jalan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KATA PENGANTAR

Alḥamdulillâhilladzî bini'matihi tatimmuṣṣâlihât (segala puji bagi Allâh yang dengan nikmat-Nya, kebaikan menjadi sempurna). Dengan izin Allâh Swt. penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah dengan judul "**Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Pelebaran Jalan di Desa Sungai Beringin)**". Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan atas Rasûlullâh Saw., suri tauladan ummatnya yang telah berhasil menyebarkan dakwah dengan berlandaskan al-Qur'ân dan al-Sunnah.

Semoga tetap istiqâmah dan mendapatkan syafaat beliau di akhirat kelak. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, tunjuk ajar dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Almarhum Ayahanda H. Syukur dan Ibunda Hj. Indrawati yang membuat penulis sampai pada titik ini untuk menyelesaikan skripsi.
2. Bapak Prof. Dr. H. Khairunnas Rajab, M.Ag, selaku rektor UIN Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau, serta Bapak Dr.H.Akmal Abdul Munir, Lc.,MA, selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Mawardi, S.Ag, M.Si, selaku Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag, selaku Wakil Dekan III, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.HI., S.H., M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum yang telah memberikan kesempatan dan pelayanan selama ini kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, dan Ibu Dr. Febri Handayani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Bapak Syafrinaldi, SH.,MA, selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
 6. Bapak Syafrinaldi, SH.,MA, selaku dosen pembimbing I (Materi) dan Bapak Ilham Akbar, SH.MH, selaku pembimbing II (Metodologi) yang selalu memberikan do'a, dorongan, arahan, tunjuk ajar, serta meluangkan banyak waktu dan tenaga untuk membimbing penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan baik.
 7. Seluruh staf akademik Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau yang telah banyak membantu di bidang akademik dan kemahasiswaan.
 8. Staf dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama mengikuti studi.
 9. Bapak/Ibu karyawan perpustakaan UIN Sultan Syarif Kasim Riau yang telah membantu dalam peminjaman buku.
 10. Kepada abang dan kakak tercinta, Kurniati Endang, S.E., Suharni, S.Pd, Herman, S.H., Sodikin, S.T., Solehan S.T., yang telah memberikan support kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allâh Swt. memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tujuan penulisan skripsi ini dapat tercapai sesuai yang diharapkan.

Pekanbaru, Juni 2024
Penulis

MAHFUDZ
11820712508

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	10
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Kerangka Teori.....	13
1. Pengertian Hak Atas Tanah	13
2. Macam-macam hak Atas Tanah	16
3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	20
4. Tanah Hak	23
5. Tinjauan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	29
6. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	38
7. Tinjauan Mengenai Ganti Rugi	42
B. Penelitian Terdahulu.....	54
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
A. Sifat Penelitian.....	51
B. Jenis Penelitian	52
C. Pendekatan Penelitian.....	52
D. Lokasi Penelitian	54
E. Populasi Dan Sampel.....	54
F. Sumber Data Penelitian	55
G. Teknik Pengumpulan Data	56

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

H. Teknik Keabsahan Data.....	58
I. Teknik Analisis Data	59
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
A. Prosedur Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin	62
B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Di Desa Sungai Beringin	70
BAB V PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR TABEL

TABEL 4.1	Data Sebaran Peruntukan Lahan Terkena Dampak Pelebaran Jalan.....	55
Tabel 3.1	Populasi dan Sampel Penelitian	67



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bagi masyarakat Indonesia, tanah memiliki peran dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menentukan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA, hak menguasai dari Negara dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 2 UUPA memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara, maka ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri, bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 4 UUPA. Macam-macam hak atas tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) juncto Pasal 53



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UUPA. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, demikian pula permukaan bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya. Hal tersebut dimungkinkan sepanjang berkaitan dengan penggunaan tanah, serta berada dalam batas-batas yang diatur menurut UUPA dan peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Pada prinsipnya, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan Pasal 6 UUPA dijelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, yang dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Hal ini didasari oleh karena bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan tersebut diperjuangkan kemerdekaannya oleh seluruh bangsa Indonesia. Hal tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan menjadi terdesak oleh kepentingan umum, melainkan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan dapat berjalan secara seimbang.

Selain mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA, pemegang hak atas tanah haruslah pula memperhatikan aspek kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPA, yaitu: "Bahwa 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".

Dalam Pasal 18 UUPA, terdapat jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanah. Pencabutan hak itu dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, yaitu: pencabutan hak diperuntukan bagi kegiatan pembangunan untuk


Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepentingan umum, adanya pemberian ganti kerugian yang layak dan dilaksanakan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pencabutan hak atas tanah tidak terlepas kaitannya dengan fungsi sosial dari tanah. Bahwa pada hak-hak perseorangan terdapat hak dari masyarakat, sehingga kalau di suatu masa kepentingan dari masyarakat lebih tinggi, maka kepentingan perseorangan harus mengalah.¹

Apabila dicermati isi dari ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa dalam kepentingan umum terdapat pula kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pada akhirnya, semua hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 18 UUPA tersebut, maka pada tanggal 26 September 1961 diberlakukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya. Ketentuan mengenai pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang menentukan bahwa: "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya".

Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dalam perkembangannya diatur dalam

¹ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Bandar Maju, 2008) Cet. Ke-9, h.108.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

suatu pedoman umum. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya yang menentukan bahwa:

(1) Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

1. Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
2. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
3. Kepentingan rakyat banyak/ bersama, dan/atau
4. Kepentingan pembangunan

Atas dasar ketentuan Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973, maka disusun 18 jenis kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2). Walaupun pemerintah sudah menetapkan batas-batas jenis kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih terdapat banyak kelemahan dalam produk hukum tersebut. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya perincian yang tegas dan jelas dalam 18 jenis kegiatan pembangunan tersebut. Selain itu, kewenangan Presiden dalam menentukan kriteria kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3), dapat memberi peluang dilakukannya penafsiran yang meluas terhadap makna kepentingan umum. Hal ini dapat berdampak pada biasanya makna kepentingan umum.

Kepentingan umum sebagai landasan utama dalam pencabutan hak, harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah, termasuk harta benda yang berada di bawah kekuasaannya yang diperoleh dengan tidak melanggar hukum. Hal tersebut secara implisit dapat dilihat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang menentukan bahwa: "Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walau sudah ada surat keputusan pencabutan hak".

Dari ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ini, dapat dipahami bahwa maksud dan tujuan dari penyusunan Undang-Undang tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya ini tidak semata-mata mengabaikan kepentingan pemegang hak atas. Pembuat Undang-Undang bahkan memberikan peluang sebesar-besarnya bagi penyelesaian persoalan perolehan tanah melalui cara-cara yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang berkepentingan, walaupun keputusan pencabutan hak sudah diterbitkan. Ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menjadi dasar diterbitkannya berbagai kebijakan mengenai upaya perolehan tanah untuk kepentingan umum. Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah yaitu dengan mengeluarkan kebijakan mengenai pembebasan Tanah melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Dalam praktiknya, kebijakan pembebasan tanah tidak banyak memberikan kontribusi bagi masyarakat, khususnya dalam bidang pembangunan untuk kepentingan umum. Oleh sebab itu, dalam rangka menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah akhirnya mengeluarkan kebijakan pengadaan tanah sebagai upaya perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.²

Kebijakan pengadaan tanah pertama kali diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengertian kepentingan umum kemudian didefinisikan dalam Pasal 1 angka 3 Keppres No. 55 Tahun 1993, yang menentukan bahwa: “Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat”. Dalam Keppres ini, kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Kegiatan pembangunan yang dilakukan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Dengan demikian, interpretasi kegiatan yang termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut.

Sejalan dengan hal tersebut, maka disusunlah 18 jenis kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan pembangunan. Hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres tersebut. Berbeda dengan aturan mengenai upaya perolehan tanah bagi pembangunan yang terdahulu, dalam Keppres tersebut telah ditetapkan jenis kegiatan pembangunan yang cukup jelas dan tidak perlu dilakukan penafsiran lebih lanjut.

² H.M. Arba, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), h.13.


Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Seiring dengan lajunya perkembangan zaman, kehidupan serta pembangunan, maka dirasa perlu untuk mengadakan penyesuaian aturan mengenai pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Penyesuaian dilakukan untuk mendukung berbagai program pembangunan yang telah direncanakan oleh pemerintah, termasuk mengenai definisi kepentingan umum guna terwujudnya masyarakat yang sejahtera.

Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam menyempurnakan aturan pengadaan tanah, yang selalu mendapat berbagai kritik serta penolakan dari masyarakat. Hal tersebut juga mendapat perhatian serius dari kalangan akademisi, berbagai kajian dan usulan dilakukan demi terciptanya suatu regulasi yang dapat memberikan kepastian dan kemanfaatan bagi masyarakat. Hasil dari berbagai kajian dan usulan tersebut menghasilkan gagasan, bahwa pengadaan tanah seharusnya diatur dalam bentuk undang-undang. Sebagai tindak lanjut dari hal tersebut, akhirnya Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.³

Pengertian kepentingan umum dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut masih menimbulkan berbagai penafsiran dan masih memerlukan klarifikasi. Sejalan dengan ketentuan tersebut, maka disusunlah daftar kegiatan pembangunan yang termasuk dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dari sejumlah kegiatan pembangunan yang ditentukan dalam daftar

³ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, 2010, Jakarta, h.2.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tersebut, salah satunya ialah pembangunan jalan umum sebagaimana diatur pada Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk Pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
3. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya
4. Pelabuhan, bandara udara, dan terminal
5. Infrastruktur, minyak gas, dan panas bumi
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah
10. Fasilitas keselamatan umum
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
13. Cagar alam dan cagar budaya
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah, dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembangunan jalan umum yang berhubungan dengan jaringan transportasi yang dewasa ini semakin padat, maka perlu adanya kegiatan pelebaran jalan dan/atau pembangunan jalan baru. Dengan demikian yang menjadi faktor utama dalam pelaksanaan pembangunan tersebut adalah ketersediaan tanah. Ketersediaan tanah sangat menentukan keberhasilan pembangunan karena tanah



diperlukan sebagai sumber daya sekaligus sebagai tempat menyelenggarakan pembangunan.⁴

Ketersediaan tanah yang semakin luas tidak akan membawa hambatan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, tetapi dengan adanya sifat dari tanah itu sendiri sebagai sumber daya alam yang terbatas ketersediaannya maka akan menjadi permasalahan tersendiri bagi pelaksanaan pembangunan tersebut karena apabila pembangunan tersebut direncanakan tanpa adanya tanah yang memadai untuk dilakukan kegiatan pembangunan maka sangatlah sia-sia untuk dilakukan perencanaan. Pemerintah dalam hal ini pihak yang membutuhkan tanah dalam mewujudkan pengadaan tanah yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam hal ini pemegang hak atas tanah melakukan pembangunan untuk kepentingan umum harus melalui beberapa tahapan Pengadaan Tanah. Sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa Pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Status jalan yang diadakan pelebaran jalan ini adalah Jalan Kabupaten dengan jenis lokal primer, yakni jalan yang menghubungkan antar kecamatan. Diketahui bahwa harga tanah per M² di Desa Sungai Beringin adalah berkisar Rp200.000, – Rp300.000, per M².

Sejalan dengan penjelasan di atas, penulis ingin membahas terjadinya penolakan oleh masyarakat atas perencanaan pengadaan tanah untuk pelebaran

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h. 250.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Apa saja yang menjadi penghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum?

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka penelitian ini dilakukan untuk mencapai tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui cara pelaksanaan pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- b. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi penghambat pelebaran jalan di Desa Sungai Beringin Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

2. Manfaat Penelitian

a. Akademis

Sebagai salah satu syarat bagi penulis untuk menyelesaikan studi program strata 1 (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dan menjadi perbandingan serta acuan untuk Mahasiswa yang melaksanakan skripsi di masa yang akan datang.

b. Praktis

Sebagai acuan tambahan bagi penulis, pemerintah dan masyarakat di desa Sungai Beringin dalam memaksimalkan pelaksanaan pelebaran jalan untuk Kepentingan Umum.

c. Teoritis

Sebagai sumbangsih pemikiran serta pemberian gambaran teori kepada pemerintah, penulis dan pembaca tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya pelebaran jalan dan penelitian ini juga di harapkan bisa menambah informasi bagi pembaca dalam memperkaya keilmuan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan.⁵

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2008), h.262

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 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 di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usah bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.”

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau

mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja, Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA.

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak 19 milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





2. Macam-macam hak Atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16, yaitu:

1) Hak Milik (HM)

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Miliklah yang membedakannya dengan hak-hak lain.⁶

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdata. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.⁷

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, Hak Miliklah yang terkuat dan terpenuhi.

⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni Bandung, 1986), h. 43

⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h.1

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara.⁸

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 8 ayat (1), Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 HGB diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 38. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



⁸ Noor, Aslan. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. (Bandung: CV Mandar Maju, 2006). H. 76



4) Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang 21 memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewamenyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 s/d Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

5) Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu:

“seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus”.

Oleh karena itu yang dimaksud dengan Hak atas tanah yang bersifat sementara meliputi :

1) Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai atas tanah pada dasarnya adalah suatu hak yang dimiliki oleh seorang kreditur atas tanah debiturnya untuk dapat menguasai/turut mengambil atau menikmati sebagian darihasilnya selama debiturnya belum melunaskan hutangnya kepada si kreditur itu.⁹

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak Usaha Bagi Hasil ialah hak yang dipunyai seorang penggarap untuk menggarap/mengusahakan tanah orang lain dengan memberikan sebagian tertentu dari hasil tanah tersebut kepada pemiliknya sebagai imbalannya.¹⁰

3) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan sebidang tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.¹¹

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



⁹ Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985) h.47

¹⁰ Ridwan Halim, *op.cit*, h. 51.

¹¹ Thabrani Asri dan Benyamin Asri. *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, (Bandung: CV. ARMICO, 1987), h.145.



4) Hak menumpang

Menurut Halim, Hak menumpang ialah hak seseorang atau suatu pihak untuk menumpang tinggal diatas tanah milik orang lain dengan jalan:

- a) Mendiami rumah atau bangunan yang sudah ada di atas tanah tersebut bila bangunan itu masih kosong, atau:
- b) Mendirikan rumah atau bangunan sendiri untuk ditinggali bila tanah tersebut masih kosong atau belum ada bangunan apapun yang berdiri di atasnya.

3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Tanah merupakan unsur penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa :

“Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pada tingkatan tertinggi, tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Untuk

mencapaihal tersebut, maka telah dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat”.

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) sebagai berikut :

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

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

Hal tersebut bertujuan agar segala sesuatu yang telah diatur tersebut dapat mencapai kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan tersebut mengenai seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak.

Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa

Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.¹²

Di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Isi dari Pasal 4 ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa Negara mempunyai wewenang memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Pada dasarnya setiap Hak Atas Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, dimana Hak Bangsa tersebut merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dipergunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal tersebut mengandung arti bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal tersebut menjelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas.

Dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, dengan

¹² Boedi Harsono, *op.cit*, h.575.

konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Namun hal tersebut bukan berarti kepentingan seseorang terdesak oleh kepentingan masyarakat atau Negara, dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.

4. Tanah Hak

a. *Pengertian Tanah Hak*

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu. Hak yang melekat atau dihinggapai atas suatu bidang tanah, dapat saja berupa hak milik, Hak Guna Usaha atau Hak Lainnya. Ia berada dalam ruang dan waktu.¹³

b. *Cara memperoleh Tanah Hak*

Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/ pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

c. *Pelepasan Hak Tanah/Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah*

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang

¹³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), h.164.

membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada negara dengan suka rela.¹⁴

Pembebasan tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau uang ganti rugi.¹⁵

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Hak milik hapus bila:

- a) tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) karena diterlantarkan
 - 4) karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b) tanahnya musnah.

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

¹⁴ John Salindeho, *op.cit*, h.33.

¹⁵ *Ibid.*, h. 33

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. *Pencabutan Hak Atas Tanah*

Boedi Harsono mengemukakan bahwa pencabutan tanah adalah pencabutan hak yang dilakukan jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, sedang musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil yang konkrit padahal tidak dapat mendapatkan lahan lain. Dalam pencabutan hak yang punya tanah tidak melakukan suatu pelanggaran atau melalaikan suatu kewajiban sehubungan dengan tanah yang dipunyainya, maka pengambilan tanah yang bersangkutan wajib disertai ganti kerugian yang layak.¹⁶

Pencabutan hak itu tidak hanya untuk kepentingan dari bangsa dan Negara ataupun dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta atau kepentingan dari masyarakat luas yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi atau lain kemudahan bagi rakyat asal saja kesemuanya sudah termasuk dalam rencana pembangunan daerah yang bersangkutan.¹⁷

Pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

¹⁶ Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), h.3.

¹⁷ A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), h.42.

“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”.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 18 UUPA ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak atas tanah dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Dalam hal pencabutan hak ini menurut Soimin, berdasarkan kenyataan bahwa Tanah, disamping mempunyai nilai ekonomis, juga berfungsi sosial. Karena fungsi sosial inilah yang kadang kala kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan, guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga dapat juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Misalnya, dipindahkan ketempat lain yang memang diperuntukkan bagi perumahan dengan mendapat prioritas utama, dan tentunya kalau penggantian ini dengan uang haruslah dengan jumlah yang layak. Harga layak disini haruslah harga umum menurut Undang-Undang yang artinya pantas untuk kesesuaian umum, karena kalau menurut harga pasaran, ini kadang-kadang sudah melalui perantara.

Dalam peraturan-peraturan yang berlaku tentang pencabutan hak, maka untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi beberapa syarat yaitu: pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendaknya. Unsur kepentingan umum harus tegas yang menjadi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



dasar dalam pencabutan hak ini. Termasuk dalam kepentingan umum ini adalah kepentingan bersama dari rakyat, serta kepentingan untuk pembangunan negara.

Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut cara yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaannya guna mengatur cara pencabutan hak atas tanah.

Pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak. Bilamana pencabutan hak atas tanah tersebut dilakukan tanpa mengindahkan ketentuan tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah dapat dinilai sebagai perbuatan yang melanggar hukum.

Peraturan-peraturan pencabutan hak sebenarnya mempunyai dua fungsi, disatu pihak merupakan landasan hukum bagi pihak penguasa untuk memperoleh tanah-tanah milik rakyat yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan dilain pihak dengan adanya peraturan-peraturan tersebut merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat mengenai hak-hak atas tanahnya dari tindakan sewenang-wenang penguasa.

Prosedur pencabutan hak menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, dapat dilakukan menurut dua cara yaitu:

a) Pencabutan hak menurut acara biasa



Menurut acara ini pihak yang meminta diadakannya pencabutan hak mengajukan permohonan pencabutan hak kepada Presiden melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan disertai: rencana peruntukan dan alasan-alasan dilakukannya pencabutan hak atas tanah tersebut, keterangan orang-orang yang akan dikenakan pencabutan hak, serta letak tanah, jenis tanah, macamnya hak dan luas tanah, juga benda-benda yang ada di atasnya, rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut (bilamana ada).

Setelah semua persyaratan diterima, Presiden memproses permohonan tersebut dengan menerbitkan Surat Keputusan Presiden tentang pencabutan hak tersebut. Surat Keputusan tersebut diumumkan dalam Berita Negara dan turunannya disampaikan kepada mereka yang haknya dicabut.

b) Pencabutan hak dalam keadaan mendesak

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang merupakan keadaan darurat dimana Pemerintah memerlukan tanah dengan cepat/singkat sehingga diperlukan penanganan yang cepat, misalnya terjadi wabah atau bencana alam yang perlu penampungan para korbannya dengan segera. Dalam hal ini tidak disertai dengan taksiran ganti rugi dari Panitia Penaksir.

Ganti rugi dalam pencabutan hak besarnya tergantung pada status haknya, apakah berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak-hak yang lain. Sehingga ganti rugi yang diberikan tidak sama besarnya sesuai dengan status tanahnya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Pasal 8 dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya menyebutkan:

“Bilamana pemilik tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden, maka pemilik bisa melakukan banding kepada Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah yang dicabut haknya. Untuk menggelar acara peradilan tersebut, maka harus disusun suatu acara khusus dengan Peraturan Pemerintah”.

Hingga saat ini Peraturan Pemerintah yang mengatur acara tersebut belum ada. Pengadilan Tinggi akan memutus perkara tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir. Sengketa mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan sengketa-sengketa lainnya tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan. Apabila sudah ada SK pencabutan haknya dan ganti ruginya sudah disediakan, maka tanah dan benda obyek pencabutan hak sudah dapat dikuasai tidak perlu menunggu diberikannya putusan oleh Pengadilan yang bersangkutan.

5. Tinjauan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

a. Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Sumardjono, Ada beberapa pendapat mengenai pengertian pengadaan tanah, antara lain :

“Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum”.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Salindeho :

“Penyediaan dan pengadaan tanah dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan”.

Selain menurut pendapat para ahli tersebut, Terdapat berbagai macam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diikuti pula dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri. Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Definisi pengadaan tanah diubah kembali dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

“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 pencabutan hak atas tanah”.

Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena telah mencampuradukkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan hak. Pengertian pengadaan tanah ini kemudian diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang 33 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Menurut Iskandar, arti Pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu ;

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Di luar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati. Dengan demikian, berarti pihak swasta tidak dapat memanfaatkan Keppres ini. Pelepasan hak atas tanah dengan sukarela atau tanpa paksaan dapat memberikan kekuasaan pada negara untuk kemudian mengatur dan memberikan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum.

Secara normatif pengadaan tanah itu berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan itu pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat/kepentingan umum dan kepentingan pemerintah.

b. Cara Pengadaan Tanah

Pasal 2 Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 yaitu:

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Disamping kedua cara tersebut di atas, di dalam Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 juga menetapkan suatu jembatan penghubung sebagai upaya terakhir dalam pengadaan tanah apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Pada pasal 41 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 dinyatakan bahwa pemilik yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan 35 Tanah Kabupaten dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari.

c. Pengertian Kepentingan Umum

Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pada dasarnya, prinsip dasar kepentingan umum sebagaimana didefinisikan oleh Huybers, sebagai “Kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan hak-hak

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik” secara teoritis tidak sulit dipahami.¹⁸

Menurut Sumardjono, kepentingan umum dapat dijabarkan melalui dua cara. Pertama, berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktik kedua cara itu sering ditempuh secara bersamaan.

Menurut Salihendo Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar azasazas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Dalam rangka pengadaan tanah, penegasan tentang kepentingan umum yang menjadi dasar pengadaan tanah perlu ditentukan secara tegas sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Karena pengadaan tanah itu bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



¹⁸ Maria sumardjono, *Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah. Makalah pendukung pada seminar Pertanahan dalam Rangka Peringatan Tri Dasawarsa UUPA*, (Diselenggarakan oleh BPN. Jakarta, 1990), h.1.

atau katagori dari kepentingan umum itu sendiri. Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk didalamnya kepentingan pribadi maupun kepentingan golongan, atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat. Kepentingan umum menurut doktrin yuridis, arti kepentingan umum dilihat dari yuridis normatif yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005, menjelaskan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah Kepentingan sebagian besar masyarakat. Sedangkan dari sudut pandang ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.¹⁹

Arti kepentingan umum yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat, sedangkan menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat. Dari dua ketentuan tersebut akan lebih tepat yang 37 berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu, dengan kata-kata sebagian masyarakat, karena salah satu sarana umum itu belum tentu dapat dinikmati semua masyarakat, kata sebagian besar ini mempunyai arti tidak semua masyarakat, akan tetapi dalam kata demi kepentingan sebagian besar masyarakat, bisa dianggap untuk semua masyarakat,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



¹⁹ Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), h.11.

walaupun dari sebagian besar itu pasti ada sebagian kecil masyarakat yang tidak bisa menikmati hasil atau manfaat dari fasilitas pembangunan kepentingan umum itu sendiri atau dengan kata lain, kepentingan umum kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, bangsa, dan sebagian besar masyarakat.

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.²⁰

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan. Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



²⁰ Mudakir Iskandar, *op.cit*, h.12.



1) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

2) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umum namun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.

3) Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.²¹

²¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.75.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum berlakunya Keppres No.55/Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 tentang KetentuanKetentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan. ketiga peraturan di atas dicabut dengan :
- d. Keppres No.55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keppres ini juga telah dicabut.
- e. Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Perpres ini mencabut Keppres No.55/1993.
- f. Perpres No.65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Perpres ini mencabut Perpres No.36/2005.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Jenis-jenis Kepentingan Umum

Dalam Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005 dinyatakan bahwa :

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan

Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- 1) Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- 2) waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 3) rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- 4) pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- 5) peribadatan;
- 6) pendidikan atau sekolah;
- 7) pasar umum;
- 8) fasilitas pemakaman umum;
- 9) fasilitas keselamatan umum;
- 10) pos dan telekomunikasi;
- 11) sarana olah raga;
- 12) stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- 13) kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- 14) fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- 15) lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- 16) rumah susun sederhana;
- 17) tempat pembuangan sampah;
- 18) cagar alam dan cagar budaya;
- 19) pertamanan;
- 20) panti sosial;
- 21) pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”

Kemudian, jenis-jenis kepentingan dalam Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005 tersebut diubah yang dituangkan dalam pasal 5 Perpres No. 65 Tahun 2006, yang berbunyi :

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- 1) jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atastanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- 2) waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- 3) pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- 4) fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- 5) tempat pembuangan sampah;
- 6) cagar alam dan cagar budaya;
- 7) pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik."

b. Panitia Pengadaan Tanah

Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yg dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Yang membentuk tim pengadaan tanah yaitu :

- 1) Bupati/Walikota untuk Panitia Pengadaan Tanah kabupaten atau kota;
- 2) Gubernur untuk Panitia Pengadaan Tanah Propinsi dan Daerah Khusus Ibukota;
- 3) Mendagri untuk pengadaan tanah yang wilayahnya mencakup beberapa propinsi.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi sebagaimana dimaksud Pasal 15 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 adalah paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut :

- 1) Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;

- 2) Pejabat daerah di Provinsi yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- 3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
- 4) Kepala Dinas/Kantor/Badan di Provinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Panitia pengadaan tanah berdasarkan pasal 7 Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 j.o Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 memiliki tugas sebagai berikut:

- 1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 2) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- 3) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 4) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media



elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

- 5) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- 6) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- 7) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- 8) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

7. Tinjauan Mengenai Ganti Rugi

a. Pengertian Mengenai Ganti Rugi

Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 mengatur tentang ganti rugi yang 43 sebenarnya dalam peraturan tersebut di atas, masih banyak kekurangannya sehingga perlu penyempurnaan dalam peraturan pelaksanaan. Dalam konteks ini, fokus pembahasan yaitu pada penerapannya terhadap proyek-proyek untuk kepentingan umum, yakni proyek yang dilakukan oleh pemerintah, dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah.

Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan

memanfaatkan tanah-tanah yang sudah mempunyai hak. Penetapan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman relatif lebih mudah dibandingkan dengan tanah karena di samping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Faktor-faktor tersebut adalah lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain. Sudah tentu pemegang hak harus sangat berhati-hati dalam menyampaikan keinginan terhadap besarnya ganti rugi terhadap tanahnya.

Mengingat bahwa penetapan nilai tanah dengan memperhatikan faktor-faktor yang relevan tersebut tidak mudah dilakukan oleh seorang awam, oleh karena itu perlu peran lembaga penilai swasta yang profesional dan independen, yang mempunyai kewenangan dan kemampuan untuk menetapkan nilai nyata tanah yang obyektif dan adil seperti yang dituangkan dalam ketentuan pasal 25 Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 2007. Penilaian ganti rugi akan sangat 44 menentukan terhadap masa depan para pemegang hak atas tanah seperti yang dikatakan oleh Sutedi :

“Begitu vitalnya ganti rugi, maka ganti rugi itu minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai atas tanah yang akan digusur. Bila tidak senilai, namanya bukan ganti rugi, tetapi sekadar pemberian pengganti atas tanahnya yang tergusur. Prinsip dan tujuan UUPA harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur pengusuran tidak berarti akan merendahkan nilai ganti

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



rugi tanah, bangunan dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah”.²²

Hasil penilaian lembaga tersebut, di samping dapat digunakan sebagai masukan untuk membantu pemegang hak untuk menentukan penawaran mereka tentang besarnya ganti kerugian terhadap tanahnya, juga dapat dimanfaatkan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah karena indenpendensinya dan hasil penilaiannya yang obyektif. Dengan demikian, diharapkan agar keadilan serta kelancaran dalam penentuan ganti rugi secara musyawarah dapat tercapai. Penilaian yang obyektif tersebut tentunya tetap saja berbeda menurut versi yang berkepentingan, bisa saja lebih rendah dari yang diharapkan oleh pemilik tanah tapi juga bisa dianggap lebih tinggi oleh yang memerlukan tanah, hal ini seperti yang disampaikan oleh Parlindungan:

“Nilai yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga catut. Sebaliknya pula harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Apa saja yang termasuk untuk layak sebagai ganti rugi dan ganti rugi yang mana yang dianggap layak? Sebenarnya jika sudah ada harga dasar yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan demikian pula sudah ada pedoman yang sebelumnya diadakan teoritis tidak ada kesulitan apa-apa mengenai pencabutan hak ini, sungguhpun sering sekali masalah nilai ganti rugi ini merupakan masalah yang sangat kompleks sekali penyelesaiannya. Harga ganti rugi ini seyogyanya adalah harga yang sekiranya seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersil sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai suatu ancaman dan pemilik bersedia menerima harga tersebut”.²³

²² Adrian Sutedi, *op.cit*, h.184.

²³ A.P. Parlindungan, *op.cit*, h.52.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam setiap pengadaan tanah untuk pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut merasakan bahwa korban penggusuran pada umumnya belum dapat menikmati makna keadilan sesuai dengan pengorbanannya. Dalam kenyataan ini sudah seharusnya perlu perhatian lebih dalam penerapan peraturan perundangan. Sutedi mengatakan bahwa :

“Seluruh orang yang terkena pembebasan tanah dari suatu proyek layak dibayar ganti rugi dan direhabilitasi tanpa memperhatikan hak kepemilikan yang sah. Misalnya kebijaksanaan pemerintah juga mencakup petani bagi hasil atau petani upahan, pengguna yang tergantung pada hak adat, pengguna lahan tanpa hak legal, migrasi musiman dan penghuni liar. Jumlah dan kategori ganti rugi serta bantuan lainnya tergantung pada sifat kerugian yang dialami masing-masing rumah tangga. Apabila orang terkena dampak kehilangan akses ke sumber daya yang belum terkendali, seperti hutan, saluran air atau lahan makanan ternak, mereka harus diganti rugi dalam bentuk semacamnya. Tindakan memulihkan pendapatan dan taraf hidup dapat menjadi pembayaran ganti rugi untuk penggunaan kawasan milik umum, asalkan tindakan ini cukup sesuai dengan tujuan kebijaksanaan. Akan tetapi, orang yang menguasai tanah tersebut dan memperoleh sewa tidak sah dari kawasan milik umum tidak diganti rugi”.²⁴

Sebagai gambaran lain, disampaikan penentuan pertimbangan ganti kerugian di berbagai negara sebagaimana ditulis oleh Soemardjono:

“Di India, hal-hal yang dipertimbangkan dalam penentuan ganti kerugian adalah nilai pasar tanah pada saat diumumkan pengambilannya itu kerugian yang timbul karena dipecahkan bidang tanah tertentu dan ganti kerugian sebagai akibat pengurangan keuntungan yang diharapkan dari tanah tersebut semenjak pengumuman pengambilan tanah sampai dengan selesainya seluruh proses. Sedangkan kenaikan nilai tanah dihubungkan dengan penggunaannya di kemudian hari dan segala perbaikan yang dilakukan setelah adanya pengumuman tentang

²⁴ Adrian Sutedi, *op.cit*, h.273.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pengambilan tanah tersebut, tidak diperhitungkan sebagai faktor penentu ganti kerugian. Di, Singapura, berdasarkan Pasal 33 ayat 1 Land Acquisition tahun 1970, faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan besarnya ganti kerugian, antara lain adalah nilai pasar tanah saat diumumkan pengambilan hak atas tanah, kerugian akibat dipecahnya bidang tanah tertentu dan turunnya penghasilan pemegang hak. Segala perbaikan yang dilakukan dengan sepengetahuan pejabat yang berwenang dapat juga dijadikan pertimbangan untuk menentukan besarnya ganti kerugian. Namun sebaliknya, di Malaysia hal-hal tertentu dikesampingkan dalam memperkirakan ganti kerugian. Misalnya urgensi pengambilan tanah, keengganan pemegang hak untuk meninggalkan tanahnya, kerusakan tanah setelah diumumkan pengambilan tanah, peningkatan nilai tanah dihubungkan dengan penggunaan di kemudian hari, dan kenaikan nilai pasar karena perbaikan yang dilakukan dalam waktu dua tahun sebelum diumumkan pengambilan tanah tersebut . Di singapura, disamping hal-hal tersebut di atas, masih ditambahkan bahwa bukti tentang penjualan hak atas tanah di lokasi sekitar hanya akan diperhatikan bila pemegang hak dapat membuktikan, bahwa jual beli tersebut berdasarkan itikad baik dan bukan untuk tujuan spekulasi.²⁵

b. Bentuk Dan Jenis Ganti Rugi

Dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur mengenai bentuk ganti kerugian dapat diberikan berupa :

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

²⁵ Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta : Kompas, 2006), h.78-79.

- 4) gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- 5) bentuk lain yang disetujui para pihak yang bersangkutan.

Ganti kerugian tersebut diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Selain terhadap tanah -tanah hak perseorangan, dalam Perpres ini ditentukan bahwa terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang tersebut. Sedangkan untuk tanah harganya didasarkan atas NJOP atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan yang terakhir. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, sesuai pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 adalah :

- 1) lokasi/letak tanah (strategis/kurang strategis);
- 2) status hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain-lain);
- 3) peruntukan tanah;



- 4) Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ada;
- 5) kelengkapan sarana dan prasarana;
- 6) faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kemunduran. Satu hal yang tidak boleh dilupakan adalah interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat, juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum dan 48 bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Diantara Pasal 54 dan Pasal 55 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 54A sehingga berbunyi sebagai berikut: Pasal 54A Dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan selain untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan dimiliki oleh Instansi Pemerintah, pengadaan tanahnya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak, atau apabila untuk kepentingan program prioritas pemerintah dapat menggunakan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya." 6. Ketentuan Pasal 55 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut: "Pasal 55 (1) Pada saat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang belum selesai tetapi telah mendapat Penetapan Lokasi pembangunan, Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) atau nama lain yang dimaksudkan sebagai Penetapan Lokasi pembangunan, dapat diselesaikan berdasarkan tahapan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, dimulai dari tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah. (2) Penetapan Lokasi pembangunan, SP2LP atau nama lain yang dimaksudkan sebagai Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diperbaharui untuk jangka waktu 2 tahun. (3) Pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dengan ketentuan:

Dalam hal penetapan lokasi ditetapkan oleh Gubernur pembaharuan dilakukan oleh Gubernur; atau dalam hal penetapan lokasi ditetapkan oleh Bupati/Walikota pembaharuan dilakukan oleh Bupati/Walikota.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Dokumen yang telah ada dalam rangka Pengadaan Tanah menjadi dokumen Pengadaan Tanah sesuai dengan Peraturan ini, dapat berupa:

- 1) penyiapan pelaksanaan;
- 2) inventarisasi, dan identifikasi;
- 3) penetapan penilai;
- 4) musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
- 5) pemberian ganti kerugian;
- 6) pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- 7) penitipan ganti kerugian;
- 8) pelepasan objek pengadaan tanah;
- 9) pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan
- 10) objek pengadaan tanah;
- 11) pendokumentasian peta bidang, daftar nominative dna data administrasi; dan penyerahan hasil pengadaan tanah.

Diantara Pasal 55 dan Pasal 56, disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 55A, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 55A

Dalam hal Pengadaan Tanah yang belum selesai tetapi telah ditetapkan nilai ganti kerugian dengan nilai lebih kecil dari nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai Pertanahan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya maka dipakai nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai Pertanahan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya."

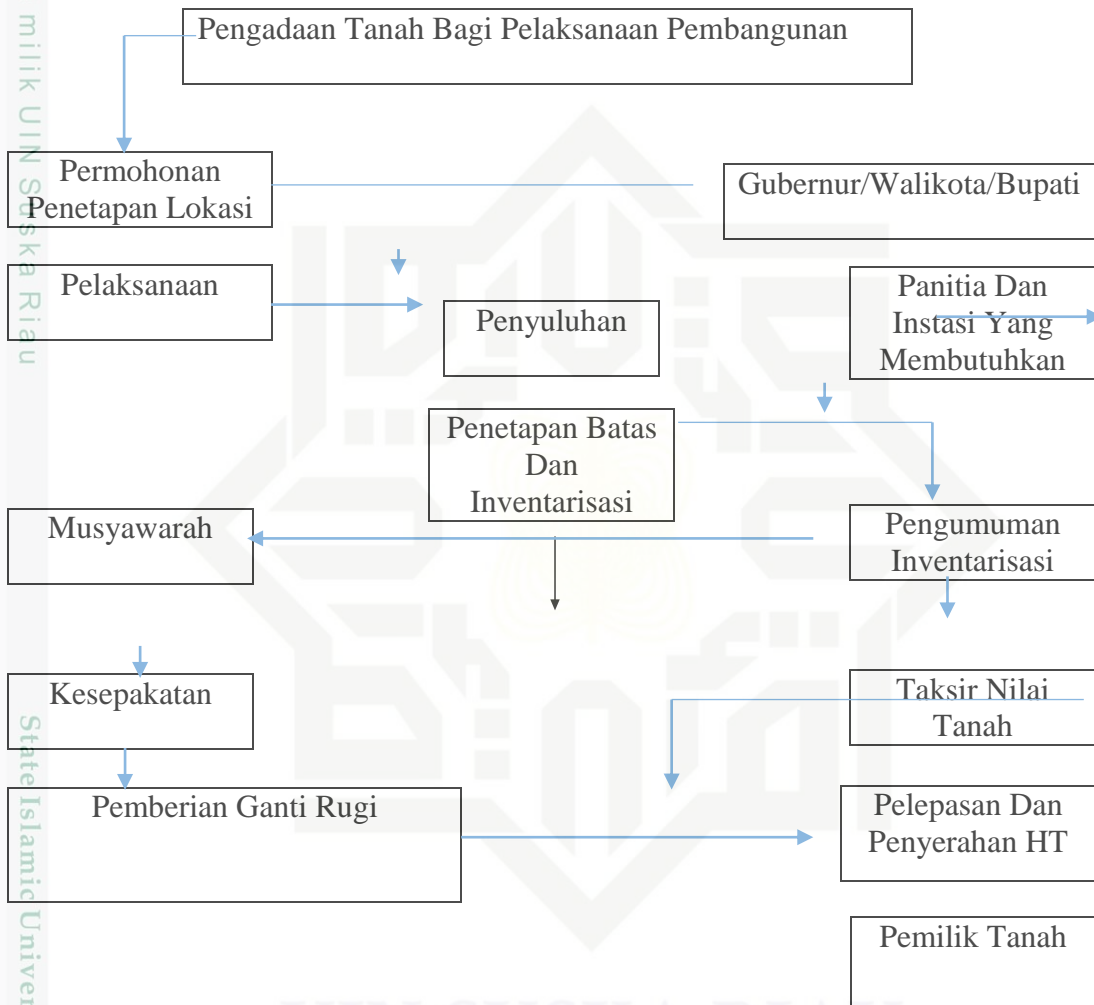
- 1) UUD 1945
- 2) UU No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- 3) UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.
- 7) Peraturan menteri agraria dan tata ruang/ Kepala badan pertanahan nasional Nomor 6 tahun 2015 Tentang Perubahan atas peraturan kepala badan pertanahan Nasional nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bagan 1 : Kerangka Berfikir



Keterangan

Terdapat peraturan perundang-undangan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan dan pemberian ganti rugi tanah yaitu : UUD 1945, UndangUndang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Perpres RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang ketentuan pelaksana dari peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 yang telah diubah menjadi perpres nomor 65 tahun 2006.

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu, untuk daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, Pengadaan Tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah diatas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diwilayah Kabupaten atau Kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, Panitia Pengadaan Tanah ini sendiri bertugas ; 1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan, 2) Mengadakan penelitian

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan, 3) Menaksir besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas, 4) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik, agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat, 5) Mengadakan musyawarah kepada pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk ganti rugi, 6) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, 7) Membuat berita acara pelepasan atau pelepasan hak atas tanah, 8) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Proses Pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi tanah dalam rangka Pembangunan Proyek Pelebaran Jalan Umum di Kabupaten Indragiri Hulu tepatnya di Desa Sungai Beringin yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah Kabupaten setempat telah dirumuskan dan di skemakan pada Kerangka Berfikir diatas.

B. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini penulis terlebih dahulu menelaah beberapa hasil penelitian yang dilakukan oleh peniliti sebelumnya. Dari beberapa penelitian yang ada, terdapat beberapa penelitan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan



umum yang relevan dengan penelitian ini. Berikut ini penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya:

1. Skripsi Mohammad Paurindra Ekasetya (Universitas Negeri Semarang-2015) yang berjudul *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes)*. Penelitian ini berfokus pada masalah pengadaan tanah pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes.
2. Skripsi Maulida Isnani (Universitas Islam Negeri Wali Songo-2022) yang berjudul *Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang Di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyan Semarang)*. Penelitian ini berfokus pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Pembangunan Jalan di Jalan Tol Semarang-Batang di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyen Semarang.
3. Skripsi Dian Tuti Utami (Universitas Hasanuddin Makassar-2019) yang berjudul *Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Makassar)*. Penelitian ini berfokus pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan *middle ring road* di Makassar.
4. Tesis Adytya Kusuma Pradana (Universitas Brawijaya Malang-2018) yang berjudul *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Umum Yang Berkeadilan Penelitian ini berfokus pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan Tol Ngawi-Madiun yang sedang bersengketa.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dan pemaparan yang sebelumnya telah penulis sampaikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pelebaran jalan di desa Sungai Beringin Kabupaten Indragiri Hulu dilaksanakan dengan berlandaskan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 6 tahun 2015 tentang perubahan atas Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Namun dalam penilaian besarnya ganti rugi hanya berpatok pada NJOP saja sehingga dasar peraturan dalam pelaksanaan pengadaan tanah belum sepenuhnya terlaksana yang seharusnya ganti rugi memperhatikan kerugian per bidang tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah atau kerugian lainnya yang dapat dinilai.
2. Setiap pelaksanaan pengadaan tanah selalu memiliki hambatan yang cukup mengganggu proses kegiatan pengadaan tanah tersebut. Diantara penghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pelebaran jalan di desa Sungai Beringin Kabupaten Indragiri Hulu yakni terjadinya jual beli tanah secara liar, permasalahan tanah warisan yang

belum di proses balik nama, dan ketidaksepakatan harga ganti rugi dengan pemilik tanah.

B. Saran

1. Bagi pemerintah pusat maupun daerah, khususnya kantor pertanahan kabupaten Indragiri Hulu untuk memberikan pemahaman mengenai aturan aturan mengenai pengadaan tanah dan fungsi sosial atas tanah secara berkala dan intensif kepada masyarakat. Serta bagi instansi ataupun panitia pengadaan tanah lebih memperhatikan aturan dan tidak hanya berpatokan kepada NJOP saja, sehingga lebih memperhatikan unsur unsur lainnya sehingga masyarakat memiliki ganti yang lebih layak. Seharusnya pemerintah mempertimbangkan pemberian ganti rugi dalam keadaan khusus. Sehingga masalah tidak sesuainya ganti rugi dapat menemui titik terang, serta pelaksanaan pelebaran jalan dapat di lakukan dengan maksimal.
2. Bagi masyarakat, diharapkan untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman mengenai fungsi tanah, sehingga dapat mengetahui mana saja tanah yang mencakup kepentingan umum, serta memahami besaran dan cara ganti rugi tanah. Agar pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kabupaten Indragiri Hulu dapat berjalan lancar.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin, Zainal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Arikunto, Suharsimin. 2006. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Asri, Benyamin, Thabrani Asri. 1987. *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*. Bandung: CV. ARMICO.
- B. Miles, Matthew, A. Michael Huberman. 2007. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Danim, Sudarwan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Eddy Ruchiyat, (1986) *Politiik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Bandung: Alumni Bandung.
- H.M. Arba, (2019) *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Halim, Ridwan. 1985. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. 1971. *Sedjarah Penjusunan isi dan pelaksanaanja Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Iskandar, Mudakir. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Kartono, Kartini. 1996. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju.
- Moleong, Lexy. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
 Statu Islam UIN Suska Riau
 Syarif Kasim Riau

Noor, Aslan. 2006. *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju.

Parlindungan, A.P. 1990. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

S.W, Maria. 2006. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

S.W, Maria. 2009. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: PT. Kompas.

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

Sitorus, Oloan, Zaki Sierrad, 2006. *Hukum Agraria Di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

Soedharyo Soimin, (1994) *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soekanto, Soerjono. 2013. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

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

Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

B. Artikel Internet

Fratmawati, Dwi. 2006. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Tesis. Semarang. Universitas Diponegoro Semarang. http://eprints.undip.ac.id/17197/1/DWI_FRATMAWATI.pdf

C. Undang-undang

Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Peraturan Kepala BPN Nomor 6 tahun 2015 tentang perubahan atas Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

D. Jurnal

Zarkasih, Hery. “*Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)*”. Jurnal IUS, Vol III, No. 8, 2015.

Hamdi. “*Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*”. Jurnal IUS, Vol II, No. 4, 2014.