

## PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI UU NO. 39 TAHUN 1999<sup>1</sup>

Oleh : Harvey Tololiu<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pencabutan hak atas tanah itu dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dicabut hak atas tanahnya. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Akibat hukum dari pencabutan hak atas tanah dapat dilihat dari dua sisi yaitu akibat dari pencabutan hak atas tanah dan akibat dari pencabutan hak atas tanah terhadap masyarakat serta lingkungan sekitar. 2. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dicabut hak atas tanahnya itu jika demi kepentingan umum maka tidak ada jaminan bahwa adanya perlindungan hukum. Karena adanya ketidakberdayaan lembaga peradilan tinggi, untuk menjalankan fungsinya melahirkan putusan-putusan hukum yang memenangkan rakyat yang bersengketa untuk sebuah keadilan. Jadi pada akhirnya pemegang hak atas tanah tidak dapat dilindungi oleh Undang-undang karena adanya manipulasi makna "kepentingan umum".

Kata kunci: Pencabutan Hak, Tanah.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali dengan kehidupan manusia. Setiap orang sangat memerlukan tanah baik dalam kehidupannya dan juga untuk mati pun kita masih memerlukan sebidang tanah. Sehubungan dengan itu, setiap manusia memiliki hak atas tanah mereka masing-masing berdasarkan hak menguasai dari

negara, maka negara dalam hal ini adalah Pemerintah yang dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau dalam lingkup badan hukum.

Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang di atasnya hak itu melekat.<sup>3</sup> Yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya atas tanah atau dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>4</sup>

Undang-undang pokok agraria dengan tegas menyatakan bahwa pencabutan hak itu semata-mata dengan alasan untuk kepentingan umum, didalamnya termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang sudah diatur dalam undang-undang. Dari bunyi Pasal tersebut di atas, jelas bahwa pencabutan hak tidak berarti bahwa suatu hak akan dicabut begitu saja, tetapi diberikan ganti kerugian yang layak.

UU No. 39 Tahun 1999 mengenai Hak Asasi Manusia merupakan hak dasar yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dientje Rumimpunu, SH, MH., Djefry W. Lumintang, SH, MH., Suryono Soewikromo, SH, MH

<sup>2</sup> NIM 100711441

<sup>3</sup> Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hal. 1.

<sup>4</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, PT. Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, Hal. 61.

dimiliki oleh manusia, dan dipandang sangat mutlak bagi perkembangan manusia. Ketika hal ini dipersandingkan dengan kepentingan umum, setidaknya ada sisi utama yakni pada sisi manusia yang akan diatur demi kepentingan umum.

Untuk mengatur tentang hak atas tanah dimaksud, maka dibuatlah Undang-undang No. 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Pada dasarnya, jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang dari pemilik tanah misalnya atas jasa jual beli, tukar-menukar atau lain sebagainya.

Tetapi cara seperti di atas itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan pemilik tanah itu meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Oleh sebab itu kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan orang seorang, maka ketika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada Pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam hal ganti kerugian telah diatur pula dalam Peraturan Pemerintah yang pasalnya menyatakan bahwa: Terhadap keputusan mengenai jumlah ganti kerugian yang tidak dapat diterima karena dianggap kurang layak, sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, dapat dimintakan banding kepada Pengadilan tinggi.

Jadi kalau seseorang merasa kurang puas dengan jumlah ganti rugi yang dibayar oleh Pemerintah karena hak atas tanahnya dicabut, maka dapat mengajukan suatu

permintaan banding kepada Pengadilan Tinggi, hanya Pengadilan Tinggi lah yang akan memutuskan jumlah ganti kerugian tersebut.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukum dari pencabutan hak atas tanah itu?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dicabut hak atas tanahnya itu?

## **C. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian metode yuridis normatif, karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan tujuan menganalisa serta mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu. Untuk mendapatkan suatu data yang akurat dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, maka penulis menggunakan metodologi penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan bahan pustaka dan metode penelitiannya yaitu pengumpulan data dan analisis data.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Akibat Hukum Dari Pencabutan Hak Atas Tanah**

#### **1. Akibat Hukum dari Pencabutan Hak atas Tanah**

Adanya kepemilikan hak atas tanah, telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat pula dijadikan hak tanggungan, disewakan/dikontrakan, dan sebagainya. Dalam aspek sosial tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan kegiatan keagamaan dan sejenisnya. Dalam

UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 27 menegaskan bahwa, hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

Dalam bidang pertanahan begitu banyak masalah yang terjadi sampai bertahun-tahun permasalahannya tak kunjung terselesaikan. Masalah yang timbul pada pokok permasalahan ini ada dari mulai masih adanya hak atas tanah yang melekat pada orangnya, masalah dalam pelepasan hak atas tanah dan juga sampai pada masalah yang timbul setelah hak atas tanah itu beralih atau hilang atas pemilik hak sebelumnya.

Pada awal akan adanya penghilangan hak atas tanah sudah muncul berbagai masalah seperti siapa sebenarnya pemilik sah hak atas tanah itu, baik hak milik, hak pakai, hak guna usaha maupun hak guna bangunan. Saat pelepasan juga akan timbul masalah yang umumnya seperti masalah mengenai besarnya ganti rugi dan juga masalah setelah hak itu lepas, seperti masalah uang ganti rugi yang belum sepenuhnya dibayarkan atau juga terlambat dan bahkan tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan atau disepakati bersama. Tentu saja masalah-masalah lain masih banyak lagi yang terjadi, namun masalah tersebut di atas adalah masalah yang paling umum terjadi atas lepasnya hak-hak atas tanah.

Yang menjadi faktor berakhirnya hak atas tanah yaitu:

1. Berakhir karena pencabutan hak

Hilangnya hak atas tanah dikarenakan pencabutan hak oleh perintah Undang-undang. Dan kemudian hak milik akan jatuh kepada Negara dengan alasan demi kepentingan umum.

Dasar hukum dari pencabutan hak atas tanah yaitu sebagai berikut :

a. Pasal 18 UUPA mengenai "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta

kepentingan bersama dari Rakyat, Hak-hak atas Tanah dapat dapat dengan memberikan ganti kerugian dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Pasal 18 ini, mengatur tentang pencabutan hak (Onteigening) dan harus diatur dengan Undang-undang.

b. Pasal 27 UUPA mengenai "hak milik dapat hapus antara lain, bila tanahnya jatuh kepada negara disebabkan adanya pencabutan hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA.

2. Berakhir karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Hal ini dikarenakan adanya pihak lain yang memelukan tanah, tetapi tidak dapat mempunyai hak milik, karena tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik, misalnya suatu badan hukum, yang hanya dapat mempunyai hak guna usaha atau hak guna bangunan atau orang asing yang hanya boleh mempunyai hak pakai saja. Maka orang yang mempunyai hak milik itu dapat melepaskan haknya itu dengan sukarela dengan mendapat ganti rugi dari pihak yang menghendaki tanah tersebut. Dengan "pelepasan" itu, maka tanah tersebut menjadi tanah negara, Negara memberikan tanah itu kepada pihak lain dengan hak yang lain. Jadi hak milik telah hapus dan menjelma menjadi hak yang lain.<sup>5</sup>

3. Karena diterlantarkan

Berakhir karena diterlantarkan yaitu karena pemiliknya menganggap tanah itu tidak berguna baginya atau ia tidak sanggup mengurusnya. Ada ketentuan mengenai berakhirnya hak atas tanah karena ditelantarkan dan pemerintah pusatlah yang berhak menyatakan sebidang tanah itu dalam keadaan terlantar. Intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 2 tahun 1982 membebaskan kepada Gubernur dan semua Bupati/Walikota agar mereka memanfaatkan tanah dan juga

<sup>5</sup> Wantik Saleh, Op.Cit. Hal. 37.

mengintsruksikan inventarisasi dari tanah yang tidak dimanfaatkan atau ditelantarkan itu.

#### 4. Karena ketentuan Konversi

Sesuai dengan ketentuan Konversi maka orang-orang asing yang pada tanggal 24 September 1960 ada memiliki tanah-tanah menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bara dalam waktu satu tahun harus sudah memindahkan haknya itu kepada warga negara Indonesia dan jika mereka lalai melakukan itu, maka tanahnya itu menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

5. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi. Dalam pemberian hak atas tanah terutama Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dicantumkan syarat-syarat tentang pemberian hak tersebut ataupun karena sesuatu perjanjian pendirian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan jika syarat-syarat tersebut disebut syarat yang membatalkan, maka dengan dilanggarnya syarat tersebut, maka berakhir hak itu sungguhpun jangka waktunya belum berakhir. Tentang pelanggaran syarat ini, maka pemberi hak tersebut itu dapat menegor pihak yang melanggar tersebut dan baik dengan tegoran lebih dahulu ataupun langsung menyatakan hak itu telah berakhir

#### 6. Tanahnya Musnah

Pengertian musnah adalah tanahnya tidak dapat lagi dipergunakan karena bencana ataupun karena satu dan lain sebab, seperti tanahnya menjadi amblas dan sebagainya. Maka hak atas tanah itu akan hilang.

Masalah mengenai pencabutan hak atas tanah menyangkut hak asasi manusia yang merupakan salah satu sendi daripada suatu negara hukum seperti Indonesia, tidak harus dicabut hak miliknya secara sewenang-wenangnya. Di karenakan pencabutan hak milik sering menimbulkan

masalah yang rumit, yang diduga dan bahkan tidak selalu disadari oleh pihak yang menerimanya. Bagi pemilik tanah yang areal tanahnya masih cukup luas tentu tidak menimbulkan banyak masalah. Akan tetapi bagi para pemilik tanah yang tanahnya hanya cukup untuk diolah sebagai sumber nafkah dan tempat tinggal pasti mengakibatkan masalah sosial.

## 2. Akibat dari Pencabutan Hak Atas Tanah Terhadap Masyarakat dan Lingkungan Sekitar

### a. Dampak terhadap masyarakat

Berkaitan dengan uraian di atas menunjukkan bahwa bangunan komersial mempunyai potensi dampak terhadap:

- a. pemanfaatan lahan dan ruang,
- b. keberadaan objek khusus,
- c. pola mata pencarian,
- d. hubungan antarpenduduk, dan
- e. hak dan kepemilikan masyarakat.

Jadi penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.<sup>6</sup>

### b. Dampak Terhadap Lingkungan Sekitar

Dampak perubahan pemanfaatan lahan dan ruang akan berlangsung terus menerus selama lahan itu digunakan sebagai lokasi pembangunan bangunan komersial. Keberadaan obyek khusus akan hilang dan tidak bisa kembali jika pembangunan gedung komersial ternyata menempati kawasan yang memiliki fungsi ekosistem yang sangat penting, misalnya merupakan daerah sumber air atau kawasan tangkapan air untuk suatu daerah yang luas, pengaruh dampak bisa sangat besar dan luas. Dampak bisa muncul terus menerus saat

---

<sup>6</sup> H. Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Cetakan 2, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010, hal. 57.

musim hujan atau pun musim kemarau. Potensi dampak yang terkait dengan adanya pencabutan hak atas tanah untuk lokasi pembangunan mulai bermunculan. Pada saat pembebasan lahan dilakukan, potensi dampak akan memuncak dan potensi dampak negatif dapat tersebar ke seluruh wilayah yang direncanakan menjadi lokasi gedung.

Mobilisasi alat dan bahan berpotensi juga untuk mengganggu tingkat kenyamanan kawasan. Kenyamanan kawasan khususnya juga akan terganggu diakibatkan oleh lalu lalangnya kendaraan pengangkut saat konstruksi gedung berjalan. Ketika gedung beroperasi juga terjadi peningkatan arus lalu lintas dari kendaraan karyawan, relasi, penghuni, atau pengunjung. Selain merusak kondisi fisik jalan yang dilaluinya, frekuensi kendaraan yang tinggi akan mengurangi tingkat kelancaran berlalulintas dan keselamatan berlalulintas.

Uraian di atas menunjukkan bahwa tahap konstruksi sampai operasi gedung memiliki potensi dampak negatif terhadap:

- a. kenyamanan kawasan,
- b. kondisi fisik jalan,
- c. kelancaran berlalu-lintas, dan
- d. keselamatan berlalu-lintas

Dampak yang mempengaruhi kualitas udara, kebisingan, getaran, dan cahaya berlebihan, dapat terjadi pada tahap konstruksi dan operasional gedung. Sebaran dampak terbatas di lingkungan proyek. Dampak pada kualitas udara bisa menyebar luas ke daerah lainnya. Dampak kualitas udara dan kebisingan selama operasional gedung, terutama yang diakibatkan oleh lalu lintas kendaraan pengunjung. Sifat dampak bisa muncul kembali tergantung dari intensitas kegiatan di lokasi. Jadi terlalu banyak masalah yang akan datang apabila tanah yang dahulunya digunakan sebagai lahan pertanian kemudian dijadikan lokasi atau tempat didirikan bangunan.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Dicabut Hak atas Tanahnya**

Mengenai pencabutan hak atas tanah, dibuatlah Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-undang ini menyatakan bahwa yang berhak untuk melakukan pencabutan hak itu adalah Presiden dan pencabutan itu dilakukan apabila dalam keadaan yang memaksa, dan Presiden melakukannya setelah terlebih dahulu mendengar Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri, karena sekarang menteri agrarian tidak ada lagi dan yang ada adalah Direktorat Jenderal Agraria yang termasuk dalam Departemen Dalam Negeri), menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dengan kepentingan pencabutan itu.<sup>7</sup>

Perlindungan hukum bagi pemilik atas tanah yaitu penghormatan atas hak-haknya, baik itu hak atas tanah, atau pun hak ekonomi-sosial lainnya menjadi penting untuk mencegah kesewenang-wenangan penguasa yang mengatasnamakan kepentingan umum. Perlindungan hukum bagi rakyat dapat bersifat preventif yaitu dengan memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dan perlindungan hukum yang bersifat represif yaitu untuk menyelesaikan masalah yang telah timbul sebagai akibat dilaksanakannya keputusan Pemerintah tersebut, baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Umum.

### **1. Perlindungan Hukum Preventif**

Dari keseluruhan peraturan perundang-undangan mengenai pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum tidak dapat menunjukkan adanya perlindungan hukum. Persoalannya adalah ketidakberdayaan lembaga peradilan tinggi, untuk

---

<sup>7</sup> Wantjik Saleh, Op.Cit, hal. 20.

menjalankan fungsinya melahirkan putusan-putusan hukum yang memenangkan rakyat yang bersengketa untuk sebuah keadilan yang wilayah-wilayah keputusan tersebut berada dalam wilayah-wilayah politik.<sup>8</sup> Dengan kata lain, lembaga peradilan yang ada sekarang ketika sudah memasuki wilayah substansi sengketa agrarian itu sendiri dan dengan sendirinya sudah masuk kedalam dimensi politik dari persoalan-persoalan agrarian, tidak memiliki keberanian untuk bersikap independen dan melahirkan keputusan akhir yang mengalahkan entitas politik yang lebih berkuasa yang sedang bersengketa dengan rakyat demi sebuah keadilan yang memang sudah semestinya.

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan/keberatan dari orang/Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.<sup>9</sup>

Kemungkinan pengajuan keberatan hanya diberikan atas besarnya ganti rugi, bukan pada substansi pencabutan hak atas tanah itu sendiri yaitu "*kepentingan umum*". Hal ini juga bisa dilihat dari lembaga legislative yang tidak turut serta dalam perumusan kepentingan umum tersebut, karena pengaturannya yang hanya dalam bentuk regulasi yang dibuat oleh pemerintah. Sosialisasi dari kegiatan "*untuk kepentingan umum*" hanya menempatkan masyarakat sebagai pihak yang diam dalam proses perumusan kepentingan umum. Begitu pula dengan adanya lembaga musyawarah yang

menyertakan masyarakat hanya dalam hal penentuan besarnya ganti rugi.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 adalah perbuatan hukum Pemerintah yang dilakukan secara sepihak. Hal ini berarti bahwa suatu keberatan atas tindakan Pemerintah tersebut tidak dimungkinkan untuk diajukan kepada Pengadilan. Perlindungan hukum bagi rakyat adalah dalam bentuk harus dipenuhinya prosedur pencabutan hak atas tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang ini, dan dimungkinkannya pengajuan keberatan atas besarnya ganti rugi melalui acara Banding ke Pengadilan Tinggi. Sedangkan tindakan pembebasan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, pada dasarnya merupakan suatu tindakan yang mengikutsertakan kedua pihak dalam suatu forum musyawarah. Tetapi musyawarah ini hanya untuk menetapkan jumlah ganti rugi, bukan perumusan substansi pengambilalihan hak atas tanah yaitu kepentingan umum. Sehingga perlindungan hukum bagi rakyat secara preventif juga tidak diberikan dalam pembebasan tanah.

Sepanjang mengenai pembebasan tanah ini, terutama diatur dalam di dalam PP maupun dalam Permendagri No. 15 Tahun 1975, tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.<sup>10</sup> Perkembangan selanjutnya yaitu melalui UU Nomor 2 Tahun 2012 mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Musyawarah juga diberikan tetapi hanya dalam penetapan ganti rugi. Selanjutnya pencabutan hak atas tanah dimungkinkan sebagai upaya terakhir.

Namun adanya pencampuradukkan prosedur pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit, hal. 29.

<sup>9</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hal. 29.

<sup>10</sup> Sudaryo Soimin, Op,Cit, Hal. 78.

tanah justru terjadi pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan meskipun ditentukan secara terpisah tetapi pada dasarnya tidak banyak mengalami perbaikan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu dengan adanya batas waktu 120 hari. Padahal kedua Peraturan Presiden tersebut lahir setelah Amandemen II Undang-Undang Dasar 1945 yang telah mengakui secara jelas dan eksplisit tentang Hak Asasi Manusia termasuk hak milik.

Dari penjelasan di atas, dapat diambil simpulan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat secara preventif tidak diberi kemungkinannya dalam peraturan perundang-undangan tentang pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum di Indonesia. Hal ini dapat disimpulkan dari:

1. Musyawarah sebelum pelaksanaan pengambilalihan hak atas tanah tersebut hanya untuk menetapkan besarnya ganti rugi, bukan substansi kepentingan umum itu sendiri;
2. Tidak dilibatkannya lembaga legislatif dalam perumusan kepentingan umum. Padahal seharusnya untuk mencegah kesewenang-wenangan akibat meluasnya penafsiran kepentingan umum sebagai alasan pengambilalihan hak atas tanah, maka harus diimbangi dengan kuatnya perlindungan hukum bagi rakyat.

### 3. **Perlindungan Hukum Represif**

Dari segi perlindungan hukum represifnya yaitu setelah atau ketika pelaksanaan pengambilalihan hak atas tanah tersebut, maka parameter yang digunakan adalah diberikannya jaminan mendapatkan ganti rugi yang layak, tersedianya lembaga musyawarah dan tersedianya upaya hukum yang diberikan.

Pemberian ganti rugi tidak hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah (yang sah/besertifikat), tetapi juga kepada :

1. yang menguasai tanah tanpa sertifikat dan bukti pemilikan lain;
2. penyewa bangunan;
3. penyewa/petani penggarap yang akan kehilangan hak sewa atau tanaman hasil usaha di tanah tersebut;
4. buruh tani/tunawisma yang akan kehilangan pekerjaan;
5. pemakai tanah tanpa hak yang akan kehilangan lapangan kerja atau penghasilan;
6. masyarakat hukum adat yang akan kehilangan tanah dan sumber penghidupan.

Sedangkan dari segi upaya hukum yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Penyelesaian secara internal, dalam arti dilakukan tanpa melibatkan lembaga lain hanya yang berada di lingkungan eksekutif. Hal ini bisa dilihat dalam upaya penyelesaian yaitu pengajuan keberatan kepada Gubernur (eksekutif);
2. Sedangkan penyelesaian sengketa yang melibatkan lembaga yudikatif (Pengadilan) yaitu dengan cara melakukan pengajuan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi pada tingkat pertama dan terakhir. Batas waktu pengajuan keberatan ini hanya satu bulan setelah diperolehnya Keputusan Presiden tentang pencabutan hak atas tanah tersebut oleh pemegang hak atas tanah. Ditentukan pula bahwa proses ini tidak menghentikan pelaksanaan pencabutan hak atas tanah. Jadi, kalau seseorang merasa kurang puas dengan jumlah ganti rugi yang dibayar oleh Pemerintah karena hak atas tanahnya dicabut, maka dapat mengajukan banding dalam pengadilan tinggi.<sup>11</sup>
3. Pada dasarnya setelah dikenal adanya Pengadilan Tata Usaha Negara maka dimungkinkan pula mengajukan keberatan atas suatu tindakan

<sup>11</sup> K. Wantjik Saleh, Op.Cit, Hal . 21.

pemerintah atau Keputusan Tata Usaha Negara ke Pengadilan tersebut. Hal ini dimungkinkan, apabila suatu tindakan Pemerintah berupa pengambilalihan hak atas tanah itu tidak sesuai dengan prosedur atau tidak sesuai dengan kewenangan yang diberikan, atau tindakan melawan hukum atau *onrechtmatige-overheidsdaad*. Misalnya dalam bentuk penetapan ganti rugi yang tidak mengindahkan dasar pertimbangan yang layak, daerah penampungan yang tidak memenuhi standar persyaratan hidup dan terisolir secara sosial. Tetapi Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diajukan adalah yang bersifat konkrit, individual, final dan berakibat hukum (penetapan). Sehingga dalam hal pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang mengharuskan suatu Keputusan Presiden yang bersifat Tetap, maka pengajuan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebenarnya. Sedangkan dalam acara pembebasan tanah dan pengadaan tanah maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut juga harus memenuhi kriteria konkrit, individual, final dan berakibat hukum (penetapan), misalnya Surat Keputusan Gubernur atau Kepala Daerah yang telah ditujukan kepada perseorangan;

4. Sebagai alternatif lainnya, pengajuan hak uji materiil (*judicial review*) atas peraturan yang berlaku secara umum (*regulingen*) kepada Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi juga bisa dilakukan atas suatu peraturan perundang-undangan tentang pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Hal ini karena menurut pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, hak asasi manusia merupakan materi muatan yang harus

diatur dengan Undang-Undang sebagai kelanjutan ketentuan UUD 1945.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Akibat hukum dari pencabutan hak atas tanah dapat dilihat dari dua sisi yaitu akibat dari pencabutan hak atas tanah dan akibat dari pencabutan hak atas tanah terhadap masyarakat serta lingkungan sekitar. Akibat hukum dari pencabutan hak atas tanah terjadi dikarenakan dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 27 yang menjelaskan bahwa, hak milik dapat hapus karena hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Sedangkan akibat dari pencabutan hak atas tanah terhadap masyarakat serta lingkungan sekitar yaitu jika dilihat dari masyarakat itu sendiri maka akan memiliki potensi dampak yang kurang baik terhadap hubungan antar warga, pola mata pencaharian makin berkurang karena lahan pertanian mereka dijadikan lokasi pembangunan, begitu juga dengan lingkungan sekitar akan mengalami ketidaknyamanan karena perubahan yang terjadi disebabkan oleh pembangunan gedung-gedung dan lain sebagainya. Jadi akan mengalami berbagai masalah apabila tanah yang dahulunya digunakan sebagai lahan atau tempat pencarian nafkah dari masyarakat kemudian dijadikan lokasi atau tempat didirikan bangunan.
2. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dicabut hak atas tanahnya itu jika demi kepentingan umum maka tidak ada jaminan bahwa adanya perlindungan hukum. Karena adanya ketidakberdayaan lembaga peradilan tinggi, untuk menjalankan fungsinya melahirkan putusan-putusan hukum yang memenangkan rakyat yang bersengketa untuk sebuah keadilan. Jadi pada akhirnya pemegang hak atas tanah

tidak dapat dilindungi oleh Undang-undang karena adanya manipulasi makna “kepentingan umum”.

#### **B. Saran**

1. Lembaga peradilan harus memiliki keberanian untuk selalu bersikap independen dan melahirkan keputusan akhir yang seadil-adilnya dan tidak memandang siapa yang berkuasa, siapa rakyat.
2. Dalam pemberian ganti kerugian ada baiknya selain pembayaran dengan nilai uang pemerintah juga memberikan bantuan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum atau mengganti dengan tanah pertanian, sehingga rakyat mendapatkan pengasilan dari tanah pengganti tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, CV. Bandar Maju, Bandung, 2011.
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah SebagaiJaminan Kredit*, CV. Rajawali.
- John Salindeho, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum*, Cetakan 2, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Rozali Abdullah, *Perkembangan HAM dan Keberadaan Peradilan HAM di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor Selatan, 2002.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

#### **Peraturan Perundang-undangan:**

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

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

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

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*burgelijk wetboek*).

Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

#### **Website:**

<http://yogianggr.blogspot.com/2013/04/hak-asasi-manusia-dan-negara-hukum.html>

<http://hermawanrudi.wordpress.com/sih/eksistensi-ham-dalam-sistem-hukum-di-indonesia>