

KARYA ILMIAH

**PROSEDUR PENCABUTAN HAK ATAS TANAH
DAN PEMBEBASAN TANAH**

OLEH

DRS. SELVIE M.TUMENGGOL,MSI



**UNIVERSITAS SAM RATULANGI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK
MANADO
2012**

LEMBAR PENGESAHAN KARYA ILMIAH

a. Nama : Drs. Selvie M.Tumengkol,MSi
b. Jenis Kelamin : Laki-laki
c. NIP : 19590920 198609 1 001.-
d. Pangkat/Golongan Ruang : Pembina Tkt. I, IV/b
e. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
f. Jurusan : Sosiologi
g. Program Studi : Sosiologi
h. Judul Karya Ilmiah : Prosedur Pencabutan Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah

Menyetujui :
Ketua Jurusan Sosiologi,



Drs. N. Kandowanko,MSi, Msi.-
NIP. 19610705 198903 1 005.-

Penulis,



Drs. Selvie M.Tumengkol,Msi.-
NIP. 19590920 198609 1 001.-



Mengetahui :
Dekan FISIP Unsrat,



Drs. Philip Morse Regar,MS.-
NIP. 19510503 198303 1 002.-

KATA PENGANTAR

Pertama-tama patutlah penulis mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha esa, karena atas berkat dan perlindungan-Nya Karya Ilmiah ini dapat terselesaikan.

Adapun karya ilmiah ini disusun sesuai dengan sumber yang didapat baik dari media cetak maupun media elektronik.

Karya Ilmiah ini diberi judul : Prosedur Pencabutan Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah.

Penulis tahu bahwa dalam pembuatan Karya Ilmiah ini terdapat banyak kekurangan terutama dari segi penulisan, untuk itu penulis berharap agar adanya masukan, saran dan kritik yang membangun demi penyempurnaan bagi karya ilmiah ini.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih banyak dan penulis berharap Karya Ilmiah ini dapat berguna bagi kita semua.

Penulis,
SMT

KATA PENGANTAR

Pertama-tama patutlah penulis mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha esa, karena atas berkat dan perlindungan-Nya Karya Ilmiah ini dapat terselesaikan.

Adapun karya ilmiah ini disusun sesuai dengan sumber yang didapat baik dari media cetak maupun media elektronik.

Karya Ilmiah ini diberi judul : Prosedur Pencabutan Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah.

Penulis tahu bahwa dalam pembuatan Karya Ilmiah ini terdapat banyak kekurangan terutama dari segi penulisan, untuk itu penulis berharap agar adanya masukan, saran dan kritik yang membangun demi penyempurnaan bagi karya ilmiah ini.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih banyak dan penulis berharap Karya Ilmiah ini dapat berguna bagi kita semua.

Penulis,
SMT

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
I. PENDAHULUAN	1
II. POKOK-POKOK PENGERTIAN	5
A. Pencabutan Hak Atas Tanah	7
B. Pembebasan Tanah	10
III. PROSEDUR PENCABUTAN DAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH	16
A. Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah	16
B. Prosedur Pembebasan Tanah	22
IV. KESIMPULAN	27
DAFTAR PUSTAKA	28

BAB I PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang sangat berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi harganya. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya, sebab tanah itu dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat "permanen".

Selain itu pula persoalan tanah ini menyangkut nilai-nilai hidup kemanusiaan (*humanity*), maka tidaklah perlu terjadi adanya penyelesaian masalah pertanahan yang hanya ditekankan untuk kepentingan stabilitas nasional semata, dengan mengorbankan hak-hak

kemanusiaan, karena walaupun stabilitas dapat ditegakkan akan tetapi hakekat kesejahteraan yang ingin diwujudkan semakin jauh.

Oleh sebab itu kebutuhan mendesak untuk penguasaan tanah memerlukan penanganan dan penanggulangan yang serius, mengingat persoalan tanah ini sangat sensitif sifatnya.

Indonesia sebagai negara agraris, yang sebagian besar adalah petani merupakan masalah besar kalau penanganan pertanahan tidak diatur dengan baik.

Negara kita sudah mempunyai dasar hukum mengenai pertanahan yang dibuat oleh bangsa kita sendiri yaitu Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria" yang lebih dikenal dengan UUPA, dan juga undang-undang/aturan-aturan pelaksanaan seperti Keputusan Presiden (KEPPRES), Keputusan Menteri (KEPMEN) dan sebagainya, dimana kesemuanya itu untuk mengatur dan melaksanakan tujuan pembangunan nasional, khususnya dalam masalah pertanahan.

Begitu kompleksnya permasalahan pertanahan sehingga yang dulunya agraria itu diatur oleh Departemen Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria (Dirjen Agraria) melalui keputusan Presiden No. 26 tahun 1988 tanggal 19 Juli 1988, dibentuklah Lembaga Pemerintahan yang baru non departemen, berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Secara umum kita sadari, tanah sudah tidak lagi sekedar merupakan masalah agraria, yang selama ini lazimnya kita identikan dengan pertanian. Tanah telah berkembang pesat menjadi masalah

sebagai tempat mata pencaharian. Hal yang demikian inilah yang menimbulkan keresahan di kalangan masyarakat dewasa ini.

Sehubungan dengan keterbatasan waktu dan kemampuan jangkauan penulis, maka dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis membatasi pada bagaimana prosedur di dalam pencabutan hak atas tanah dan prosedur pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

BAB II

POKOK-POKOK PENGERTIAN

Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya di negara kita sekarang, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan terutama sekali pembangunan di bidang materiil baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan dimaksud, pembangunan gedung-gedung sekolah Inpres, pasar Inpres, Puskesmas, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan semuanya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Usaha-usaha pengembangan perkotaan baik berupa perluasan dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota maupun usaha-usaha pemekarannya sesuai dengan tata kota senantiasa membutuhkan tanah untuk keperluan tersebut. Pada pokoknya hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya.

Bilamana tanah diambil begitu saja untuk keperluan pembangunan, maka kita harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip "*rule of law*" akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan maka usaha-usaha pembangunan akan macet.

Ada pihak-pihak yang beranggapan kalau ada sebidang tanah yang sangat diperlukan untuk pembangunan maka mau tidak mau usaha tersebut harus berhasil, sehingga pada saat sekarang pembangunan banyak dijadikan kambing hitam yang dapat menimbulkan kesan bahwa segala sesuatunya akan menjadi halal bila dilakukan untuk dan demi

pembangunan sekalipun hal tersebut dilakukan dengan melanggar hukum. Pandangan yang demikian sebenarnya adalah bertentangan dengan azas perikemanusiaan dalam keseimbangan.

Berkenaan dengan pengambilan tanah-tanah penduduk yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan menurut ketentuan hukum yang berlaku di negara kita sekarang dapat dilakukan melalui dua saluran yaitu :

1. Pencabutan Hak-hak Atas Tanah (*Onteigening*)

Ialah : pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum.

2. Pembebasan Tanah (*Prijsgeving*)

Ialah : melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.

Dalam praktek kedua lembaga hukum ini sering dikacaukan orang antar satu dengan yang lainnya.

Sebenarnya antara pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah terdapat banyak perbedaan baik mengenai dasar hukumnya maupun mengenai prosedur pelaksanaan dan tata cara penyelesaiannya, sehingga oleh karenanya kedua lembaga tersebut harus dipisahkan penggunaannya antara satu dengan yang lainnya.

A. Pencabutan Hak Atas Tanah

Apakah yang dimaksud dengan pencabutan hak atas tanah itu?

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan “cara yang terakhir” untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang empunya tanah namun menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Istilah “*onteigening*” menurut arti yang sesungguhnya hanya berarti pencabutan hal *Eigendom* (hak milik) saja sebagaimana juga pengertiannya dipergunakan dalam pasal 27 Undang-undang dasar sementara 1950, akan tetapi di sini istilah tersebut diartikan secara luas dalam arti pencabutan tidak saja hak *iegendom*, tapi juga hal-hal lainnya.

Yang merupakan dasar pokok dalam pencabutan hak-hak atas tanah yaitu UUPA atau undang-undang No. 5 tahun 1960 pasal 18 yang menyatakan :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Kemudian dalam beberapa pada UUPA ditegaskan pula bahwa hak milik, guna usaha dan hak guna bangunan akan hapus karena dicabut untuk kepentingan umum (pasal 27 sub a bagian II, pasal 34 sub d dan pasal 40 sub d).

Sebagai tindak lanjut dari pasal 18 UUPA ini maka pada tanggal 26 September 1961 (L. N. No. 288 tahun 1961) tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya, kemudian dikeluarkan lagi beberapa peraturan pelaksanaan antara lain :

1. PP No. 39 tahun 1973 (L. N. 1973, No. 49) tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya.
2. Instruksi Presiden No. 9 tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya.

Syarat pertama yang harus diperhatikan dalam melaksanakan pencabutan hak ini ialah benar-benar untuk kepentingan umum, ini sesuai dengan pasal 18 UUPA, juga di dalamnya sudah merupakan kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan dari seluruh rakyat, juga dalam undang-undang No. 20 tahun 1961 dimasukkan pula untuk kepentingan pembangunan.

Oleh karena itu menurut ketentuan tersebut di atas maka pengertian kepentingan umum adalah meliputi :

- Kepentingan bangsa;
- Kepentingan negara;
- Kepentingan bersama dari rakyat;
- Kepentingan pembangunan

Adapun persyaratan yang harus diperhatikan dalam pencabutan hak atas tanah yaitu :

1. Bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya.

2. Dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan di dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 tahun 1961 dan aturan pelaksanaannya)
3. Harus disertai dengan ganti kerugian yang layak, dan berhak untuk mendapatkan ganti rugi yaitu empunya hak.

Pemerintah sekarang mengusahakan di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan nasional, dihindari sedapat mungkin terjadinya pencabutan hak atas tanah karena masalah tanah ini sangat kompleks menyangkut, selain aspek yuridis juga aspek sosial, ekonomi, Hankamnas dan lain-lain.

Penggunaan undang-undang No. 20 tahun 1961 hanya akan digunakan sebagai senjata terakhir.

Inilah sebabnya dalam prakteknya sekarang penggunaan dari pada undang-undang No. 20 tahun 1961, nyaris tidak pernah dilaksanakan. Pelaksanaan pencabutan hak ini prosesnya panjang dan berbelit-belit serta hanya dengan Keputusan Presiden.

Ketatnya prosedur yang digariskan oleh ketentuan mengenai pencabutan hak ini, dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah agar supaya jangan sampai diperlakukan sewenang-wenang oleh pihak penguasa sehingga tidaklah mengherankan kalau masalah pencabutan hak ini dicantumkan pula di dalam pasal 17 ayat 2 dari "*The universal declaration of human rights*" yang menyatakan "tidak seorang jua pun boleh dicabut hak miliknya secara sewenang-wenang".

B. Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

Apakah yang dimaksud dengan pembebasan tanah itu?

Menurut pasal 1 ayat 1 PMDN No. 15 tahun 1975 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah itu ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Kalau kita melihat masalah ini dari satu sudut yaitu dari pihak penguasa, maka pengambilan tanah, dimana pihak pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak kekuasaan si pemegang haknya sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya.

Sedangkan dilihat dari sudut si pemegang hak, maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah, yaitu si pemegang hak secara sukarela melepaskan haknya, setelah ia mendapat ganti rugi yang layak.

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan ini haruslah didasarkan atas kesukarelaan dari pemegang hak.

Pembebasan tanah ini dalam sistem perundang-undangan agraria nasional tidak diatur dengan peraturan pemerintah sebagaimana halnya dengan pencabutan hak untuk kepentingan umum, akan tetapi hanya

diatur dalam peraturan Menteri Dalam Negeri, surat-surat edaran dan peraturan-peraturan daerah setempat, yang antara lain yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tanggal 3 Desember 1975 tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1976, tanggal 5 April 1976 tentang Penggunaan acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.
3. Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, tanggal 28 Januari 1976, No. BTU2/56/2/1976.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1985 tentang Tata cara pengaduan tanah untuk keperluan proyek-proyek pembangunan di wilayah kecamatan yang mulai berlaku tanggal 1 Agustus 1985.

Itulah peraturan-peraturan yang antara lain dapat dijadikan pedoman bagi instansi-instansi yang berwenang atau pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal pembebasan tanah.

Pembebasan ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum saja, melainkan juga dilakukan untuk kepentingan swasta. Dalam Bab II PMDN No. 15/1975 diatur tentang pembebasan tanah untuk kepentingan swasta. Penggunaan peraturan pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah dan pembebasan tanah bagi kepentingan swasta, ditentukan dalam PMDN No. 2 tahun 1976.

Pasal 1 dari peraturan ini menyebutkan bahwa pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum atau fasilitas sosial dapat dilakukan

menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan III PMDN No. 15 tahun 1975.

Adapun tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi menurut ketentuan pasal 1 ayat 5 PMDN no. 15 tahun 1975 yaitu :

1. Tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan undang-undang No. 5 tahun 1960 (UUPA).
2. Tanah masyarakat hukum adat.

Pembebasan tanah walaupun tidak terdapat di dalam UUPA sebagai ketentuan pokok dari keagrariaan di Indonesia, namun secara khusus keberadaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah. peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 3 Desember 1975.

Dalam pasal 1 PMDN No. 15/1975 tersebut menyatakan sebagai berikut :

- Ayat 1 : Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.
- Ayat 2 : Panitia pembebasan tanah ialah suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman yang tumbuh di atasnya yang pembentukannya ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing, kabupaten/kotamadya dalam suatu wilayah propinsi yang bersangkutan.

Selanjutnya di dalam pasal 6 menyatakan bahwa :

Ayat 1 : Di dalam mengadakan penafsiran/penetapan besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan atau benda plus tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat.

Ayat 4 : Pelaksanaan pembebasan tanah harus dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat.

Ayat 5 : Keputusan panitia pembebasan tanah mengenai besar/bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah para anggota panitia yang turut mengambil keputusan.

Di dalam pasal 7 ayat 2 menyatakan bahwa :

Jika terjadi penolakan seperti pada ayat 1 harus disertai dengan alasan-alasan penolakan.

Kemudian di dalam pasal 8 mengatakan :

Ayat 1 : Panitia pembebasan tanah setelah menerima dan mempertahankan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Tetap kepada keputusan semula
- b. Meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, untuk diputuskan.

Ayat 2 : Gubernur kepala daerah yang bersangkutan setelah dipertimbangkan dari segala segi dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan panitia

pembebasan tanah atau menentukan lain yang ujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Ayat 3 : Keputusan Gubernur kepala daerah seperti tersebut pada ayat 2 disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan panitia pembebasan tanah.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam pasal-pasal dan ayat-ayat tersebut di atas, maka pelepasan dan penguasaan hak atas tanah wajib disertai dengan pembayaran ganti rugi yang jumlahnya ditaksir sesuai dengan harga umum setempat atas dasar musyawarah antara pihak-pihak.

Ketepatan dasar ganti rugi pada prinsipnya ditentukan oleh panitia dengan hanya memperhatikan kehendak dari pihak yang berhak, ketetapan ganti rugi diambil dari nilai harga rata hasil taksiran setiap anggota.

Mengenai cara pembebasan tanah tersebut harus benar-benar untuk kepentingan umum. Menurut peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, pembebasan ini dilakukan dalam hal tanah untuk kepentingan pemerintah bahkan dengan peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1976 untuk kepentingan swasta pun dapat dilakukan pembebasan tanah (Abdurahman, 1982).

Pembebasan tanah adalah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah benar-benar memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pihak atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Bilamana sudah tercapai suatu konsekuensi pemegang hak akan menyerahkan tanahnya dengan sejumlah ganti rugi yang dengan harga tanah tersebut.

Dilihat dari kenyataan yang demikian maka pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah ini adalah tidak lain dari pada bentuk khusus perjanjian jual beli tanah.

Andaikata pengambilan tanah melalui prosedur pembebasan tanah ini tidak berhasil, umpamanya si pemegang hak bersikap keras untuk bertahan pada suatu tingkat harga yang kelewat tinggi atau tidak mau sama sekali menyerahkan tanahnya dengan berbagai dalil, maka ditempuh prosedur pencabutan hak atas tanah tersebut melalui prosedur undang-undang No. 2 tahun 1961.

BAB III
PROSEDUR PENCABUTAN DAN PEMBEBASAN
HAK ATAS TANAH

A. Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak untuk kepentingan umum tidaklah dapat dilakukan dengan semau-maunya saja, akan tetapi harus dilakukan dengan tata cara yang sudah digariskan dalam ketentuan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut, dan untuk keperluan tersebut di negara kita patokannya adalah undang-undang No. 20 tahun 1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaannya.

Bilamana dibandingkan ketentuan yang ada dalam undang-undang tersebut dengan ketentuan *onteigenings* yang berlaku sebelumnya maka kita akan dapat melihat bahwa dalam ketentuan sebelumnya prosedur dan tata caranya diatur sedemikian rupa secara terperinci. Untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi itu harus dilalui dengan jalan yang panjangnya dan diperlukan waktu yang lama, karena harus diikutsertakan tiga instansi, yaitu legislatif, eksekutif, dan pengadilan.

Hanya dalam keadaan darurat dan untuk keperluan pembangunan perumahan rakyat dapat ditempuh cara yang lebih singkat.

Dalam *onteigenings* ordonansi dikemukakan adanya tiga macam cara pencabutan hak ini yaitu : pencabutan hak menurut cara yang biasa seperti yang diatur dalam titel 1 (*over onteigening in gevone gevallen*) pasal 5 – 83. Dalam titel ke II dan III diatur tentang pencabutan hak apabila terjadi peperangan, pemberontakan, kebakaran, banjir, gempa

bumi, gunung meletus dan apabila terjadi keadaan lain yang sangat memaksa untuk memiliki atau melanggar hak-hak dengan segera. Dalam hal yang demikian pemilikan barang-barang atau pelanggaran hak dapat diperintahkan oleh penguasa setempat saja, sedangkan titel ke IV mengatur tentang pencabutan hak untuk kepentingan perumahan rakyat.

Dalam pencabutan menurut acara biasa menurut *ordonantie* ini bilaman usaha untuk mendapatkan tanah dimaksud dengan cara pembelian atau penukaran melalui acara musyawarah dengan empunya tanah menemui jalan buntu maka atas gugatan pihak yang akan melakukan pencabutan hak, pencabutan ini dilakukan dengan penetapan ganti rugi yang harus dibayarkan (pasal 15). Setelah dikeluarkannya surat gugatan tersebut, maka dengan segera benda atau hak yang dicabut dapat dipindahkan pada pihak yang melakukan pencabutan, asal saja ia memberikan jaminan tentang pembayaran ganti rugi menurut ketentuan yang dianut dalam pasal 68 – 83 (pasal 67), sedangkan jumlah kerugian itu ditetapkan oleh Hakim menurut ketentuan pasal 37 dan seterusnya.

Apabila pencabutan hak ini hanya dilakukan terhadap sebagian saja dari pihak bangunan-bangunan tertentu maka pemiliknya dapat melakukan pencabutan hak untuk mengambil bagian yang tidak dicabutnya itu demikian pula pencabutan hak terhadap sebidang tanah yang hanya tinggal sisanya $\frac{1}{4}$ atau kurang dari $\frac{1}{4}$ itu, kecuali tanah tersebut berbatasan dengan tanah lain dari pemilik, pencabutan hak dapat dilakukan terhadap tiap-tiap benda dan tiap-tiap hak.

Dengan adanya pencabutan hak tersebut maka segala hak yang membebani benda yang disebut haknya menjadi batal, setelah pemegang hak-hak tersebut (umpamanya pemegang hak-hak hipotik) diberikan ganti rugi seperlunya. Bilamana pencabutan hak ini dilakukan terhadap benda-benda yang untuk penyerahannya harus dilakukan dengan pembalikan nama yang pada waktu itu adalah menurut "*onverschrijving sordonnantie*" maka pembalikan nama itu dapat dilakukan tanpa bantuan si pemiliknya.

Bilamana pencabutan hak ini ditujukan terhadap suatu hak kebendaan atas benda tetap, maka mereka-mereka akan dianggap sebagai yang berhak atau ikut berhak adalah mereka yang dalam akte dibuat oleh pegawai pembalikan nama tercatat sebagai orang yang berhak (berarti menyimpang dari sistem negatif dalam *overschrijving sordonnantie*).

Menurut undang-undang No. 20 tahun 1961 yang berhak untuk melakukan pencabutan hak atas tanah hanyalah Presiden Republik Indonesia setelah mendengar saran/pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri dan Menteri Kehakiman dan menteri yang dalam bidang tugasnya meliputi usaha dari yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu (umpamanya Menteri Pertambangan untuk urusan pertambangan, Menteri pertanian untuk urusan pertanian, Menteri perhubungan untuk urusan yang berkenaan dengan urusan perhubungan dan lain-lain).

Presiden sebagai pemegang kekuasaan tertinggi di bidang pemerintahan adalah satu-satunya pejabat yang oleh undang-undang diberikan wewenang untuk mempertimbangkan dan memutuskan

apakah benar-benar kepentingan umum menghendaki tindakannya pencabutan hak tersebut. Pertimbangan yang diberikan oleh Menteri dalam negeri kepada Presiden dalam masalah ini adalah berkenaan dengan masalah ini adalah berkenaan dengan masalah keagrariaan dan masalah-masalah politik. Menteri kehakiman memberikan pertimbangan dari segi hukumnya sedangkan menteri yang bersangkutan adalah mengenai fungsi dari pada yang meminta pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah benar-benar tanah yang diperlukan tidak mungkin lagi diperoleh di tempat lain.

Atas dasar-dasar, faktor-faktor dan pertimbangan-pertimbangan yang diberikan oleh para menteri tersebut maka Presiden dengan surat keputusan menetapkan adanya pencabutan atas sebidang tanah untuk kepentingan umum dengan disertai pencatuman ganti kerugian atas pencabutan tersebut. Surat keputusan tersebut harus diumumkan dalam Berita Negara Indonesia dan dipublikasikan dalam berbagai mass media.

Pencabutan hak atas tanah menurut undang-undang No. 20 tahun 1961 dapat dilakukan menurut dua cara yaitu :

1. Pencabutan Hak Menurut Cara Biasa

Menurut prosedur ini pihak yang meminta diadakannya pencabutan hak mengajukan permohonan kepada Presiden Republik Indonesia dengan perantaraan Menteri dalam negeri/Dirjen Agraria melalui Gubernur kepala daerah dengan disertai :

- a. Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hal itu.

- b. Keterangan tentang nama yang berhak secara letak, luas, dan macam-macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
- c. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu kalau ada, juga orang-orang yang menganggap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Segera setelah diterimanya permohonan tersebut Kepala Direktorat Agraria harus mendapatkan pertimbangan dari Bupati/Walikota/kepala daerah setempat dan mengadakan taksiran ganti rugi oleh sebuah panitia penaksir ganti rugi yang diadakan khusus untuk itu. Mengenai susunan honorarium, dan tata kerja panitia penaksir ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dalam negeri, sebagai contoh dapat disebutkan untuk DKI Jaya telah dibentuk sebuah panitia ganti rugi atas dasar Surat Keputusan Menteri Agraria No. SK XI/L/Ka/62, yang kemudian disempurnakan dengan surat keputusan menteri dalam negeri No. 158 tahun 1969 yang merupakan sebuah panitia yang bersifat permanen.

Dalam waktu selama tiga bulan sejak diterimanya permintaan kepala Direktorat Agraria dimaksud maka kepala daerah yang bersangkutan sudah harus menyampaikan pertimbangannya kepada Kepala Direktorat Agraria, begitu pula halnya dengan panitia penaksir dalam waktu yang sudah harus menyampaikan taksiran ganti rugi dimaksud kepada kepala direktorat agraria. Kemudian kepala direktorat atas nama Gubernur disertai pertimbangan-pertimbangan yang dipandang perlu menyampaikan kepada Menteri dalam negeri yang untuk seterusnya akan

disampaikan kepada Republik Indonesia dengan mengikutsertakan pertimbangannya, pertimbangan dari Menteri kehakiman dan pertimbangan dari menteri yang bersangkutan. Bilamana segala persyaratan tersebut semuanya sudah terpenuhi dan Presiden mengabulkan permohonannya barulah pencabutan hak milik ini dilakukan dengan sebuah surat keputusan Presiden.

Dalam surat keputusan tersebut pula mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan kepada yang berhak. Surat keputusan ini harus diumumkan dalam berita negara Republik Indonesia dan turanannya disampaikan kepada mereka yang haknya dicabut.

2. Pencabutan Hak Dalam Keadaan yang Mendesak

Pencabutan hak dalam keadaan mendesak adalah pencabutan hak yang diadakan dalam keadaan darurat. Dalam suatu keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah yang seberapa dapat dimungkinkan suatu prosedur yang lebih cepat dari pada prosedur yang tersebut di atas. Dalam hal umpamanya terjadi suatu bencana alam atau wabah penyakit permohonan disampaikan kepada Kepala Direktorat Agraria/Gubernur kepada Menteri dalam negeri tanpa disertai taksiran ganti rugi dari panitia penaksir. Sementara menunggu keputusan Presiden, Menteri dalam negeri dapat memperkanankan penguasa tanah yang bersangkutan dan mereka yang bersangkutan wajib mengembalikan kepada yang berhak bilamana permohonannya untuk pencabutan hak tidak

dikabulkan oleh Presiden dalam keadaan semula atau memberi ganti kerugian yang sepadan kepada pemilik tanah.

Keputusan Presiden yang memuat pencabutan hak seperti halnya dengan yang tersebut pada Bab I juga diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Suatu cara untuk memperoleh tanah dengan cara yang demikian adalah dalam usaha pertambangan sebagaimana yang diatur dalam undang-undang No. 11 tahun 1967, akan tetapi dalam persoalan ini keputusan tentang pencabutan hak atas tanah-tanah yang terkena usaha pertambangan cukup dilakukan oleh Menteri pertambangan tanpa melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam undang-undang No. 20 tahun 1961.

B. Prosedur Pembebasan Tanah

Pihak yang ingin atau memerlukan tanah dimana tanah-tanah yang diperlukan tersebut masih terdapat suatu hak tertentu harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur kepala daerah atau kepada pejabat yang ditunjuknya dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya. Hal tersebut berlaku pula apabila yang memerlukan tanah adalah instansi pemerintah, sedangkan untuk pihak swasta harus memohon ijin dari Gubernur untuk mempergunakan proses sebagaimana yang diatur dalam PMDN No. 15 tahun 1975.

Menurut PMDN tahun 1975, permohonan pembebasan tanah tersebut diajukan dengan disertai keterangan-keterangan tentang :

- a. Status tanahnya

- b. Gambar tanahnya
- c. Maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya
- d. Kesiapan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.

Setelah menerima permohonan tersebut dari instansi yang bersangkutan, maka Gubernur kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk segera meneruskan permohonan tersebut kepada panitia pembebasan tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data-data dan keterangan yang berkenaan dengan tanah-tanah yang akan dibebaskan. Panitia pembebasan tanah dibentuk oleh Gubernur untuk tiap-tiap kabupaten/kotamadya dan juga tingkat propinsi.

Tugas-tugas dari panitia pembebasan tanah tersebut menurut pasal 3 PMDN No. 15/1975 adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, bangunan-bangunan dan tumbuh-tumbuhan;
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman;
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah beserta fatwa pertimbangannya;
- e. Menyaksikan pelaksanaan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/ bangunan/tanaman tersebut.

Bilamana panitia pembebasan tanah sudah dapat menetapkan putusannya mengenai besar dan bentuk ganti rugi dan keputusan itu sudah disampaikan kepada para pihak, maka instansi yang meminta

pembebasan tanah dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada panitia pembebasan tanah tentang persetujuan penolakannya atas penentuan besar/bentuk ganti rugi yang telah ditetapkan.

Bilamana telah tercapai kata sepakat mengenai besarnya uang ganti rugi diantara para pihak, maka pelaksanaan pembayaran ganti rugi harus dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Dan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan pelepasan hak atas tanah secara tertulis di hadapan sekurang-kurangnya empat orang anggota panitia pembebasan tanah diantaranya Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan. Sebagai bukti telah dilakukan pembayaran ganti rugi oleh instansi yang bersangkutan dan diterimanya uang ganti rugi oleh pihak yang berhak serta telah dilakukannya pelepasan hak maka oleh panitia pembebasan tanah harus dibuatkan secara pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi sekurang-kurangnya rangkap delapan.

Dengan adanya pernyataan pelepasan hak maka hak orang yang bersangkutan atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya menjadi hapus dan saat tersebut tanah jatuh pada negara.

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilakukan, maka instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang seperti yang dimaksudkan dalam peraturan Menteri dalam negeri No. 6 tahun 1972. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat-surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya dan kepala sub direktorat agraria kabupaten/

kotamadya harus menyelesaikan permohonan tersebut menurut ketentuan yang berlaku.

Bagaimana kalau yang bersangkutan menolak penetapan dari panitia, maka ia harus mengajukan penolakan kepada panitia dengan disertai alasan penolakannya. Panitia pembebasan tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut dapat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Tetap pada keputusannya semula
- b. Meneruskan surat penolakan tersebut dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur kepala daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.

Gubernur kepala daerah yang bersangkutan setelah mempelajari dari segala segi, dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan keputusan panitia pembebasan tanah atau menentukan lain yang wujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Keputusan Gubernur tersebut disampaikan kepada masing-masing pihak serta kepada PPAT.

Di dalam PMDN No. 15/1975 tidak dijelaskan lebih lanjut bagaimana andaikata panitia pembebasan atas tanah telah diterima oleh yang bersangkutan. Untuk menjawab masalah ini maka Abdurrahman, SH dalam bukunya Aneka Masalah Hukum Agraria dalam pembangunan di Indonesia menjelaskan sebagai berikut :

Berkenaan dengan hal tersebut kiranya dapat diadakan dengan jalan sebagai berikut :

- a. Mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 39 tahun 1973 tentang acara penetapan ganti rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, dimana menurut peraturan ini seorang yang tidak dapat menerima hak atas tanah dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi ketentuan yang demikian kiranya juga dapat diterapkan dalam masalah pembebasan tanah.

- b. Mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri setempat

Peraturan Menteri dalam negeri No. 2 tahun 1985 menyederhanakan cara pengadaan tanah di wilayah kecamatan dengan luas tanah tidak lebih dari 5 hektar. Pelaksanaan pengadaan tanah ini dapat dilakukan melalui pembebasan tanah atau jual beli biasa. Dalam melaksanakan pembebasan tanah tidak diperlukan panitia. Pimpinan proyek dengan memberitahukan Camat dan Walikota berhak mengadakan musyawarah dengan yang empunya hak atas tanah mengenai besar ganti rugi, namun demikian pimpinan proyek wajib memperhatikan harga dasar yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Apabila tidak tercapai musyawarah dalam menentukan ganti rugi maka pimpinan proyek segera mencari lokasi lain untuk menggantikannya.

Selanjutnya PMDN No. 2 tahun 1985 pada pasal 12 menegaskan bahwa dengan berlakunya PMDN tersebut maka hal-hal yang sudah diatur dalam PMDN tersebut dapat mengenyampingkan Peraturan Menteri dalam negeri No. 15 tahun 1975.

BAB IV

KESIMPULAN

1. Dalam Undang-undang No. 20 tahun 1961, di situ ditegaskan bahwa pencabutan hak atas tanah hanya bisa dilakukan oleh Presiden Republik Indonesia setelah mendengar saran atau pertimbangan dari Menteri dalam negeri, Menteri kehakiman dan Menteri yang dalam bidang tugasnya meliputi usaha dari yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu.
2. Pentingnya masyarakat mengetahui peraturan pertanahan yang berlaku sekarang, sebab masalah pertanahan yang timbul dewasa ini kebanyakan karena ketidaktahuan tentang peraturan pertanahan, sehingga menyalahgunakan hak-hak atas tanah.
3. Indonesia sebagai negara agraris, dan juga sebagian besar masyarakat petani tentu sangat memerlukan tanah, sebab di satu pihak manusia bertambah banyak jumlahnya di lain pihak luasnya tanahnya tetap, sehingga perlu pengaturan mengenai pertanahan sesuai dengan kebutuhan pembangunan nasional dewasa ini.
4. Pada hakekatnya pembebasan tanah adalah untuk dipergunakan bagi kepentingan umum, dan prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan umum diusahakan/dilaksanakan dengan cara musyawarah mufakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1978., *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Seri Hukum Agraria I, Penerbit Alumni, Bandung.
- _____, 1983., *Aneka Masalah Hukum Agraria, Dalam Pembangunan di Indonesia*, Seri Hukum Agraria II, Penerbit Alumni, Bandung.
- Fuady, 2007., *Sosiologi Hukum Kontemporer, Interaksi Hukum, Kekuasaan dan Masyarakat*, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- Harsono Boedi, 1970., *Undang-Undang Pokok Agraria*, Jilid Pertama, Penerbit Jambatan, Jakarta.
- Kaunang, I. C. 1981., *Kumpulan Peraturan Agraria*, Panca Putra Dewa, Jakarta.
- Priggodigdo, H. A. K. 1981., *Tiga Undang-Undang Dasar*, Penerbit PT. Pembangunan, Jakarta.
- Parlindungan, 2003., *Hukum Agraria dan Pertanahan*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Roosadijo, 1982., *Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya*, Yudistira, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1973., *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung.