

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH<sup>1</sup>

Oleh : Brian Farenheard Tjiumena<sup>2</sup>

Fonnyke Pongkorung<sup>3</sup>

Meiske T. Sondakh<sup>4</sup>

### ABSTRAK

**Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui** bagaimana pelaksanaan pencabutan hak atas tanah di Indonesia dan bagaimana upaya yang ditempuh bagi pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah di Indonesia meliputi: 1) Identifikasi dan Inventarisasi yaitu kegiatan penyusunan rencana jadwal kegiatan, penyiapan bahan, penyiapan peralatan teknis koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain, penyiapan peta bidang tanah, pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; 2) Penilai bersarnya ganti kerugian oleh penilai; 3) Pelaksana pencabutan hak atas tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah. 2. Upaya yang ditempuh bagi pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah yaitu mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTUN), pihak Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara wajib memberikan keputusan dalam jangka waktu 30 hari kerja setelah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengeluarkan putusan dan pemilik tanah juga tidak bisa menerima putusan tersebut, dan dapat melakukan kasasi ke Mahkamah Agung, apabila pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah tersebut merasa besarnya ganti kerugian nilainya tidak sebanding dengan penggantian ganti kerugian yang dilakukan oleh P2T (Panitia Pengadaan Tanah).

Kata kunci: pencabutan hak atas tanah;

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), negara sendiri dalam menggunakan haknya yang berkaitan dengan tanah tidak bisa sewenang-wenang secara otoriter, akan tetapi ada ketentuan yuridis yang harus ditaati oleh negara itu sendiri, seperti kewajiban memberikan kompensasi terhadap para korban pembebasan dan pencabutan hak atas tanah. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah merupakan salah satu cara pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pencabutan hak atas tanah di Indonesia ?
2. Bagaimana upaya yang ditempuh bagi pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah ?

### C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode *library research*.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah Di Indonesia

Sesuai dengan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pencabutan hak atas tanah kepada ketua pelaksanaan pencabutan hak atas tanah kepada ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah. Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dilengkapi dengan:

- a. Keputusan penetapan lokasi,
- b. Dokumen perencanaan pencabutan hak atas tanah, dan
- c. Data awal pihak yang berhak dan objek pencabutan hak atas tanah.<sup>5</sup>

Dalam melaksanakan penyiapan pelaksana pencabutan hak atas tanah melakukan kegiatan paling kurang:

- a. Membuat agenda rapat pelaksanaan,
- b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan,

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM: 17071101351

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Donna Okthalia Setiabudhi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Prosedur dan Permasalahannya)*, CV Wiguna Media, Makassar, 2015, hlm. 53.

- c. Menyiapkan pembuntukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas,
- d. Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan,
- e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan,
- f. Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan,
- g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan,
- h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pencabutan hak atas tanah,
- i. Menetapkan penilai, dan
- j. Membuat dokumen hasil rapat.<sup>6</sup>

Penyiapan pelaksanaan dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:

- a. Rencana pendanaan pelaksanaan,
- b. Rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan,
- c. Rencana kebutuhan tenaga pelaksana,
- d. Rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana,
- e. Inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan, dan
- f. Sistem monitoring pelaksanaan.

Dalam melaksanakan kegiatannya ketua pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dapat membentuk satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi mengenai data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan data pihak yang berhak dan objek pencabutan hak atas tanah. Satuan tugas dapat dibentuk untuk satu satuan tugas atau lebih dengan mempertimbangkan skala, jenis dan kondisi geografis dari lokasi pembangunan.

### 1. Inventarisasi dan identifikasi

Satuan tugas melakukan penyiapan pelaksanaan pencabutan hak atas tanah yang meliputi kegiatan penyusunan rencana jadwal kegiatan, penyiapan bahan, penyipian peralatan teknis koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain, penyiapan peta bidang tanah, pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain.<sup>7</sup>

Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pencabutan hak atas tanah. Satuan tugas yang membidangi inventarisasi

dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.<sup>8</sup>

Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua satuan tugas. Peta bidang tanah digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian dan pendaftaran hak.

Satuan tugas yang membiayai inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pencabutan hak atas tanah melaksanakan pengumpulan data paling kurang:

- a) Nama, pekerjaan, dan alamat pihak yang berhak;
- b) Nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak;
- c) Bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d) Letak tanah, luas tanah, dan nomor identifikasi bidang;
- e) Status tanah dan dokumennya;
- f) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g) Pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h) Pembebanan hak atas tanah; dan
- i) Ruang atas dan ruang bawah tanah.

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan: pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pencabutan hak atas tanah. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 54.

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 55.

<sup>8</sup>Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

camat, dan tempat pencabutan hak atas tanah yang dilakukan.<sup>9</sup>

Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pencabutan hak atas tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan. Selanjutnya, lembaga pertanahan melakukan verifikasi dan perbaikan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan kemudian menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

## **2. Penilaian ganti kerugian**

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pencabutan hak atas tanah dan wajib bertanggung jawab terhadap penilai yang telah dilaksanakan. Penilai bersarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>10</sup>

Nilai ganti kerugian yang dinilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Besarnya nilai ganti kerugian disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pencabutan hak atas tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

## **3. Musyawarah penetapan ganti kerugian**

Pelaksana pencabutan hak atas tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja

sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah. Musyawarah dilaksanakan dengan mengikut sertakan instansi yang memerlukan tanah musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.

Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan paling lambat lima hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pelaksanaan musyawarah dibagi dalam beberapa kelompok dengan pertimbangan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga puluh hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah.<sup>11</sup>

Proses musyawarah diawali dengan dengan proses pendataan kepemilikan tanah, dari mana pemilik atau pemegang hak atas tanah, letak, luas, sampai jenis kepemilikan tanah. Setelah proses dimaksud telah dianggap akurat, maka kegiatan selanjutnya adalah sosialisasi kepada para pemilik atau pemegang hak atas tanah yang akan dikenakan pembebasan.

Kegiatan sosialisasi merupakan kewajiban yang harus dilakukan dalam bidang pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Tujuan dari sosialisasi ini untuk memberikan informasi kepada para pemilik atau pemegang hak atas tanah tentang rencana pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan yang membutuhkan lahan dari tanah masyarakat.

Musyawarah dalam konteks pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut KUHPerdata

---

<sup>9</sup>Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, hlm. 148.

<sup>10</sup>Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

---

<sup>11</sup>Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 84.

untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka mengikatkan dirinya,
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang sah.

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

#### **4. Pemberian ganti kerugian**

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk ganti kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai.<sup>12</sup>

Dalam musyawarah pelaksana pencabutan hak atas tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang. Pelaksana pencabutan hak atas tanah membuat penetapan ganti kerugian dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana

pencabutan hak atas tanah atau pejabat yang ditunjuk.<sup>13</sup>

Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak paling lama dalam tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pencabutan hak atas tanah. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pencabutan hak atas tanah.

Ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. pelaksanaan penyediaan tanah pengganti paling lama enam bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pencabutan hak atas tanah.<sup>14</sup>

Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pencabutan hak atas tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah. Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.

Pemberian ganti kerugian bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan pemukiman kembali. Selama proses pemukiman kembali dana penyediaan pemukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaan penyediaan pemukiman kembali dilakukan paling lama satu tahun sejak

<sup>12</sup>Pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>13</sup>Dona Ockthalia Setiabudhidan Toar Neman Palilingan, *Op-Cit*, hlm. 60.

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 61.

penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pencabutan hak atas tanah.

Dalam hal bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali. Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah.

Kepemilikan saham berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah. Pemberian ganti kerugian dilakukan *mutatis mutandis* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 76 sampai Pasal 80 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.<sup>15</sup>

Pemberian ganti kerugian atas objek pencabutan hak atas tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak.

Hal itu juga menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pencabutan hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

Tuntutan pihak lain atas objek pencabutan hak atas tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Pencabutan hak untuk kepentingan umum tidaklah dapat dilakukan dengan semau-maunya saja, akan tetapi harus dilakukan

dengan tata cara yang sudah digariskan dalam berbagai ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut, dan untuk keperluan itu dinegara kita patokannya adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaan lainnya.<sup>16</sup>

Untuk mengadakan pencabutan hak menurut *Ontheigening-ordonnantie* itu harus dilalui jalan yang panjang dan memerlukan waktu yang cukup lama, karena harus mengikuti sertakan tiga instansi yaitu legislatif, eksekutif dan pengadilan. Hanya dalam keadaan darurat dan untuk keperluan pembangunan perumahan rakyat dapat ditempuh acara yang lebih singkat.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 hak-hak atas tanah dapat dicabut bilamana kepentingan umum menghendakinya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pencabutan hak ini dipandang sebagai salah satu hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria pencabutan hak ini dipandang sebagai salah satu hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria hanya menyebutkan hal ini dalam 3 pasal yaitu: Pasal 27 (hak milik), Pasal 34 (hak guna usaha), dan Pasal 40 (hak guna bangunan).

Menurut konstruksi Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria maka pencabutan hak ini adalah suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnyanya hak dari seseorang yang dicabut haknya kepada negara yang melakukan pencabutan. Menurut pasal tersebut hak milik hapus apabila:

- 1) Tanah jatuh kepada negara:
  - a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18,
  - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
  - c) Karena diterlantarkan,
  - d) Karena ketentuan Pasal 21 Ayat 3 dan Pasal 26 Ayat 2.
- 2) Tanah musnah

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1861, yang berhak untuk melakukan pencabutan hak untuk kepentingan umum hanyalah Presiden Republik Indonesia setelah

<sup>15</sup>Bernhard Limbong, *Op-Cit*, hlm. 150.

<sup>16</sup>Abdurrahman, *Op Cit*, hlm. 48.

mendengar saran dan pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman, Menteri Perhubungan dalam masalah berkenaan dengan perhubungan dan lain-lain.<sup>17</sup>

Pencabutan hak ini dapat dilakukan dalam hal keadaan yang memaksa yang harus diartikan sebagai jalan terakhir untuk mendapatkan tanah-tanah kepunyaan penduduk, setelah menempuh berbagai cara melalui musyawarah mufakat yang pada akhirnya tetap menemui jalan buntu umpamanya yang mempunyai tanah meminta pembayaran harga tanah yang terlampau tinggi.

Pemilik tanah sama sekali tidak mau menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan perseorangan maka pencabutan hukum dapat dilakukan terhadap mereka. Menurut peraturan baru ini penyelenggaraan pencabutan hak tidak perlu melalui tiga instansi seperti dimasa yang lampau, tetapi segalanya cukup diputuskan oleh Presiden.

Presiden sebagai pemegang kekuasaan tertinggi di bidang pemerintahan adalah satu-satunya pejabat yang oleh Undang-Undang diberi wewenang untuk mempertimbangkan dan memutuskan apakah benar kepentingan umum memang menghendaki diadakannya pencabutan hak tersebut. Pertimbangan yang diberikan Menteri Dalam Negeri kepada Presiden adalah berkenaan dengan masalah keagrariaan dan masalah politik.

Menteri kehakiman memberikan pertimbangan dari segi hukumnya, sedangkan menteri yang bidangnya meliputi usaha si pemohon pencabutan hak memberikan pertimbangan mengenai fungsi dari pada usaha yang meminta pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah benar bahwa tanah yang diperlukan tidak mungkin lagi diperoleh di tempat lain.<sup>18</sup>

Pertimbangan yang diberikan oleh Menteri tersebut diatas maka Presiden dengan sebuah surat keputusannya menetapkan adanya suatu pencabutan hak atas sebidang tanah dan benda-benda yang ada di atasnya guna kepentingan umum, dengan disertai

pencantuman ganti kerugian atas pencabutan itu.

## **B. Upaya Yang Ditempuh Bagi Pihak Yang Terkena Pencabutan Hak Atas Tanah**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Pasal 2 Ayat (2) huruf c dijelaskan bahwa rencana penampungan orang-orang yang haknya yang akan dicabut itu dan kalau ada termasuk juga orang-orang yang menggarap tanah atau orang menempati tanah yang bersangkutan.

Penampungan yang dimaksud bisa berbentuk pemberian ganti tempat tinggal, dan bagi daerah yang tidak memungkinkan lagi memberikan ganti rugi yang berbentuk lahan karena sudah tidak mungkin lagi adanya lahan baru sebagai pengganti maka dapat memberikan prioritas sebagai peserta transmigrasi untuk memperhatikan kehidupan yang bersangkutan.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 itu diperkuat lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 yang dijelaskan dalam Pasal 16, bahwa rencana penampungan harus diusahakan sedemikian rupa agar mereka yang dipindahkan itu tetap dapat menjalankan aktivitas sehari-hari atau usaha dalam mencari nafkah untuk hidup yang layak seperti semula.

Masyarakat yang terkena pencabutan hak atas tanahnya tidak menutup kemungkinan akan menolak semua keputusan yang telah diambil oleh pemerintah, baik itu berupa pemberian, jumlah uang ganti rugi, penggantian lahan tempat lain, bahkan hak transmigrasi, dan sebaliknya hanya menuntut uang ganti rugi yang lebih tinggi dari yang telah ditentukan oleh pemerintah melalui pengadilan.

Pihak pengadilan sendiri tidak berhak untuk melakukan perubahan besarnya uang ganti rugi baik mengurangi atau menambah besar dari yang telah ditetapkan oleh panitia pencabutan hak atas tanah, atau keputusan Presiden tentang pencabutan hak atas tanah, karena pihak pengadilan dalam hal ini hanya berfungsi sebagai lembaga penitipan uang, bukan sebagai lembaga pemberian keputusan.<sup>19</sup>

Dalam kaitannya panitia yang ganti rugi dalam pencabutan hak atas tanah. Lain halnya

<sup>17</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 19.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 21.

<sup>19</sup>Mukadir Iskandar Syah, *Op Cit*, hlm. 87

kalau pihak pengadilan ini berperan sebagai lembaga pemutus. Pembayaran ganti rugi yang memulai pengadilan bukan hanya mereka yang menolak uang ganti rugi karena dianggap tidak layak, akan tetapi termasuk mereka yang mempunyai tanah dengan status kepemilikan sengketa.

Tujuan dari musyawarah untuk mencari keputusan bersama, namun tidak menutup kemungkinan dalam musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan bersama tentang penetapan lokasi pembebasan lahan. Kalau terjadi hal yang demikian, pemerintah memerintahkan kepada calon pengguna lahan untuk mencari tempat lain yang akan digunakan untuk kepentingan umum.

Akan tetapi kalau ternyata tidak ada pilihan lain artinya tetap penetapan lahan pada tempat semula, maka pemerintah bisa mengeluarkan surat keputusan penetapan perencanaan penggunaan lahan. Apabila pemerintah sudah mengeluarkan surat keputusan, penetapan lokasi pembangunan kepentingan umum, sedangkan para pemilik lahan tidak berkenan, maka pemilik lahan bisa mengadakan upaya hukum dengan mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTUN), pihak Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara wajib memberikan keputusan dalam jangka waktu 30 hari kerja Setelah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengeluarkan putusan dan pemilik tanah juga tidak bisa menerima putusan tersebut.<sup>20</sup>

Pemilik tanah masih bisa mengadakan upaya hukum lagi berupa Kasasi ke Mahkamah Agung (MA). Pihak Mahkamah Agung wajib memberikan putusan paling lama dalam jangka waktu hari kerja. Kalau sudah ada putusan Mahkamah Agung maka sudah merupakan putusan pada tingkat pengadilan terakhir, akan tetapi masih sekali lagi bisa diadakan upaya hukum yakni peninjauan kembali/PK.

Kalau tingkat Peninjauan Kembali ini sudah keluar putusan, maka apabila pihak pemilik tanah tidak berkenan atau menolak keputusan Peninjauan Kembali/PK, maka sudah habis prosedur upaya hukum, artinya putusan itu mengikat pihak dan harus dijalankan.

Seperti yang dijelaskan dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 10 Ayat (3) dan

Pepres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 10 Ayat (2) apabila ternyata terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana, maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Bila terjadi sengketa dalam kepemilikan tanah, sedangkan pelaksanaan pembayaran ganti rugi telah disepakati oleh para pihak, atau pencabutan hak atas tanah yang dikeluarkan dengan keputusan Presiden, ternyata kepemilikannya terjadi sengketa, maka untuk memberikan uang ganti rugi harus diberikan, karena para pihak yang bersengketa saling mengaku sebagai pemilik yang sah.

Dalam hal demikian pembayaran uang ganti rugi akan dibayarkan apabila telah ada putusan pengadilan yang tetap, yang telah ditetapkan pihak yang tertentu yang dianggap sebagai pemilik yang sah oleh pengadilan maka ia yang berhak untuk mendapatkan uang ganti rugi dari pemerintah.

Berdasarkan surat dari pengadilan para pemegang hak atas tanah dapat menunjukan alat bukti kepemilikan dan bisa digunakan untuk mengambil uang ganti rugi atas tanah yang dicabut haknya. Putusan Pengadilan itu bisa diberitahukan apabila telah mempunyai ketentuan hukum yang tetap artinya para pihak tidak mengadakan upaya ke lembaga pengadilan yang lebih tinggi, atau telah menerima putusan pengadilan.<sup>21</sup>

Pada negara hukum, eksistensi hukum harus dijunjung tinggi sampai kapan pun, termasuk untuk warga negara yang tanahnya dilakukan pencabutan oleh pemerintah harus diberikan hak secara yuridis yakni hak untuk mengadakan upaya hukum menurut prosedur atau tata cara yang berlaku. Keputusan presiden tentang pencabutan hak atas tanah dalam hal pencabutan hak atas tanah.

Ini levelnya disetarakan dengan putusan Pengadilan Negeri, sehingga para pemilik tanah yang dicabut haknya jika berkeinginan mengadakan upaya hukum dengan mengajukan langsung ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTUN) yang mempunyai kewenangan, yakni peradilan yang berada di lingkup keberadaan tanah yang dilakukan pencabutan.

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 82.

<sup>21</sup>*Ibid*.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara setelah menerima permohonan dari korban pencabutan hak atas tanah berkewajiban untuk mempelajari dan menyelesaikan permohonan banding dimaksud dalam waktu tiga puluh hari kerja. Pihak Pengadilan Tinggi mendapatkan informasi yang lebih lengkap dalam pemeriksaan<sup>22</sup>, bisa mendengarkan dari berbagai pihak terutama pihak korban pencabutan tanah itu sendiri, tim penaksir, P2T, maupun pihak lainnya yang dianggap perlu. Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan wajib membuat putusan, dalam kurun waktu paling lambat 1 bulan harus sudah menyampaikan putusannya kepada pemohon (Pasal 6 PP Nomor 39 Tahun 1973).

Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu dekat harus dapat menyelesaikan semua permasalahan termasuk permasalahan antara pemilik tanah dengan surat Keputusan Presiden tentang pencabutan hak atas tanah, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 126 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi lengkapnya yaitu:

- a) Selambat-lambatnya tiga puluh hari sesudah permohonan pemeriksaan banding dicatat, panitera memberitahukan kepada kedua belah pihak bahwa mereka dapat melihat berkas perkara di kantor Pengadilan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu tiga puluh hari setelah mereka menerima pemberitahuan tersebut;
- b) Salinan putusan berita acara dan surat lain yang bersangkutan harus dikirim kepada Panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara selambat-lambatnya enam puluh hari sesuai pernyataan permohonan banding;
- c) Para pihak dapat menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan ketentuan bahwa salinan memori dan/atau kontra memori

diberikan kepada pihak lainnya dengan penghantara Panitera Pengadilan.<sup>23</sup>

Permasalahannya, bagaimana kalau korban pencabutan hak tanah tersebut sudah menerima putusan dari tingkat banding yaitu dari Pengadilan Tinggi baik itu yang menguatkan maupun membatalkan keputusan Presiden, maka pihak yang berkeberatan bisa mengadakan upaya hukum lagi berupa kasasi ke Mahkamah Agung.

Kalau semua prosedur upaya hukum telah ditempuh oleh para korban pencabutan hak atas tanah, dalam arti dengan sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) maka habislah hak upaya hukum dari para korban pencabutan hak. Setelah jalur upaya hukum dianggap telah habis dijalani kesemuanya, maka para pemilik tanah harus bersedia untuk menerima hasil putusan Peninjauan Kembali dari lembaga peradilan yang mengeluarkan putusan yaitu Mahkamah Agung, artinya jalur upaya hukum telah dianggap berakhir.

Berdasarkan Pasal 132 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:

- 1) Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dapat di ajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung,
- 2) Acara Pemeriksaan Peninjauan Kembali, sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dilakukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Peninjauan kembali terhadap suatu perkara hanya diperkenankan satu kali dan apabila telah diajukan Peninjauan Kembali yang kedua dan seterusnya. Permohonan Peninjauan Kembali yang telah diajukan ke Mahkamah Agung bisa dicabut oleh pemohonnya selama permohonan itu sendiri belum ada putusan dari Mahkamah Agung.

Apabila ternyata permohonan itu telah dicabut oleh pemohonnya maka tidak bisa diajukan kembali permohonan Peninjauan Kembali untuk kedua kali. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah tidak harus melalui kompromi atau musyawarah terlebih dahulu, mengingat sebelumnya sudah ada proses

---

<sup>22</sup>Mukadir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum :Upaya Hukum Masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014, hlm. 83.

---

<sup>23</sup>*ibid.*



musyawarah pada saat proses pencabutan hak atas tanah.<sup>24</sup>

Tidak adanya proses kompromi dalam pencabutan bukan berarti harkat dan martabat manusia atau para pemilik tanah diabaikan dan sebagai prinsip negara hukum ada keharusan menghormati harkat dan martabat manusia dan memberlakukan hukum terhadap semua orang tanpa harus membedakan antara yang satu dengan lainnya.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah di Indonesia meliputi: 1) Identifikasi dan Inventarisasi yaitu kegiatan penyusunan rencana jadwal kegiatan, penyiapan bahan, penyiapan peralatan teknis koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain, penyiapan peta bidang tanah, pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; 2) Penilai bersarnya ganti kerugian oleh penilai; 3) Pelaksana pencabutan hak atas tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pencabutan hak atas tanah.
2. Upaya yang ditempuh bagi pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah yaitu mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTUN), pihak Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara wajib memberikan keputusan dalam jangka waktu 30 hari kerja setelah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengeluarkan putusan dan pemilik tanah juga tidak bisa menerima putusan tersebut, dan dapat melakukan kasasi ke Mahkamah Agung, apabila pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah tersebut merasa besarnya ganti kerugian nilainya tidak sebanding dengan penggantian ganti kerugian yang dilakukan oleh P2T (Panitia Pengadaan Tanah).

### B. Saran

1. Berkaitan dengan pencabutan hak atas tanah di Indonesia, diharapkan agar dapat dipertegas lagi dalam peraturan perundang-undangan mengenai istilah yang sebenarnya harus dipakai pencabutan hak atas tanah atau pengadaan atas tanah/pembebasan hak atas tanah. Karena dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya membahas tentang "Pengadaan Tanah".
2. Berkaitan dengan upaya yang ditempuh oleh pihak yang terkena pencabutan hak atas tanah, untuk dapat dipertegas lagi dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 terutama mengenai proses yang harus ditempuh jika akan menempuh upaya hukum jalur pengadilan, agar terdapat suatu kepastian hukum dalam menjamin hak para pihak.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H., *Pengadaan Tanah Bafu Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia: Seri Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 2001.
- Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah, Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta, 2000.
- Hartono, Sunaryati, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Cv. Alumni Bandung, 2003.
- Limbong, Benhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015.
- Mustafa, Bahsan, *Hukum Agraria dalam Perpektif*, Remadja Karya CV, Bandung, 2005.
- Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Perangin, Efendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2001.
- Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010.

<sup>24</sup>Mukadir Iskandar Syah, *Op Cit*, hlm. 85.

- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, 2010.
- Setiabudhi, Donna Okthalia dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Prosedur dan Permasalahannya)*, CV. Wiguna Media, Makassar, 2015.
- Siahan, M.P, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- Sudiyat, Iman, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembina Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 2004.
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Presentasi Pustaka Publisher, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Zakie, Mukmin, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013.
- Zarqoni, Muhammad Machfudh, *Hak Atas Tanah: Perolehan, Asal dan Turunannya, serta Kaitannya Dengan Jaminan (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, PT. Presatasi Pustakaraya, Jakarta, 2015.