

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh manusia, dimana kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah, dan kesediaan akan tanah yang terbatas, tanah merupakan sesuatu yang berkaitan erat dengan manusia. Tanah merupakan salah satu sumber daya yang menjadi kebutuhan dan kepentingan semua orang, badan hukum dan sektor-sektor pembangunan.

Kebutuhan tanah tersebut merupakan tempat tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial, pendidikan maupun teknologi, tanah demikian penting dan strategisnya, tidak lain karena tanah dibutuhkan semua orang untuk melakukan aktivitas hidupnya, baik secara langsung maupun tidak langsung tanah juga merupakan asset dasar bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan masyarakat adil dan makmur. Oleh karena hal itu, tanah perlu diatur melalui kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang tepat, konsisten serta berkeadilan, dengan demikian diharapkan tanah dapat menjadi faktor pencapaian kesejahteraan rakyat secara berkeadilan.

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah, penetapan besarnya nilai ganti kerugian perbidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung.¹

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan dan bagi ada yang melanggar hal tersebut, akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepentingan umum (*Publik Interest*) menurut Roscoe Pound adalah kepentingan negara sebagai Badan Hukum, dan Kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat.

I Wayan Suandra berpendapat bahwa kepentingan umum pada dasarnya adalah segala kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, kepentingan bangsa, kepentingan masyarakat luas dan kepentingan-

¹<http://em-mizan.blogspot.co.id/2009/11/hukum-adalah-suatu-peraturan-norma.html>
diakses pada hari kamis tanggal 30 November 2017 Pukul 20.00

kepentingan pembangunan yang sifatnya menurut pertimbangan Presiden perlu bagi kepentingan umum.

Kepentingan umum pada hakikatnya tidak dapat mengabaikan kepentingan pribadi, bahkan harus mencirikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kepentingan pemilik tanah tidak diabaikan;
2. Tidak menyebabkan pemilik tanah mengalami kemunduran dalam kehidupan selanjutnya baik sosial maupun ekonomi;
3. Pemilik tanah memperoleh manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung penggunaan tanah yang dilepaskan haknya;
4. Ada kelayakan ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.²

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang dikenal sebagai hak menguasai Negara. Hak menguasai Negara termaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang memberikan wewenang untuk :

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

²Soetandyo Wingyosoebroto, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hlm.17.

Berdasarkan kewenangannya tersebut maka Negara, mengatur peruntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa.

Pasal 18 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria menyatakan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan tapi diikat syarat-syarat, misalnya harus diberikan ganti kerugian yang layak.

Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, namun pada kenyataannya di Indonesia selama ini, banyak terjadinya masalah hukum di antaranya pemalsuan, perselisihan dan juga sengketa dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukannya, sehingga hal tersebut dapat merugikan pihak-pihak yang telah sah mempunyai tanah tersebut yang telah didaftarkan kepada Badan

Pertanahan Nasional (BPN) dan memiliki sertipikat tanah sebagai bukti dari hak kepemilikan seseorang.

Dengan berlakunya Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ketentuan agraria yang berasal dari kolonial, seperti ketentuan *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit* dan buku II *Burgerlijk wetboek*, khususnya yang mengatur masalah pertanahan menjadi tidak berlaku lagi. Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanahan merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil, sehingga untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.³

Jaminan Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, semakin disempurnakan posisinya untuk memberikan jaminan yuridis dalam hal kepastian hukum.

³Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung 1983, hlm.7

Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan di atas meliputi:⁴

1. Kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.

Pekerjaan yang dilaksanakan oleh pemerintah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, merupakan tugas besar sebagai pemegang amanah undang-undang, dalam hal ini ditentukan bahwa Negara menginstruksikan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, untuk melaksanakan tugas tersebut pemerintah menerbitkan Peraturan Perundangan untuk menunjangnya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian disempurkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berkenaan dengan pengambilan tanah masyarakat yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak sesuai Pasal Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

⁴*Ibid*, hlm. 20-21.

Tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pengertian pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 butir 2 yang berbunyi: ”Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Sesuai dengan Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam kegiatan pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan investarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah (*tim appraisal*), penilaian harga tanah, musyawarah, pemberian ganti rugi dan penitipan ganti rugi serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting, karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Tanah mempunyai peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sebagaimana besar kehidupan manusia bergantung pada tanah.

Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah Negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dimiliki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas.⁵

Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu antara lain meliputi pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela).⁶ Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanahnya diperlukan untuk kepentingan pembangunan agar tercapai kesepakatan, salah satu kesepakatan yang ingin dicapai dalam musyawarah adalah masalah ganti rugi.

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menyebabkan proses pengambil alihan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu

⁵Oloan Stiorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004, hlm.1.

⁶ *Ibid*, hlm. 14.

menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “Pemerintah” dan kepentingan “Warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat itu yaitu “Penguasa” dan “Rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah, dan bila ketentuan itu tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa.

Menurut Abdurrahman yang dimaksud dengan pembebasan tanah (*Pijsgeving*) adalah:⁷

“Melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang Hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi dengan pihak yang bersangkutan”.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri 3 Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dalam Pasal 85 yang berbunyi:

Ayat (1):

“Setiap kerugian daerah akibat kelalaian, penyalahgunaan/pelanggaran hukum atas pengelolaan Barang Milik Daerah diselesaikan melalui tuntutan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

Ayat (2):

“Setiap pihak yang mengakibatkan kerugian daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

⁷Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 10.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan hak menguasai dari Negara berupa kegiatan:⁸

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan angkasa;
3. Memberikan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Uraian dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tersebut diatas secara jelas menggambarkan wewenang pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan di Indonesia. Pemerintah mempunyai hak untuk mengatur sedemikian rupa terkait penggunaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam. Pemerintah juga berhak untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan kekayaan alam.⁹

Pemerintah telah memikirkan dan mengatur bagaimana persoalan dari perkembangan tanah pemukiman di Indonesia terutama perkembangan dalam bidang yang menyangkut hajat orang banyak, sehingga amanat dari Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1):

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan.”

⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 231.

⁹Umar Yusuf, *Hukum Tanah*. <http://eprints.ums.ac.id/48402/4/BAB/%201.pdf>, di unduh pada hari Kamis tanggal 30 November 2017 Pukul 16.23 WIB.

Inilah salah satu cita-cita bangsa Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Terpenuhinya kebutuhan tanah bagi masyarakat adalah kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia merupakan salah satu pokok kesejahteraan rakyat.¹⁰

Perkembangan Pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, hal ini dikarenakan adanya semakin banyak pembangunan yang digerakkan untuk menopang kehidupan masyarakat. Seringkali banyak ditemukan pembangunan-pembangunan yang berdiri diatas tanah berkonflik artinya konflik antara pemerintah dengan masyarakat (pemilik tanah) yang merupakan notabene sumber mata pencaharian masyarakat.

Dalam mengadakan penaksiran atau penetapan mengenai besarnya ganti rugi panitia pengadaan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik atau pemegang hak atas tanah berdasarkan harga umum setempat. Bilamana telah terjadi kata sepakat mengenai besar atau bentuk ganti rugi, maka dilakukan pembayaran ganti rugi sejumlah yang telah disepakati atau disetujui bersama, bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan atau pelepasan tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang kurangnya 4 (empat) orang anggota panitia pengadaan tanah yaitu Bupati atau Walikota, Kepala Kantor Pertanahan, Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan.

¹⁰Adrian Sutedi, *Hukum Rumah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012. hlm. 162.

Dalam pengadaan tanah ini, seringkali tidak “melihat” kenyataan yang berlaku di masyarakat, misalnya terhadap penggarap tanah adat, tanah negara dan tanah terlantar. Mereka biasanya disebut “penyerobot” tanah tanpa hak, karena mereka tidak mempunyai surat bukti pemilikan tanah yang kuat yang berupa sertipikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional. Padahal “bukti-bukti lain” mereka memilikinya, misalnya saksi, surat pajak, dan lamanya waktu penguasaan (aspek historis).

Dari Uraian di atas penulis melihat suatu sengketa yang menarik perhatian penulis yang terjadi di Lembang, ahli waris dari Ny.Yuyu Yuhana yang diwakilkan oleh M.Ridho S.H.,M.H dan partnernya Dani Mulyana S.H. yang semuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum M.Ridho S.H.,M.H & Partners yang bertempat di surapati core Jalan Angrek Boelevard Nomor 2, Kota Bandung dan Jalan Rancasabir Nomor 175 Malakasari Bale Endah, Kabupaten Bandung. Bahwa Penggugat mempunyai Sebidang Tanah seluas \pm 10.000 meter persegi (sepuluh ribu) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung), Kecamatan Lembang, Desa Jayagiri.

Bahwa kepemilikan Ny.Yuyu Yuhana atas tanah objek sengketa yang berasal dari pembelian tanah Ny.Yuyu Yuhana kepada ahli waris Adiwarta sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 Desember 1964, yang diunifikasi dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 17 Agustus 1975 seluas \pm 10.000

meter persegi (sepuluh ribu) antara Ny. Yuyu Yuhana dengan Ahli waris Adiwarta, Dodi Masdi bin Adiwarta dan Ny.Ayi Rohendi. Pada saat ini tanah tersebut berdiri bangunan Sekolah Menengah Tingkat Pertama Negeri 3 (SMPN) Lembang Tapi Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat, menyatakan itu adalah aset kepemilikan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat yang sesuai dengan Inventaris Barang Tahun 2016 Pemerintah Kabupaten Bandung Barat yang telah tercatat barang milik, daerah.

Tapi Penggugat mempunyai bukti yang kuat berupa sertifikat berdasarkan surat keterangan hak milik, pada tanggal 15 Februari 2008 yang intinya menyatakan menurut catatan bahwa tanah tersebut yang terletak di Desa Jayagiri, Kecamatan Lembang seluas ± 10.000 meter persegi (sepuluh ribu) adalah kepunyaan Ibu Yuyu Yuhana

Berdasarkan kasus diatas Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Permohonan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Daerah Kepada Ahli Waris Ny.Yuyu Yuhana Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas di identifikasikan sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Permohonan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana Terhadap Pemerintah Daerah Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok–Pokok Agraria ?
2. Apa Faktor Penyebab Terjadinya Permohonan Ganti Rugi Atas Tanah Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana Terhadap Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang?
3. Bagaimana Penyelesaian Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana Terhadap Pemerintah Daerah Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok- Pokok Agraria?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Proses Permohonan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya

Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria

2. Untuk Mengetahui Faktor Penyebab Terjadinya Permohonan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana Kepada Pemerintah Daerah Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.
3. Untuk Mengetahui Penyelesaian Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Ny. Yuyu Yuhana Terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat Atas Tanah Sengketa Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang Diatasnya Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok- Pokok Agraria.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kegunaan penelitian ini adalah:

1. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan terkait Proses permohonan ganti rugi tanah atas tanah untuk kepentingan umum yang dipakai oleh Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang
2. Dari segi teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah .

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan keempat dijelaskan bahwa:

“Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Ketentuan pasal tersebut merupakan landasan konstitusional bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum, hukum ditempatkan sebagai satu-satunya aturan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Negara sebagai organisasi tertinggi memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan terhadap satuan pendidikan dan pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan, dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi:

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

Menurut John Salideho menyatakan bahwa :

“Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan Hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara”.¹¹

Menurut Imam Koeswahyono:

”Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan

¹¹John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 40.

tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada perorangan atau badan hukum".¹²

Berhubungan dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau bentuk lain.

Salah satu upaya yang telah dilakukan adalah dengan adanya unifikasi hukum terhadap hukum mengenai pertanahan yang berlaku di Indonesia melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, dengan kelahiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat¹³.

¹²Imam Koeswahyono, *Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, hlm 1.

¹³Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1985, hlm 93.

Di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Negara yaitu sebuah organisasi yang seluruh kekuasaan ada pada rakyat dan pada tingkatan tertinggi untuk menguasai seluruh tanah dan memiliki wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, peyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Untuk melaksanakan kewenangan tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa penyelenggaraan peralihan hak atas tanah merupakan kewajiban pemerintah yang akan dilaksanakan berdasarkan peraturan pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan *Rechtkadaster* atau *Legal cadastre*, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 yang berbunyi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi, serta

kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan menteri Agraria;

4. Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembiayaan biaya-biaya tersebut.

Pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan Asas-Asas sebagai berikut:

1. Asas Kesepakatan

Berarti seluruh kegiatan pengadaan tanah dan pemegang hak atas tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak atas tanah.

2. Asas Kemanfaatan

Berarti pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.

3. Asas Keadilan

Berarti kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial, ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.

4. Asas Kepastian

Berarti pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.

5. Asas Keterbukaan

Berarti dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan

6. Asas Keikutsertaan atau Partisipasi

Berarti peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

7. Asas Kesetaraan

Berarti asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.

Prinsip-prinsip yang mendasari pengadaan tanah oleh pemerintah tersebut mengacu pada peribahasa (maxim) yaitu :¹⁴

- a. '*Salus papuli est suprema lax*' (kesejahteraan rakyat adalah hukum yang tertinggi);
- b. '*Necessitas publica major est quam privata*' (kepentingan umum lebih besar daripada kepentingan pribadi);

¹⁴Om Prakash Aggarwala, dkk dan *Hendri Campbell Black* seperti dikutip Oloan Sitorus dan Dayat Limbong dalam bukunya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal. 1. 20.

- c. *'Princeps et respublica ex justa causa possunt rem meam auferre/the prince and the commonwealth, for a just cause, can take away my property'* (penguasa dan negara, dengan alasan yang layak/memadai, dapat mengambilalih kepentingan pribadi);
- d. *'The Law imposeth it on every subject that he prefers the urgent service of his Prince and Country, before the safety of his life'* (hukum mewajibkan seseorang untuk mendahulukan kepentingan negara daripada keselamatan pribadinya).

Namun bagi negara-negara modern sekarang ini harus tetap diingat bahwa setiap pengadaan tanah yang ditujukan untuk kepentingan umum itu harus diberi kompensasi yang layak.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode *deskriptif analitis* untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut masalah yang diteliti, Selanjutnya akan menjelaskan mengenai permohonan ganti kerugian terhadap ahli waris Ny.Yuyu Yuhana terkait adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang berdiri diatas tanah sengketa.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini Peneliti melakukan pendekatan secara *yuridis normatif*¹⁵ Artinya Data Yang Dilakukan Berdasarkan Bahan Hukum Utama Dengan Cara Menelaah Teori–Teori, Konsep-Konsep, Asas-Asas, Hukum Serta Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Permohonan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Daerah Kepada Ahli Waris Ny.Yuyu Yuhana Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang yang berdiri diatas tanah sengketa.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan dengan cara :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari berbagai literatur dan peraturan yang berhubungan dengan masalah-masalah yang di bahas.

Adapun bahan Hukum yang dipergunakan terdiri dari 3 (tiga) macam yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer, bahan-bahan Hukum yang mengikat seperti :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

¹⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 15.

- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - f) Peraturan Menteri Dalam Negeri 3 Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi penelitian.
 - 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan bahan sekunder seperti kamus besar dan internet.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini yang dilakukan dengan cara pengamatan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data sekunder sebagai upaya memperoleh informasi lebih jelas mengenai ganti

rugi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap ahli waris Ny.Yuyu Yuhana atas tanah sengketa terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang yang berdiri di atas tanah sengketa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun Pengumpulan Data Yang Dilakukan:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

yaitu dengan cara mengambil dari bahan pustaka berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli, atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.¹⁶

b. Wawancara

Wawancara yaitu adanya proses tanya jawab yang dilakukan secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik antara penanya dengan interview dengan pemberi informasi atau responden¹⁷, yang digunakan peneliti lapangan guna memperoleh informasi secara jelas mengenai ganti rugi yang dilakukan pemerintah daerah kepada ahli waris Ny.Yuyu Yuhana Terkait Adanya Bangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Lembang yang berdiri diatas tanah sengketa dengan memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber.

¹⁶*Op.Cit*, hlm.23.

¹⁷*Op.Cit*,hlm.27.

5. Alat Pengumpulan Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan-catatan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa *flashdisk*, daftar pertanyaan, perekam, tap record yang digunakan dalam wawancara.

6. Analisis Data

Adapun metode analisis data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹⁸

7. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung di
Jl. Lengkong Besar No. 68 Bandung
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung di
Jl. Dipati Ukur No. 35 Bandung
- c. Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat
Jl. Padalarang-Cisarua Km 2 Kecamatan Ngamprah

¹⁸*Op. Cit*, hlm.116.