

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**



**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN GANTI RUGI TANAH HAK MILIK  
MASYARAKAT DI DESA LUBUK BATANG BARU ATAS  
PEMBUATAN JALAN OLEH PEMERINTAH KABUPATEN  
OGAN KOMERING ULU**

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada*

*Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

**Oleh :**

**LAURA SEPTIA CITRA  
NIM. 1800874201245**

Tahun Akademik

2022/2023

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

NAMA : LAURA SEPTIA CITRA  
NIM : 1800874201245  
Program Studi/Strata : Hukum/Ilmu Hukum (S1)  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk  
Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah  
Kabupaten Ogan Komering Ulu**

Jambi, 07 Desember 2022

Menyetujui :

Pembimbing Pertama

**Dr. Supeno, S.H., M.H.**

Pembimbing Kedua

**Dedy Syaputra, S.H., M.H.**

Ketua Bagian Hukum Perdata

**Hj. Maryati, S.H., M.H**

**YAYASAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama Mahasiswa : Laura Septia Citra  
Nim : 1800874201245  
Program Studi/Strata : Hukum/Ilmu Hukum S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

**Judul Skripsi:**

**Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang  
Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu**

**Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji Pada Hari  
Rabu Tanggal 07 Desember Tahun 2022 Pukul 10.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

**Jambi, 07 Desember 2022**

**Disahkan Oleh:**

**Pembimbing Pertama**

**(Dr. Supeno, S.H., M.H.)**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**

**(Hj. Maryati, S.H.,M.H)**

**Pembimbing Kedua**

**(Dedy Syaputra, S.H., M.H.)**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari**

**(Dr. M. Muslih, SH., M.Hum.)**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

Nama Mahasiswa : Laura Septia Citra  
NIM : 1800874201245  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi : -

Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Di Desa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu

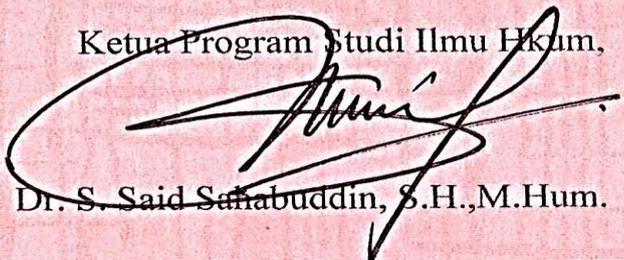
Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus Oleh Tim Penguji Pada Tanggal 07 Desember 2022 Pukul 10.00 WIB Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati Fakultas Hukum Universitas Batanghari

**TIM PENGUJI**

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H., M.H.	Ketua Sidang	
H. Abdul Haris, S.H., M.Hum.	Penguji Utama	
Dr. Supeno, S.H., M.H.	Penguji Utama	
Dedy Syaputra, S.H., M.H.	Penguji Utama	

Jambi, 07 Desember 2022

Ketua Program Studi Ilmu Hukum,

  
Dr. S. Said Sahabuddin, S.H., M.Hum.

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Laura Septia Citra

Nim : 1800874201245

Tempat tanggal lahir : Baturaja, 30 September 2000

Program Studi/Strata : Ilmu Hukum/S1

Judul Skripsi : Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat  
Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh  
Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi Lainnya;

Demikian pernyataan keaslian akripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Desember 2022  
Mahasiswa yang bersangkutan,



(Laura Septia Citra)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. Skripsi ini disusun dengan judul: “Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu”.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis dengan segala rasa hormat menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E., MBA., Pejabat Rektor Universitas Batanghari Jambi
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
4. Ibu Maryati, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Batanghari Jambi
5. Bapak Dr. Supeno, S.H., M.H., Pembimbing Pertama yang telah memberikan waktu, arahan serta bimbingan yang sangat berguna dalam penulisan skripsi ini

6. Bapak Dedy Syaputra, SH., M.H., Pembimbing Kedua yang juga banyak memberikan masukan yang sangat berguna selama menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Sigit Somadiyono, S.H., M.H. Pembimbing Akademik yang selalalu memberikan dorongan sehingga dapat menyelesaikan mata kuliah.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum dan Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu serta seluruh Teman-Teman Fakultas Hukum Angkatan 2018.
9. Teristimewa Kedua Orang Tua saya yang sangat saya cintai Bapak (Faisol) dan Ibu (Nurlela) serta saudara kandung saya Ali Bakri dan Rahmat Alfarezi yang selalu memberikan kasih sayang, do'a dan semangat tiada henti kepada saya selama ini, penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga atas segala pengorbanannya.

Penulis sangat menyadari bahwa didalam penulisan skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna meskipun penulis telah berusaha semaksimal mungkin. Oleh sebab itu penulis berharap akan kritik, saran dan masukan yang membangun untuk tercapainya kesempurnaan skripsi ini.

Jambi, Desember 2022

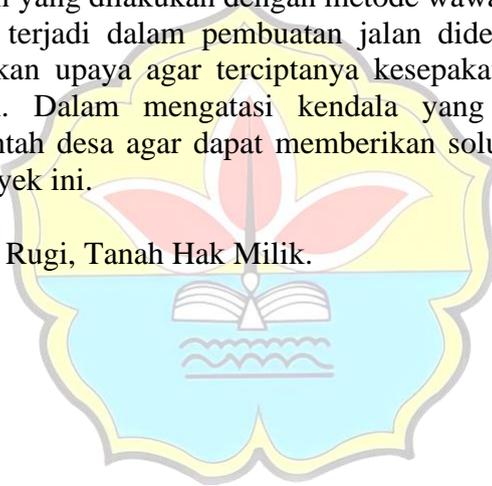
Laura Septia Citra

## ABSTRAK

Judul Skripsi ini adalah “Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Di Desa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu”. Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan. Adanya suatu pembangunan berarti adanya suatu usaha untuk membatasi dan menanggulangi masalah yang akan dihadapi dengan serius. Dari kasus ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana isi kesepakatan pemberian ganti rugi tanah hak milik masyarakat didesa lubuk batang baru atas pembuatan jalan oleh pemerintah kabupaten ogan komering ulu? 2. Apa saja kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi didesa lubuk batang baru kabupaten ogan komering ulu? 3. Bagaimana upaya untuk mengatasi kendala dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi dalam pembuatan jalan didesa lubuk batang baru kabupaten ogan komering ulu. Dalam metodologi penelitian, tipe penelitian yang digunakan adalah Yuridis Empiris yaitu melakukan penelitian langsung kelapangan yang dilakukan dengan metode wawancara.

Dari kendala yang terjadi dalam pembuatan jalan didesa lubuk batang baru pemerintah melakukan upaya agar terciptanya kesepakatan antara masyarakat dengan pemerintah. Dalam mengatasi kendala yang terjadi ada baiknya diupayakan pemerintah desa agar dapat memberikan solusi kepada masyarakat yang terdampak proyek ini.

**Kata Kunci :** Ganti Rugi, Tanah Hak Milik.



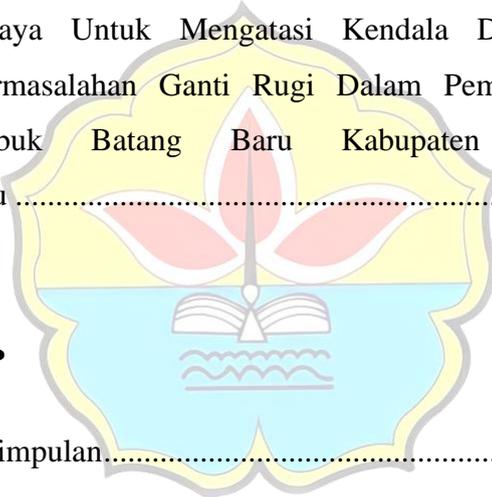
## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan .....	5
D. Kerangka konseptual.....	6
E. Landasan Teoritis dan Tinjauan Pustaka .....	8
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II KETENTUAN UMUM TENTANG TANAH HAK MILIK</b>	
A. Pengaturan Tanah Hak Milik .....	17
B. Macam-macam Jenis Tanah.....	20
C. Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah.....	33
D. Pengaturan Tentang Tanah Hak Milik .....	36
<b>BAB III KETENTUAN UMUM TENTANG GANTI RUGI</b>	
A. Ketentuan Umum Tentang Ganti Rugi .....	38
B. Bentuk-bentuk Ganti Rugi .....	44

C. Akibat Hukum Tanah Yang Sudah Diganti Rugi .....	46
D. Pengaturan Tentang Ganti Rugi .....	49

**BAB IV PELAKSANAAN GANTI RUGI TANAH HAK MILIK MASYARAKAT DI DESA LUBUK BATANG BARU ATAS PEMBUATAN JALAN OLEH PEMERINTAH KABUPATEN OGAN KOMERING UIU**

A. Bagaimana Isi Kesepakatan Pemberian Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu	51
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Didesa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu.....	59
C. Upaya Untuk Mengatasi Kendala Dalam Menyelesaikan Permasalahan Ganti Rugi Dalam Pembuatan Jalan Didesa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu.....	64



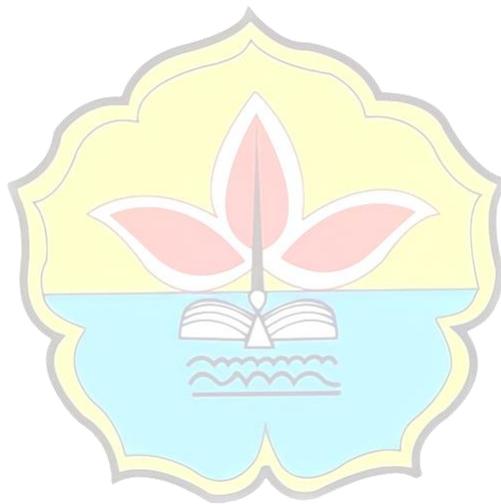
**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73

**DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.....	54
----------------	----



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan, dua hal yang saling terkait. Ketersediaan tanah untuk pembangunan menjadi penting, meskipun terkadang menimbulkan masalah. Seiring dengan proyek pembangunan yang digagas oleh pemerintah masalah pertanahan juga akan muncul, persoalan yang sering terjadi karena ketersediaan tanah yang terbatas sementara pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan. Tanah dalam pembangunan merupakan faktor yang penting bagi penunjang keberhasilannya, khususnya pembangunan untuk berbagai fasilitas kepentingan umum mutlak diperlukan tanah yang cukup luas untuk menunjang terlaksananya program tersebut. Persoalan yang sering muncul adalah terkait dengan ketersediaan tanah yang sangat terbatas, sedangkan jumlah penduduk yang memerlukan tanah semakin bertambah.<sup>1</sup>

Adanya suatu pembangunan berarti adanya suatu usaha untuk membatasi dan menanggulangi masalah yang akan dihadapi dengan serius, hal ini mengingat persoalan tanah yang sangat sensitive sifatnya. Tanah tidak hanya dilihat dari aspek ekonomi saja akan tetapi dari aspek yang lain, misalnya dari aspek ekonomi semata akan tetapi juga dari aspek yang lain, misalnya dari aspek sosial, politik dan hukum. Oleh karena itu dalam mengambil tindakan dalam persoalan tanah dalam pembangunan merupakan suatu yang sangat

---

<sup>1</sup> Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*, Duta Media Publishing Jakarta, 2020, hal. 1

penting, karena jika salah dalam mengambil tindakan maka akan menimbulkan masalah baru dalam masyarakat.<sup>2</sup> Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak.<sup>3</sup> Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dinamakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat.

Sementara itu penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah itu dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, peternakan, pertanian, dan usaha aktif lainnya.<sup>4</sup> Dalam konteks tanah sebagai sarana untuk mewujudkan pembangunan, maka pengaturan pertanahan yang menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan keadilan terhadap masyarakat, menjadi kunci penting untuk tercapainya sasaran pembangunan ekonomi. Setiap pemerintah berkeinginan melakukan pengandaan tanah untuk kepentingan umum, selalu dihadapkan dengan permasalahan yang rumit, salah satu penyebabnya adalah keawaman masyarakat terhadap sistem kepemilikan hak tanah dengan ganti rugi dianggap

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 7

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 10

kurang layak terhadap tanah masyarakat yang digunakan pemerintah.<sup>5</sup> Pada masa sekarang ini adalah sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah negara, oleh karena itu jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengandaan tanah.<sup>6</sup>

Kasus pengandaan tanah ini juga terjadi di Desa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu, dimana pemerintah setempat mengurus beberapa rumah untuk di buat jalan akses menuju desa seberang yang terpisahkan oleh aliran sungai. Pembangunan jalan di kecamatan Lubuk Batang Kabupaten Ogan Komering Ulu direncanakan sejak tahun 2011 tetapi baru akan dilaksanakan di tahun 2017. Pembangunan jalan tersebut belum selesai karena terkendala masalah ganti rugi rumah warga yang terdampak proyek pembangunan jalan tersebut. Karena adanya warga setempat yang tidak ingin pindah dari rumah yang dia tempati, ada juga warga setempat yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh pemerintah.

Pada awal tahun 2017 akhirnya proyek tersebut dilaksanakan dengan kesepakatan ganti rugi dilakukan secara bertahap mulai dari Desember 2017 sampai Maret 2018. Ganti rugi tersebut meliputi kerugian fisik yaitu tanah beserta tanaman yang ada diatasnya dan bangunan rumah tinggal, kerugian non fisik dan beban masa tunggu. Setiap rumah penggantian kerugian tersebut berbeda-beda karena ada juga tanaman-tanaman diatas tanah tersebut seperti

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, hal. 49

<sup>6</sup>Syafarudin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengandaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, FH USU, Medan, 2004, hal. 4

pohon duku, pohon pepaya, pohon pisang pohon jati dan pohon karet. Jumlah keseluruhan pemilik tanah atau bangunan yang dilakukan penggusuran berjumlah 37 orang. Maka berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai ganti rugi pada masyarakat atas penggusuran rumah untuk pembuatan jalan.

Dari gambaran latar belakang masalah diatas penulis akan membahas dan mengangkat judul **“Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu”**.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis mengangkat beberapa permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana isi kesepakatan pemberian ganti kerugian tanah milik masyarakat di desa Lubuk Batang Baru atas pembuatan jalan oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu?
2. Apa saja kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian di desa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu?
3. Bagaimana upaya untuk mengatasi kendala dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi dalam pembuatan jalan di desa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu?

### C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian dan penulisan, sama halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai di dalam pembahasan.

Adapun tujuan dari penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang bagaimana Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu.
2. Untuk mengetahui bagaimana upaya yang di lakukan dalam mengatasi permasalahan yang di temui.
3. Untuk mengetahui solusi dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi dalam pembuatan jalan didesa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu.

Sedangkan yang menjadi tujuan pada penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Hasil penulisan ini diharapkan berguna sebagai pengembangan ilmu hukum, sebagai bahan rujukan atau literatur dalam proses belajar mengajar, dan bahan bagi peneliti lain.
2. Dapat dijadikan sebagai referensi untuk memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum Perdata
3. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, guna meraih gelar Sarjana Hukum.

#### D. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konseptual ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk pada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Kerangka ini diperoleh dari hasil sintesis dari proses berfikir deduktif (aplikasi teori) dan induktif (fakta yang ada).<sup>7</sup>

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa kerangka konseptual sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan, antara lain :

##### 1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah cara, proses, perbuatan melaksanakan suatu rancangan, keputusan dan sebagainya. Pelaksanaan juga merupakan suatu tindakan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara terperinci.<sup>8</sup>

##### 2. Ganti Rugi

Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1236 Ganti rugi merupakan hak seseorang untuk mendapatkan pemenuhan hak atas tuntutan yang berupa imbalan sejumlah uang.

---

<sup>7</sup> <http://www.academia.edu> diakses pada tanggal 15 Januari 2022 Pukul 07.45 wib.

<sup>8</sup> <http://kbbi.web.id/pelaksanaan> diakses pada tanggal 15 Januari 2022 Pukul 10.08 wib.

### 3. Tanah

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria pasal 4 ayat 1 tanah merupakan bagian dari bumi, pengertian tanah meliputi Permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.

### 4. Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

### 5. Masyarakat

Masyarakat merupakan sekelompok manusia yang mempunyai kebiasaan, sikap dan perasaan persatuan yang sama. Dalam literatur lainnya masyarakat disebut juga dengan sistem social.<sup>9</sup>

### 6. Desa Lubuk Batang Baru

Desa Lubuk Batang Baru adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Lubuk Batang Kabupaten Ogan Komering Ulu Sumatra Selatan, sebagian besar mata pencaharian penduduknya adalah petani.<sup>10</sup>

### 7. Kabupaten Ogan Komering Ulu

Kabupaten Ogan Komering Ulu merupakan salah satu dari 17 Kabupaten/Kota di Propinsi Sumatera Selatan. Kabupaten Ogan Komering

---

<sup>9</sup> Beni Ahmad Saebani, *Pengantar Antropologi*, Bandung, Pustaka Setia, 2019, Hal 2

<sup>10</sup> <https://web.okukab.go.id>. diakses pada tanggal 22 Desember 2021 Pukul 23.29 wib

Ulu sering disingkat Oku, ibu kota kabupaten terletak di Baturaja. Kabupaten ini terkenal dengan wilayah jumlah penduduk terbanyak adalah Suku Ogan di Provinsi Sumatera Selatan.<sup>11</sup>

## E. Landasan Teoritis

Dalam penelitian ini Landasan Teorinya adalah Teori Ganti Rugi dan Teori Penyelesaian Sengketa.

### 1. Teori Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan kewajiban pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan penggantian atas kerugian yang telah ditimbulkannya. Ganti rugi diatur dalam pasal 1239 KUHperdata “Tiap- tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”<sup>12</sup>. Komponen-Komponen ganti rugi adalah:

1. Biaya, meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan sehubungan dengan kontrak, misalnya akomodasi, biaya notaris.
2. Rugi, pengertian rugi dalam arti sempit yaitu berkurangnya nilai kekayaan dari pihak yang di rugikan karena adanya wanprestasi dari pihak lainnya.
3. Bunga, adalah dimaksudkan sebagai kekurangan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya wanprestasi debitur.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, 2013, hal. 10

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 11

Dalam buku ilmu hukum Munir Fuady ada enam macam bentuk ganti rugi yaitu:

1. Ganti Rugi dalam kontrak, dinyatakan secara tegas di dalam kontrak. Hanya dapat dimintakkan seperti yang tertulis dalam kontrak tersebut tidak boleh melebihi ataupun kurang.
2. Ganti Rugi Ekspektasi, bentuk penghitungannya adalah dengan ekspektasi atau perkiraan. Dilakukan dengan menghitung ganti rugi dengan membayangkan seolah-olah kontrak jadi dilaksanakan.
3. Penggantian Biaya, ganti rugi ini merupakan bentuk ganti rugi dengan memperhitungkan sejumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan kontrak tersebut.
4. *Restitusi*, adalah suatu nilai tambah atau manfaat yang diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi, dimana nilai tambah tersebut terjadi akibat pelaksanaan prestasi dari pihak lainnya. Nilai tambah tersebut harus dikembalikan.
5. *Quantum Meruit*, bentuk ganti rugi ini mirip dengan ganti rugi *restitusi*. Bedanya manfaat barang tersebut sudah tidak dapat dikembalikan lagi. Misalnya dikarenakan barang telah habis pakai, barang musnah, berubah wujud atau sudah dialihkan, sehingga ganti rugi yang diberikan untuk pengembaliannya adalah nilai wajar (*reasonable value*) dari hasil pelaksanaan kontrak tersebut.
6. Ganti Rugi dengan Pelaksanaan Kontrak, jika terjadi wanprestasi dalam kontrak, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhannya

dengan melaksanakan kontrak secara utuh tanpa bentuk ganti rugi lainnya.<sup>14</sup>

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara pihak dalam perjanjian karena adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>15</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran perbantahan dan perselisihan.<sup>16</sup> Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui litigasi (melalui pengadilan) atau penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (diluar pengadilan).

Alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia pada saat ini yaitu:

1. Negoisasi, merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh pihak berdasarkan kesepakatan para pihak atau tanpa kesepakatan para pihak.
2. Mediasi, merupakan proses penyelesaian sengketa dengan perantara pihak ketiga, yakni pihak yang memberi masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.
3. Konsiliasi, adalah salah satu upaya dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan kepentingan, perselisihan antar serikat pekerja maupun perselisihan yang dikarenakan pemutusan hubungan kerja dalam suatu

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 11-12

<sup>15</sup> Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 13

<sup>16</sup> <https://kbbi.web.id>. Diakses pada tanggal 5 Januari 2022, pukul 03.54 wib

perusahaan, melalui musyawarah yang dipimpin oleh satu orang atau konsiliator yang netral.

4. *Arbitrase*, merupakan cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan yang berdasarkan pada perjanjian secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.<sup>17</sup>

## F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu penyelidikan terorganisasi, atau penyelidikan yang hati-hati dan kritis dalam mencari fakta untuk menentukan sesuatu. Tujuan penelitian adalah untuk mengubah kesimpulan yang telah diterima secara umum, maupun mengubah pendapat-pendapat dengan adanya aplikasi baru pada pendapat tersebut.<sup>18</sup> Agar dapat terlaksananya penulisan skripsi ini sesuai dengan topik yang telah di uraikan di atas dan mengandung kebenaran yang objektif untuk memenuhi syarat sebagai karya ilmiah, maka penulis menggunakan metode sebagai berikut :

### 1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang di gunakan dalam penelitian empiris adalah bertipe Yuridis Empiris. yuridis empiris ini berhubungan dengan data penelitian sebagai bahan analisis untuk menjawab permasalahan penelitian. Tipe penelitian ini melakukan penelitian langsung dilapangan (*field research*) dan

---

<sup>17</sup> Jimmy joses sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Kon siliasi, Arbitrase*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2011, hal 15

<sup>18</sup> Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, 2015, hal. 4

bisa disebut secara teknis sebagai penelitian socio legal research atau legal study.<sup>19</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan rencana konsep yang dijadikan sebagai prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah mulai dari asumsi luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis dan interpretasi. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Teori (*Theory Approach*)

## 3. Sumber Data

Untuk memperoleh bahan hukum dalam penulisan skripsi ini maka penulis menggunakan sumber data penelitian Yuridis Sosiologis. Penelitian ini merupakan penelitian yang terdiri atas dua yaitu:

### a) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya.<sup>20</sup> Sumber data dalam penelitian Data primer dalam penelitian empiris ini diperoleh dari hasil penelitian lapangan yang langsung diberikan oleh narasumber baik secara lisan maupun tulisan.

### b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini

---

<sup>19</sup> Nurul Qamar, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Social Politic Genius, 2020, hal. 8

<sup>20</sup> Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, 2015, hal. 68

digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh yaitu dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, peraturan gubernur dan lain sebagainya.<sup>21</sup> Yang menjadi sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku ataupun jurnal ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian.

#### c) Data Tersier

Data tersier adalah data penunjang yang dapat memberikan petunjuk terhadap data primer dan data sekunder.<sup>22</sup> Dalam hal ini data tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data atau informasi serta fakta pendukung yang ada dilapangan untuk keperluan peneliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan seperti wawancara ataupun studi dokumen.

#### 5. Teknik Penentuan Sample

Teknik penentuan sampel ini sebagai pembeda utama antara penelitian empiris dengan penelitian normatif. Di dalam penelitian normatif tidak menggunakan sampel sebagai narasumber untuk memperoleh data. Sedangkan, dalam penelitian-penelitian empiris hal ini menjadi kunci keberhasilan perolehan data yang tepat dan benar.

Teknik penentuan sampel yang di gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah secara *purposive sampling* atau teknik pengambilan sampel sumber

---

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

<sup>22</sup>Bambang Suggono, *Metode Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.

data dengan pertimbangan tertentu menggunakan kriteria yaitu orang-orang yang di anggap memahami permasalahan sebagai berikut :

- |  |         |
|--|---------|
| 1) Kepala Desa                               | 1 Orang |
| 2) Sekretaris Desa                           | 1 Orang |
| 3) Warga yang terkena proyek pelebaran jalan | 3 Orang |
| 4) Kasi pemerintahan                         | 1 Orang |

#### 6. Analisis Data

Setelah semua data terkumpul, baik data primer maupun data sekunder, yaitu analisis yang dilakukan tidak menggunakan rumus statistik dan data tidak berupa angka-angka, tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara terperinci mengenai permasalahan, dengan menguraikan data yang terkumpul melalui teknik pengumpulan data yang digunakan.

Dalam menganalisis data, metode yang di gunakan adalah analisis secara kualitatif yaitu dengan cara menganalisis berdasarkan jawaban dari responden yang kemudian jawaban tersebut akan di sajikan dalam bentuk uraian. Kemudian dideskripsikan ke dalam bab-bab dan menuangkannya dalam sebuah skripsi.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Guna mengetahui skripsi secara garis besar dan mempermudah dalam pembahasan serta terarah mengenai uraian dalam skripsi ini, maka penulis menyusun suatu sistematika penulisannya sebagai berikut :

**Bab pertama yaitu Pendahuluan**, bab ini merupakan bab pendahuluan yang mengengetengahkan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**Bab kedua yaitu tentang ketentuan umum tentang tanah hak milik** dalam bab ini memuat tentang pengertian tanah hak milik, macam-macam jenis tanah, pembebasan dan pencabutan hak atas tanah, pengaturan tentang tanah hak milik.

**Bab ketiga yaitu ketentuan umum tentang ganti rugi**, dalam bab ini membahas tentang ketentuan umum ganti rugi, bentuk-bentuk ganti rugi, akibat hukum tentang tanah yang sudah diganti rugi, pengaturan tentang ganti rugi.

**Bab keempat yaitu pembahasan**, dalam bab ini membahas tentang pelaksanaan ganti rugi tanah hak milik masyarakat didesa lubuk batang baru atas pembuatan jalan oleh pemerintah kabupaten ogan komering ulu. Apa isi kesepakatan dalam pemberian ganti kerugian tersebut, apa saja kendala dalam pelaksanaan ganti kerugian tersebut, dan bagaimana upaya dalam menyelesaikan permasalahan ganti kerugian tersebut.

**Bab kelima Penutup**, merupakan bab penutup dari skripsi ini yang berisikan kesimpulan dari uraian-uraian bab-bab terdahulu serta saran-saran sehubungan dengan kenyataan yang di temui dalam rangka penelitian dan penulisan skripsi ini.

## BAB II

### KETENTUAN UMUM TENTANG TANAH HAK MILIK

#### A. Pengertian Tanah Hak Milik

Hak milik atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>23</sup> Tanah dalam pengertian yuridis menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran dan lebar. Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.<sup>24</sup> Pengertian dengan hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.<sup>25</sup> Hak milik diartikan hak terkuat diantara sekian hak-hak yang ada, dalam pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), hak milik ini dirumuskan dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk

---

<sup>23</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pranadamedia Group, Jakarta, 2015, hal. 83

<sup>24</sup>*Ibid.*, hal. 84

<sup>25</sup> Soedaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 1

menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang telah ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencaputan hak demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.<sup>26</sup>

Menurut Soedikmo Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

#### 1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA).

#### 2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>27</sup>

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanah jika tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan, maka tanah tersebut adalah milik dari negara. Dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah diseluruh wilayah indonesia bukan lah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh bangsa indonesia dan pada tingkat yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum.<sup>28</sup>

Dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang di dirikan di indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang terdiri dari:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 90

<sup>28</sup> Kartini Muljadi, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 24

2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria.<sup>29</sup>

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.<sup>30</sup> Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, dapat berupa hak guna bangunan, atau hak pakai, dengan pengecualian hak hak guna usaha yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.<sup>31</sup> Mengenai pembebanan hak atas tanah, dalam ketentuan pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat diketahui bahwa terhadap tanah dengan status hak milik, dapat

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 32

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 30

dijamin dengan membebani hak atas tanah tersebut ( Hak Milik) dengan hak tanggungan.<sup>32</sup>

## B. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Yang di maksud menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan non pertanian, sedangkan yang dimaksud dengan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian , perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>33</sup> Hak atas tanah juga hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>34</sup>

Ada dua macam asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, yaitu:

1. Asas *Accessie* atau asas perlekatan, bahwa antara bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanamanyang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau yang menanamnya.
2. Asas *Horizontale Scheiding* atau asas pemisah horizontal, adalah bahwa bangunan dan tanaman yanag ada di atas tanah bukan merupakan bagian

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 125

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah, Loc. Cit.*

<sup>34</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 1994, hal. 17.

dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>35</sup>

Dasar kepastian hukum dalam peraturan hukum tertulis sebagai pelaksanaan Undang-Undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>36</sup>

Berikut Macam-Macam Hak Atas Tanah Yaitu :

#### 1. Hak Milik

Hak milik menurut pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi

---

<sup>35</sup> Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 13

<sup>36</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta, 1994, hal. 18

hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan pemerintah serta karena ketentuan Undang-Undang. Setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak lain harus didaftarkan dikantor pertanahan setempat, pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.<sup>37</sup>

#### a. Subjek Hak Milik

##### 1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 1 UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.

##### 2. Badan-badan Hukum

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut pasal 1 peraturan pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.<sup>38</sup>

#### b. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya

Beberapa bentuk penggunaan atau pengusaha tanah hak milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:

##### 1. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan

---

<sup>37</sup> Urip Sntoso, *Op.Cit.* hal. 92

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 95

2. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak pakai
3. Hak sewa untuk bangunan
4. Hak gadai (gadai tanah)
5. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil)
6. Hak menumpang
7. Hak sewa tanah pertanian

c. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. Karena ditelantarkan
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain
6. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.<sup>39</sup>

2. Hak Guna Usaha

a. Pengertian hak guna usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 100

paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak guna usaha di atas tanah yang sama. Hak guna usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan terjadi karena penetapan pemerintah. Hak guna usaha ini juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>40</sup>

b. Subjek hak guna usaha

yang dapat mempunyai subjek hukum hak guna usaha menurut pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).<sup>41</sup>

c. Asal tanah hak guna usaha

Asal tanah hak guna usaha adalah tanah negara. Jika asal tanah hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti rugi oleh calon pemegang hak guna usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha kepada badan pertanahan nasional. Jika tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.<sup>42</sup> Hak guna usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak guna usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 101

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 102

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*

Kepala Badan Pertanahan Nasional yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan surat keputusan pemberi hak (SKPH). Surat keputusan pemberi hak ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>43</sup>

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru hak guna bangunan di atas tanah yang sama. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun pasal 21 peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.<sup>44</sup>

Yang dapat mempunyai subjek hak guna bangunan menurut pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah:

1. Warga negara indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia (badan hukum indonesia).

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 109

Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka hak guna bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.<sup>45</sup>

Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak guna bangunan atas tanah negara

Hak guna bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional berdasarkan pasal 4, pasal 9, pasal 14 Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh pasal 4, pasal 8, dan pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011. Hak guna bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak guna bangunan tersebut di daftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat di dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat.

2. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

Hak guna bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

3. Hak guna bangunan atas tanah hak milik

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

Hak guna bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>46</sup>

Berdasarkan pasal 32 Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 pemegang hak guna usaha bangunan berhak:

1. Menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu;
2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
4. Membebani dengan hak tanggungan.

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Prosedur hak tanggungan atas hak guna bangunan adalah:

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta Notaris atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
2. Adanya penyerahan hak guna bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan kepada kepala Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 114

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna bangunan ini dapat beralih dengan cara pewarisan yang di buktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna bangunan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli warisnya, dan sertifikasi hak guna bangunan yang bersangkutan.

Hak guna bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan lelang dibuktikan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Dalam peralihan hak guna bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>48</sup>

Faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan adalah:

1. Jangka waktu berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 115

3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicaput untuk kepentingan umum;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.<sup>49</sup>

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Maksud dari menggunakan dalam hak pakai berarti bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan memungut hasil berarti bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>50</sup>

Kewenangan yang terdapat dalam hak pakai tersebut di atas, memberikan gambaran bahwa hak pakai tersebut seolah-olah hampir sama atau menyerupai jenis hak atas tanah yang lain seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha karena didalamnya memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 116

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 119

atau mengambil hasil pemanfaatan atas tanah tersebut. Di samping itu terhadap hak pakai juga dapat di daftarkan, sehingga mempunyai alat bukti hak berupa sertifikat. Kesamaan lain adalah hak pakai juga sama dengan hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.<sup>51</sup>

Perbedaannya dengan hak-hak tanah yang lain adalah hak pakai merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing, karena hak atas tanah ini memberikan wewenang yang terbatas (pasal 42 UUPA). Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak pakai diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat di perpanjang selama 15 tahun, akan tetapi hak pakai yang diberikandengan jangka waktu selama tanah tersebut digunakan, yaitu hanya diberikan kepada kementerian, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan-badan sosial. Sedangkan bagi para warga atau badan hukum perpanjangan masa hak pakai diberikan sesuai dengan keputusan pemberian hak nya oleh kantor pertanahan setempat. Hak pakai dapat diberikan diatas tanah hak pengelolaan.<sup>52</sup>

##### 5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka

---

<sup>51</sup> Irwan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal. 67

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 67

waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan. Dalam hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa kecuali ada perjanjian lain.<sup>53</sup>

Hal ini berbeda dengan hak sewa atas bangunan, yaitu penyewa menyewa bangunan diatas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakai oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah.<sup>54</sup>

Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain pemegang hak sewa untuk bangunan adalah tanah bukan bangunan. Hak sewa untuk bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan, yang tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Pemegang hak sewa untuk bangunan tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hubungan sewa menyewa antara pemegang hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah.<sup>55</sup>

## 6. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara adalah:

---

<sup>53</sup> Urip Santoso, *Loc.Cit.* hal. 130

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> *Ibid.*, hal. 34

### 1. Hak gadai (gadai tanah)

Menurut Boedi Harsono gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasi oleh pemegang gadai selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau penebusan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

### 2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain (yang disebut pemilik) dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak yang telah disetujui sebelumnya.

### 3. Hak menumpang

Hak menumpang yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarang milik orang lain. Di atas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah tetapi juga mungkin tanah tersebut merupakan tanah pekarangan yang semula masih kosong.

#### 4. Hak sewa tanah pertanian

Yang dimaksud hak sewa tanah pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.<sup>56</sup>

### C. Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pembebasan atas tanah selama ini sudah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan keputusan menteri dalam negeri Nomor 15 Tahun 1974 Tentang tata cara pembebasan hak atas tanah. Kemudian pada tahun 1993 di ubah dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>57</sup>

Dalam diktum pertimbangan mengenai Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini dinyatakan bahwa:

Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian, atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal. 135-150

<sup>57</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 74

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 74-75

Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, Secara tegas diatur mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu sebagai berikut:

Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memnberikan ganti rugi. Ganti rugi atas tanah-tanah yang dibebaskan berupa: tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tanah-tanah masyarakat hukum adat pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1974.<sup>59</sup>

Hakikat dari pengertian pembebasan hak atas tanah tersebut adalah seseorang melepaskan haknya kepada kepentingan lain dengan cara memberikan ganti kerugian. Untuk memperlancar mengenai pelaksanaan pembebasan tanah tersebut, Meneteri Dalam Negeri mengeluarkan peraturan pelaksanaan berupa surat keputusan Nomor 16, Tanggal 19 Oktober 1976 tentang petunjuk pembebasan tanah. Salah satu ketentuan yang terdapat dalam Surat Keputusan tersebut menyangkut mengenai panitia penafsir ganti rugi atas tanah. Panitia penafsir bertugas menafsir besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya dengan mengusahakan persetujuan antara kedua belah pihak berdasarkan musyawarah serta mempergunakan harga umum setempat.<sup>60</sup>

Sementara itu pengertian pengandaan tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden ( Keppres) Nomor 55 Tahun 1993

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*

dinyatakan bahwa: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian pada yang berhak atas tanah tersebut”.<sup>61</sup>

Sedangkan pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.<sup>62</sup> Dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>63</sup>

Memperhatikan ketentuan dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 di atas, maka sebelum presiden mengeluarkan keputusan terhadap tanah yang akan dicabut hak-hak atasnya, terlebih dahulu mesti dilakukan suatu proses permohonan yang diajukan oleh yang berkepentingan. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa:

Pemerintah untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut, diajukan oleh yang berkepentingan kepada presiden dengan perantara Menteri Agraria, melalui Kepala Inpeksi Agraria yang bersangkutan (ayat 1). Permintaan tersebut oleh yang berkepentingan diertai dengan: (a) rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu; (b) keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut hak nya serta benda-benda yang bersangkutan; (c) rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 68

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

#### **D. Pengaturan Tentang Tanah Hak Milik**

Hak milik dalam hukum perdata di atur di dalam pasal 570 sampai dengan pasal 624 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Bahwa dinyatakan hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hakorang lain ( pasal 570 KUHperdata).<sup>65</sup> Pengertian hak milik dalam pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek hak milik, tidak hanya benda yang tidak bergerak tetapi juga benda yang bergerak. Lain halnya apa yang dirumuskan pada pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana dalam rumusan itu hanya mengatur benda yang tidak bergerak khususnya atas tanah, sebagaimana yang telah disebutkan diatas bahwa pasal 20 UUPA berbunyi “ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam pasal 6 UUPA bahwa tanah mempunyai fungsi sosial termasuk pula tanah yang berstatus hak milik.”<sup>66</sup>

Luasnya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak milik sebagaimana yang tersebut di atas, tidak berarti pemegang hak milik dapat berbuat apa saja atau tanpa batas atas penggunaan tanah tersebut. Meskipun tanah itu berstatus hak milik, pemegang hak milik dibatasi dalam satu koridor aturan yang berlaku dimana pemegang hak wajib

---

<sup>65</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Hak Milik

<sup>66</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 101

memperhatikan fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang di amanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang artinya :

- Dalam aktivitas penggunaan atau pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- Penggunaan tanah wajib disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang
- Penggunaan atau pemanfaatan tanah wajib memperhatikan kepentingan umum selain kepentingan pribadi
- Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus di pelihara dengan baik dan mencegah terjadinya kerusakan tanah
- Tanah yang digunakan tidak boleh ditelantarkan sehingga menimbulkan kerugian atas tanah tersebut, baik dari sisi kesuburan, penggunaan dan kemanfaatan atas tanah tersebut.<sup>67</sup>

Kesimpulan pada bab ini membahas ketentuan umum tentang tanah hak milik yang meliputi tentang pengertian tanah hak milik, macam-macam jenis tanah, pembebasan dan pencabutan hak atas tanah, pengaturan tentang tanah hak milik.

---

<sup>67</sup> Irwan Soerodjo, *Op.Cit.* hal. 61-62

## BAB III

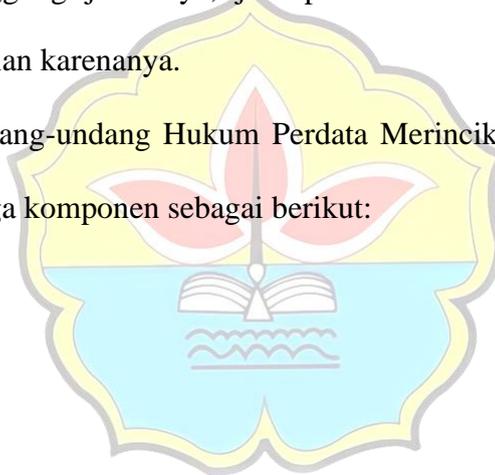
### KETENTUAN UMUM TENTANG GANTI RUGI

#### A. Ketentuan Umum Tentang Ganti Rugi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah di tuangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Merincikan kerugian yang harus diganti dalam tiga komponen sebagai berikut:

1. Biaya
2. Rugi
3. Bunga.<sup>68</sup>



Biaya adalah setiap uang termasuk ongkos yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi. Sedangkan yang dimaksud dengan rugi adalah keadaan berkurangnya nilai kekayaan kreditur sebagai akibat adanya wanprestasi dari pihak debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur

---

<sup>68</sup> Munir Faudy, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo, Jakarta, 2014, hal. 223

karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. <sup>69</sup> pemberian suatu ganti rugi sebagai dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi berupa rugi, biaya dan bunga, pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik beserta ganti rugi.

Dalam literatur dikenal juga beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian

Yang dimaksud dengan ganti rugi ini adalah suatu bentuk ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

2. Ganti rugi ekspektasi

Ganti rugi ini adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan dimasa yang akan datang, seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. Jadi dalam hal ini pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah-olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

3. Pergantian biaya

Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa penggantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk penggantian dalam seluruh biaya yang telah dikeluarkan

---

<sup>69</sup> *Ibid.*, hal. 224

oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

#### 4. Restitusi

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah atau wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud adalah suatu nilai lebih yang telah diterima para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

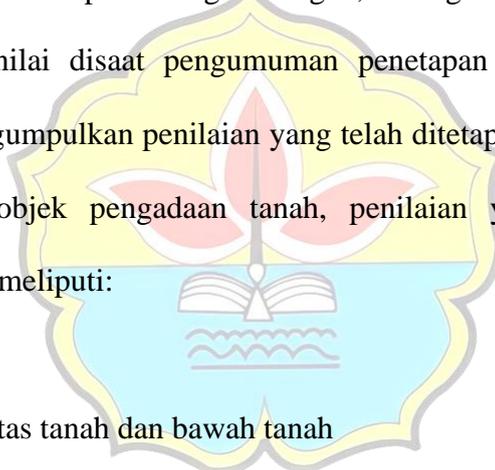
#### 5. Quantum meruit

Quantum meruit adalah model ganti rugi yang hampir sama dengan restitusi, yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan.

## 6. Pelaksanaan perjanjian

Pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.<sup>70</sup>

Dalam Hukum Pengadaan Tanah, pada dasarnya ganti rugi sangatlah melekat pada pengadaan tanah dimana hal ini ditentukan dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilaian ganti rugi dilakukan dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan, nilai ganti rugi yang dinilai oleh penilai adalah nilai disaat pengumuman penetapan ganti rugi.<sup>71</sup> Lembaga pertanahan mengumpulkan penilaian yang telah ditetapkan untuk dilakukannya penilaian atas objek pengadaan tanah, penilaian yang dilakukan bidang perbidang 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
  - g. Musyawarah penetapan ganti rugi

---

<sup>70</sup> *Ibid.*, hal. 224-228

<sup>71</sup> Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Analogi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Bali, 2021, hal. 4

Pemberian ganti rugi hak atas tanah diberikan kepada masyarakat secara langsung kepada pihak yang berhak.<sup>72</sup> Pemberian ganti rugi diberikan berdasarkan penilaian dari musyawarah atau putusan pengadilan. Setelah pemberian ganti rugi penerima ganti rugi wajib dilakukannya pelepasan hak dan memberikan bukti kepemilikan hak yang berupa penyerahan sertifikat terhadap instansi yang memerlukan tanah pemberian sertifikat ini diberikan kepada badan pertanahan, badan pertanahanlah yang akan meroya sertifikat tersebut.<sup>73</sup>

Menurut ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan jika debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus di berikan atau dikerjakannya, hanya dapat diberikan atau dikerjakan dalam tenggang waktu yang telah dikerjakannya. Jika ada pihak yang lalai dalam memenuhi suatu perikatan pihak tersebut harus mempunyai itikad baik untuk melaksanakan perjanjian yang telah dibuat termasuk memberikan ganti kerugian.<sup>74</sup> Yang dimaksud dengan kerugian dalam pasal diatas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan).<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> Supeno, *Ganti Kerugian Berdasarkan Perjanjian Antara Pengembang Perumahan Dengan Konsumen di Atas Tanah Rawan Banjir*, Jurnal Wajah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Batanghari, Jambi, 2020, hal. 1

<sup>75</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hal. 247

Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur dihitung sejak dia dinyatakan lalai. Ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur yaitu:

- a. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai dan biaya iklan:s
- b. Kerugian sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur, misalnya busuknya buah-buahan karena terlambat melakukan penyerahan, ambruknya gedung karena kesalahan konstruksi sehingga merusakkan perabot rumah tangga.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan selama piutang terlambat dilunasi, keuntungan yang tidak di peroleh karena kelambatan penyerahan bendanya.<sup>76</sup>

Untuk melindungi debitur dari tuntutan sewenang-wenang dari pihak kreditur, undang-undang memberikan pembatasan terhadap ganti kerugian yang wajib dibayar oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi).

Kerugian yang harus dibayar oleh debitur hanya meliputi:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan. Dapat diduga itu tidak hanya mengenal kemungkinan timbulnya kerugian, tetapi juga meliputi besarnya jumlah kerugian. Jika jumlah kerugian melampaui batas dugaan itu tidak boleh dibebankan kepada debitor, kecuali jika debitor ternyata telah melakukan tipu daya (pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (kelalaian) debitur seperti yang ditentukan dalam pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Untuk menentukan syarat akibat langsung dipakai teori *adequate*. Menurut teori ini akibat langsung adalah akibat menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi. Dengan terjadinya wanprestasi, debitur selaku manusia normal dapat menduga akan merugikan kreditur.
- c. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah utang ( pasal 1250 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Menurut yurisprudensi, pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.<sup>77</sup>

## B. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi

Dalam hukum pengadaan tanah penilaian besarnya nilai ganti rugi oleh pemerintah dilakukan bidang perbidang tanah meliputi, tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian, menjadi dasar musyawarah penetapan kerugian.<sup>78</sup>

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk sebagai berikut:

1. Uang;

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 248

<sup>78</sup> Dekie Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Sekolah Tinggi Ilmu Tambun Bungai Palangkaraya, Palangkaraya, Desember 2015, hal. 1

2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham atau;
5. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>79</sup>

Yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan. Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti rugi melalui kepemilikan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait pengelolannya yang didasari antar pihak. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak misalnya gabungan dua atau lebih bentuk ganti kerugian.

Dalam hal tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya ganti rugi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pemberian ganti rugi pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa pada pihak lain atau ahli waris.<sup>80</sup> Pada ketentuannya, ganti rugi diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada diatas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang

---

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal. 15

dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanah nya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti rugi terhadap tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.<sup>81</sup> Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti rugi adalah pemakaian tanah sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya berkas pemegang hak nya telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>82</sup>

### C. Akibat Hukum Tentang Tanah Yang Sudah Di Ganti Rugi

Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang amat serius. Salah satu kebijakan pemerintah yang paling mendasar dibidang pertanahan dan mendapat perhatian yang serius dari pemerintah adalah penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Sebab penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Sebab penyelenggaraan tanah untuk kepentingan pembangunan merupakan salah satu kebijakan pemerintah dari sembilan kebijakan yang dikeluarkan oleh presiden pada tahun 2003 dalam bentuk keputusan presiden.<sup>83</sup> Wujud pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, hal. 17

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> Supriadi, *Op.Cit.* hal. 88

merupakan suatu cara yang ditempuh oleh pemerintah dalam rangka mengambil tanah-tanah warga masyarakat demi suatu pembangunan.<sup>84</sup>

Dalam pasal 2 Peraturan Presiden (perpres) Nomor 36 Tahun 2005 dinyatakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

- a. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ;
- b. Pencabutan hak atas tanah.<sup>85</sup>

Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum. Pencabutan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara yang biasa dan dengan cara yang istimewa. Cara biasa diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa:<sup>86</sup>

Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam pasal 6 dan 8 ayat (1), maka penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari presiden sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 dan setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian, yang jumlahnya ditetapkan dalam surat keputusan tersebut serta diselenggarakannya penampungan sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) huruf e.

Apabila penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi atas tanah tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah akibat pencabutan sesuai ketentuan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, pengadilan berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap kasus tersebut.<sup>87</sup> Hal ini

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, halaman 87

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> Supriadi *Op.Cit.*, hal. 68

<sup>87</sup> *Op.Cit.*, hal. 72

diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 dinyatakan sebagai berikut:

Permintaan banding tersebut pada pasal 1 Peraturan Pemerintah ini diajukan kepada pengadilan tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tanah dan atau benda-benda yang haknya dicabut, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Presiden dimaksud dalam pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan.<sup>88</sup>

Pertimbangan pemerintah memberikan kesempatan kepada para pemegang hak atas tanah, yang tidak mau menerima besarnya ganti rugi walaupun sudah mendapat keputusan dari presiden, dimaksudkan agar pelaksanaan pencabutan ini dilakukan secara bijak dan hati-hati. Sebab dengan dilakukannya pencabutan, maka para pemegang hak atas tanah semula telah melepaskan haknya tersebut.<sup>89</sup> prinsip kehati-hatian ini membuat presiden mengeluarkan intruksi Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Ada Di atasnya. Dalam intruksi tersebut ditujukan kepada semua menteri dan gubernur seluruh indonesia, bahwa:

Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya supaya hanya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilakukan dengan hati-hati serta dengan cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> *Op.Cit.*

<sup>89</sup> *Op.Cit.*

<sup>90</sup> *Op.Cit.*

Dalam intruksi presiden ini telah ditentukan pembangunan yang bersifat kepentingan umum, yaitu apabila kegiatan tersebut menyangkut:

- a. Kepentingan bangsa dan negara;
- b. Kepentingan masyarakat luas;
- c. Kepentingan rakyat banyak;
- d. Kepentingan pembangunan.<sup>91</sup>

#### **D. Pengaturan Tentang Ganti Rugi**

Ganti rugi yang dimaksud dalam pengaturan ini menyangkut mengenai dasar perhitungan dalam melakukan pembayaran ganti kerugian atas hak atas tanah yang akan diambil untuk pembangunan demi kepentingan umum. Penempatan standar kepentingan umum pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, hampir sama dengan standar ganti kerugian yang terdapat di beberapa negara. Pedoman yang dipakai dalam pemberian ganti rugi atas pembebasan tanah mempergunakan faktor taksiran nilai untuk keperluan pemungutan pajak, lokasi, keadaan tanah (terpelihara/tidak) dan nilai pasar selama lima tahun terakhir dari hak atas tanah lain yang sebanding, menjadi bahan pertimbangan penentuan besarnya ganti rugi.<sup>92</sup> Berdasarkan praktik pelaksanaan ganti kerugian yang dilaksanakan, maka Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tetap mengacu pada taksiran besarnya nilai jual objek tanah (NJOP). Hal ini sesuai diatur dalam pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang dinyatakan sebagai berikut:

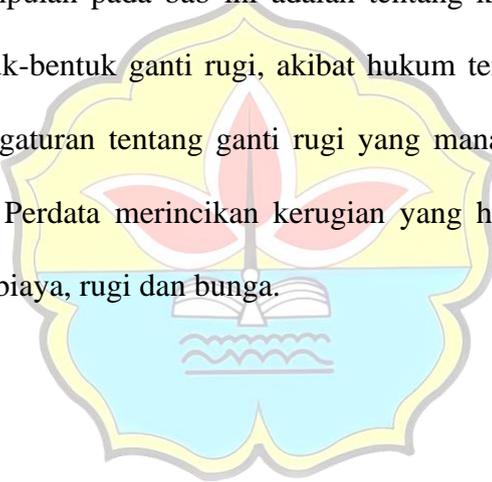
---

<sup>91</sup> *Op. Cit.*

<sup>92</sup> *Op. Cit.*, hal. 80

Dasar dan cara perhitungan ganti rugi ditetapkan atas dasar: (a) harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan; (b) nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan; (c) nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi pemerintah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Beranjak dari ketentuan pasal 15 diatas, maka yang menjadi fokusnya adalah cara dan dasar perhitungan ganti kerugian tersebut tetap mengacu kepada keputusan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah dan masyarakat yang menguasai hak atas tanah tersebut.<sup>93</sup> Kesimpulan pada bab ini adalah tentang ketentuan umum tentang ganti rugi. Bentuk-bentuk ganti rugi, akibat hukum tentang tanah yang sudah diganti rugi, pengaturan tentang ganti rugi yang mana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merincikan kerugian yang harus diganti dalam tiga komponen yaitu biaya, rugi dan bunga.



---

<sup>93</sup>*Op. Cit.*

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN GANTI RUGI TANAH HAK MILIK MASYARAKAT DIDESA LUBUK BATANG BARU ATAS PEMBUATAN JALAN OLEH PEMERINTAH KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**

#### **A. Isi Kesepakatan Pemberian Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu**

Dalam pelaksanaan ganti rugi pasti adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Pada kasus ini isi kesepakatan dibuat dalam bentuk berita acara, kesepakatan ini berisi tentang besarnya nilai ganti rugi, bentuk ganti rugi, pelaksanaan ganti rugi, jangka waktu pemberian ganti rugi. Kesepakatan tersebut dibuat dalam bentuk Berita Acara yang disiapkan oleh Dinas PUPR dan ditanda tangani oleh seluruh pihak yang terkait.

##### **1. Tentang bentuk dan besarnya nilai ganti rugi**

Tawaran ganti rugi yang tidak sesuai, pastinya akan menimbulkan konflik antara pihak yang memberi ganti rugi dengan masyarakat sehingga ganti rugi ini harus sesuai dengan harga pasaran. Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga atau tim penilai. Dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang;

- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebelum di tetapkannya nilai ganti rugi tersebut pemerintah mengadakan musyawarah atau pertemuan dengan masyarakat untuk menyepakati besarnya ganti rugi tersebut. Besarnya nilai ganti rugi yang diberikan berbeda-beda, hal ini tergambar dalam wawancara penulis dengan Kepala Desa, beliau menyampaikan bahwa:

“Besarnya nilai ganti rugi yang diberikan itu berbeda-beda tergantung luas tanah dan bangunan yang akan di ambil untuk pembuatan jalan tersebut. Ada yang luas tanahnya 204 m<sup>2</sup> dan luas bangunan rumahnya 74,53 m<sup>2</sup> ada juga yang luas tanahnya 145 m<sup>2</sup> dan bangunan rumahnya 107,74 m<sup>2</sup>.”<sup>94</sup>

Berdasarkan penilaian tanah dan tanam tumbuh yang terdapat diatasnya yang terletak di Desa Lubuk Batang Baru Kecamatan Lubuk Batang Kabupaten Ogan Komering Ulu, besarnya nilai ganti rugi tersebut dapat dilihat pada Tabel di bawah ini:

---

<sup>94</sup> Rendi, *Wawancara*, Kepala Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 23 Agustus 2022

Tabel 1.1

Uraian	Luas m <sup>2</sup>	Umur Tanaman	Jumlah (Pohon)	Harga Per Pohon	Indikasi Nilai pasar (Rp.)	Nilai Pengganti Wajar (Rp.)
Atas Nama: Kamal						
a. Kerugian Fisik					288.645,000	
- Tanah	118,0				37.445,000	
- Bangunan rumah tinggal	96,0				242.400,000	
- Teras						
b. Kerugian non fisik	19,8				8.800,000	
c. Beban masa tunggu					106.341,100	
TOTAL					5.924,792	400.910,332
Atas Nama: Sidjah						
a. Kerugian Fisik					119.996,000	
- Tanah	69,0				21.896,000	
- Bangunan rumah tinggal	54,86				94.5000,000	
- Teras						
b. Kerugian non fisik	33,5				3.600,000	
c. Beban masa tunggu					41.230,000	
TOTAL					2.418,397	163.644,377
Atas Nama: Muljauri						
a. Kerugian fisik					28.908,743	
- Tanah	570,0				3.192,000	
Tanam tumbuh						
- Kopi		5	12	83.352	1.000,224	
- Sawit		3	1	363.215	363.215	

- Karet		9	61	806.316	20.682,00	
- Duku		10	15	176.967	2.654,505	
- Duku		30	3	338.933	1.016,799	
Sub total					25.716,74	
tanam					8	
tumbuh					79.300	
b. Kerugian non fisik					434.828	
c. Beban masa tunggu						
TOTAL						25.453,377

Objek penilaian ini terdiri dari rumah tinggal dan tanam tumbuh yang berlokasi di Desa Lubuk Batang Baru Kabupaten Ogan Komering Ulu. Pemberian ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk tanah pengganti atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Tetapi bentuk ganti rugi dalam kasus Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu ini diberikan berupa uang, seperti yang di jelaskan oleh Kepala Desa Bapak Rendi yang mengatakan bahwa:

“Dalam kesepakatan Bentuk ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat dalam pembuatan jalan ini berupa uang pengganti, tidak ada masyarakat yang meminta tanah pengganti ataupun dalam bentuk lain”<sup>95</sup>

Ganti rugi tersebut diberikan kepada pihak yang berhak menerima ganti rugi berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pada saat pemberian ganti rugi pembebasan pada tanah , maka pihak yang

<sup>95</sup> Rendi, *Wawancara*, Kepala Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 23 Agustus 2022

berhak menerima wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti kepemilikan atau kepemilikan hak atas tanah kepada pemerintah.

Menurut Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 Tentang Pedoman Tarif Nilai Ganti Kerugian Atas Pemakaian Tanah dan Pembebasan Tanam Tumbuh dan Bangunan di atasnya terdapat pada bagian kedua Pasal 3 Ayat 1 yang menyatakan bahwa nilai ganti kerugian pembebasan tanah di dasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun berjalan dengan memperhatikan nilai nyata atau sebenarnya (harga pasaran setempat) berdasarkan penilaian lembaga / tim penilai harga tanah sesuai ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku.

Nilai ganti kerugian tanaman perkebunan dan tanaman pertanian yang tidak menggunakan bibit unggul dan tidak dikelola dengan mengikuti kultur teknis perkebunan, nilai ganti rugi ditetapkan sebagai berikut :

a. Kebun Karet (umur dalam tahunan) :

- s/d 1 Rp. 39.039,- / pohon
- s/d 2 Rp. 71.498,- / pohon
- s/d 3 Rp. 115.133,- / pohon
- s/d 4 Rp. 173.952,- / pohon
- s/d 5 Rp. 249.893,- / pohon
- setiap kebun karet dihitung maksimum 500 (lima ratus) pohon per hektar dan kayunya dimanfaatkan oleh pemilik kebun.

b. Kebun Kopi (umur dalam tahunan) :

- s/d 1 Rp. 13.500,- / pohon

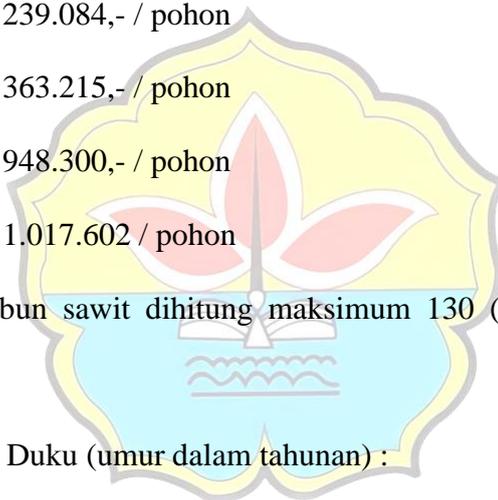
- s/d 2 Rp. 20.637,- / pohon
- s/d 3 Rp. 30.237,- / pohon
- s/d 4 Rp. 77.748,- / pohon
- s/d 5 Rp. 83.352,- / pohon
- setiap kebun kopi dihitung maksimum 1600 (seribu enam ratus pohon per hektar dan kayunya dimanfaatkan oleh pemilik kebun.

c. Kebun Sawit (umur dalam tahunan) :

- s/d 1 Rp. 139.441,- / pohon
- s/d 2 Rp. 239.084,- / pohon
- s/d 3 Rp. 363.215,- / pohon
- s/d 4 Rp. 948.300,- / pohon
- s/d 5 Rp. 1.017.602 / pohon
- setiap kebun sawit dihitung maksimum 130 (seratus tiga puluh) per hektar

d. Tanaman Duku (umur dalam tahunan) :

- s/d 1 Rp. 97.693,33,- / pohon
- s/d 2 Rp. 180.387,- / pohon
- s/d 3 Rp. 263. 080,- / pohon
- s/d 4 Rp. 345.773,- / pohon
- ss/d 5 Rp. 428.467,- / pohon
- setiap hektar tanaman duku dihitung maksimum 150 (seratus lima puluh) pohon per hektar.



Khusus untuk tanaman semusim termasuk rempah-rempah dan sayur-sayuran akan diperhitungkan sesuai dengan analisa usaha tani yang berlaku pada saat itu.

## 2. Teknis pembayaran ganti rugi

Seperti yang telah di jelaskan sebelumnya, bahwa ganti rugi yang diberikan dan telah disepakati berupa uang pengganti. Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan bukan pemberian secara tunai. Dalam kasus pelaksanaan ganti rugi tanah hak milik masyarakat didesa lubuk batang baru atas pembuatan jalan oleh pemerintah kabupaten ogan komering ulu ini diberikan melalui jasa perbankan atau di transfer melalui Bank Sumsel, seperti yang dikemukakan oleh Sekretaris Desa, beliau menyampaikan bahwa:

“Dalam pemberian ganti rugi pada kasus ini berupa uang pengganti yang di transfer melalui Bank Sumsel, dan apabila ada salah satu warga Desa Lubuk Batang Baru yang belum mempunyai Rekening Bank Sumsel diwajibkan untuk mempunyai Rekening Bank Sumsel demi kelancaran pembayaran ganti rugi tersebut”<sup>96</sup>

Ganti rugi tersebut diberikan kepada pihak yang berhak menerima ganti rugi berdasarkan hasil penilai yang ditetapkan dalam musyawarah. Pada saat pemberian ganti rugi pembebasan pada tanah, maka pihak yang berhak menerima wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti kepenguasaan atau kepemilikan hak atas tanah kepada pemerintah yang

---

<sup>96</sup> Alamin, *Wawancara*, Sekretaris Desa (Sekdes) Lubuk Batang Baru, Tanggal 16 Agustus 2022

membutuhkan tanah. sesuai dengan pengaturan dalam pasal 100 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, pelepasan hak atas objek pengadaan tanah dilakukan kepada negara oleh warga yang memenuhi syarat kepemilikan hak atas pelepasan hak objek pengadaan tanah.

### **3. Jangka waktu pemberian ganti rugi dan pelaksanaan ganti rugi**

Dalam pelaksanaan ganti rugi tanah hak milik masyarakat didesa Lubuk batang baru atas pembuatan jalan oleh pemerintah kabupaten ogan komering ulu pelaksanaan ganti rugi dilakukan dua tahap, tahap pertama dilakukan di awal Desember 2017 tahap kedua dilakukan di awal bulan maret 2018. Hal ini di jelaskan oleh Sekretaris Desa dalam wawancara penulis, beliau menyampaikan bahwa:

“Dalam pelaksanaan ganti rugi dilakukan dengan dua tahap yaitu tahap pertama dibayar pada awal Desember 2017, pembayaran pada tahap pertama ini dilakukan untuk ganti rugi rumah warga, sedangkan tahap kedua pada awal Maret 2018 dilakukan untuk ganti rugi rumah dan perkebunan”<sup>97</sup>

Dalam pelaksanaan pembuatan jalan di Desa Lubuk Batang Baru Tidak hanya melibat kan beberapa rumah tetapi juga melibatkan perkebunan milik warga desa Lubuk Batang Baru dan berbagai tanam tumbuhan yang ada diatasnya seperti, pohon sawit, pohon duku, pohon pepaya, dan pohon karet yang mana pohon karet ini adalah salah satu tanaman yang mayoritas banyak ditanam oleh masyarakat di desa Lubuk

---

<sup>97</sup> Alamin, *Wawancara*, Sekretaris Desa Lubuk Batang Baru (Sekdes), Tanggal 24 Agustus 2022

Batang Baru, karena hampir semua masyarakat desa Lubuk Batang Baru adalah petani karet.

Menurut Teori Ganti Rugi, dalam hal ini pemerintah berkewajiban untuk memberikan penggantian atas kerugian yang telah ditimbulkan dalam pelaksanaan pembuatan jalan di desa lubuk batang baru. Rugi yang dimaksud adalah berkurangnya harta kekayaan dari pihak yang dirugikan, karena dampak dari pembuatan jalan di desa lubuk batang baru melakukan penggusuran untuk beberapa rumah atau perkebunan milik masyarakat desa lubuk baru. dengan begitu akan mengurangi bahkan hilangnya harta kekayaan milik beberapa warga setempat, maka dari itu pemerintah yang memerlukan tanah tadi berkewajiban memberikan ganti rugi terhadap masyarakat desa lubuk batang baru.

## **B. Kendala Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru**

Dalam melakukan pembangunan di suatu daerah tentunya pemerintah akan dihadapkan oleh berbagai kendala demi terwujudnya suatu pembangunan untuk kepentingan umum, contohnya saja seperti pengadaan tanah dimana pengadaan tanah ini adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut. Kegiatan pengadaan tanah ini tentunya secara langsung melibatkan masyarakat yang memiliki tanah. sama halnya dengan kasus pelaksanaan ganti rugi tanah hak milik masyarakat di desa lubuk batang baru atas pembuatan jalan oleh

pemerintah kabupaten ogan komering ulu yang terdapat kendala dalam pelaksanaan ganti rugi.

Pelaksanaan pembayaran pada ganti rugi harus memperhatikan kebaikan pihak yang terkena dampak pengadaan tanah, yang ditujukan secara khusus kepada masyarakat yang terkena dampak pembanguna jalan didesa Lubuk Batang Baru. Pemerintah harus berlaku bijaksana terhadap proses ganti rugi tersebut .

### **1. Adanya warga setempat yang tidak setuju dengan penetapan nilai ganti rugi**

Perselisihan seperti ini sering kali terjadi dalam masyarakat pada umumnya, dalam hal ini adanya kendala dalam penetapan ganti rugi dimana ada beberapa masyarakat setempat yang tidak setuju dengan penetapan nilai ganti rugi yang di tetapkan oleh pemerintah. Mereka meminta nominal yang sangat tinggi seperti yang disampaikan oleh Kasi Pemerintahan terkait kendala yang dialami, beliau mengatakan bahwa: “Dalam pelaksanaan pembuatan jalan ini ada sedikit kendala dimana ada beberapa masyarakat setempat yang meminta ganti rugi yang sangat tinggi dengan alasan rumah tersebut baru direnovasi”<sup>98</sup>

Perbedaan pendapat seperti ini dapat terjadi dimana saja dan pada siapa saja. Hal ini juga disampaikan oleh bapak kamal salah satu warga yang terdampak proyek pelebaran jalan beliau mengatakan bahwa :

---

<sup>98</sup> Mukhlis, *Wawancara*, Kasi Pemerintahan Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 16 Agustus 2022

“ Saya merasa kurang setuju dengan penetapan nilai ganti rugi yang diberikan karna mengingat rumah saya baru saja direnovasi dan dengan biaya yang cukup mahal, rasanya kurang sebanding dengan saya yang harus mencari lahan untuk bangun rumah atau untuk membeli rumah baru, belum lagi menghabiskan tenaga untuk pemindahan perabotan rumah tangga itu juga memakan waktu yang sangat lama tentunya”.<sup>99</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa ada warga setempat yang memang menginginkan ganti rugi yang sangat tinggi, hal ini lah yang sempat menjadi kendala dalam pelaksanaan pembuatan jalan di desa lubuk batang baru kabupaten ogan komering ulu.

## **2. Adanya warga setempat yang tidak ingin pindah dari rumah yang ditempati**

Kendala dalam pelaksanaan pembuatan jalan di desa lubuk batang baru tidak hanya sampai pada kendala yang pertama saja, tetapi ada kendala lain dari warga setempat dengan alasan yang berbeda. Hal ini juga disampaikan oleh Kasi Pemerintahan pada wawancara penulis, beliau menyampaikan bahwa:

“terlepas dari kendala pertama, ada kendala lain yang terjadi dalam pelaksanaan pembuatan jalan ini selain ada warga setempat yang meminta nilai ganti rugi yang tinggi dengan alasan rumah tersebut baru saja direnovasi ada juga salah satu warga setempat yang tidak mau pindah dari

---

<sup>99</sup> Kamal, *Wawancara*, warga yang terkena dampak pelebaran jalan, Tanggal 17 Agustus 2022

rumah yang ia tinggali, dengan alasan rumah tersebut peninggalan Almarhum suaminya”<sup>100</sup>

Hal ini juga disampaikan oleh pemilik rumah tersebut dalam wawancara penulis yaitu ibu Sidjah, beliau menyampaikan bahwa:

“Sebelumnya memang sudah ada sosialisasi tentang pembangunan jalan baru yang kebetulan akan melibatkan rumah saya, saya sangat keberatan dengan rencana pembangunan jalan tersebut jika rumah saya juga akan kena dampak dari pembuatan jalan tersebut. Otomatis jika rumah saya juga terlibat berarti rumah saya akan digusur, dan mengharuskan saya untuk pindah. Rumah ini adalah rumah peninggalan Almarhum suami saya dan rumah ini saya tempati pertama kali dengan Almarhum suami saya. Jadi mengingat proses sampai rumah ini dibangun saya merasa keberatan jika harus meninggalkan rumah ini apa lagi sampai pindah ketempat lain.<sup>101</sup>

Perselisihan seperti ini sering kali terjadi dalam berbagai jenis permasalahan lainnya. Dalam pelaksanaannya perencanaan pembuatan jalan untuk kepentingan umum tidak selalu berjalan mulus dimana sering kali terdapat warga setempat tidak puas dengan besarnya nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah. Mengenai prosedur tentang pengadaan tanah ini pada prinsipnya sangatlah baik namun prinsip dari kalangan masyarakatlah memiliki anggapan bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak yang kosekuensinya masyarakat beranggapan bahwa

---

<sup>100</sup>Mukhlis, *Wawancara*, Sebagai Kasi Pemerintahan Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 16 Agustus 2022

<sup>101</sup> Sidjah, *Wawancara*, selaku warga setempat, Tanggal 17 Agustus 2022

masyarakatlah yang akan menentukan besarnya ganti rugi. Selama tidak adanya kesamaan pandangan antara pihak pemerintah dengan masyarakat maka permasalahan akan selalu timbul yang dimana masyarakat tidak puas dengan beberapa besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh pemerintah.

### **3. Adanya warga setempat yang tidak ingin melepaskan tanah perkebunan**

Pelaksanaan pembuatan jalan didesa lubuk batang baru juga melibatkan tanah perkebunan milik warga setempat yang mana mayoritas penduduk disana adalah petani karet, salah satu pemilik kebun tersebut keberatan jika kebunnya juga terdampak oleh pembuatan jalan. Hal ini disampaikan oleh Kasi Pemerintahan dalam wawancara penulis, beliau menyampaikan bahwa:

“berhubung kegiatan pembuatan jalan ini juga melibatkan tanah perkebunan milik warga desa lubuk batang baru, ada juga warga , setempat yang tidak ingin melepaskan tanah perkebunan miliknya dan itu juga jadi kendala dalam pelaksanaan pembangunan ini.”<sup>102</sup>

Hal ini juga disampaikan oleh salah satu warga pemilik perkebunan yang tidak ingin tanah perkebunan miliknya digusur dalam wawancara penulis, yaitu bapak Muljauri. Beliau menyampaikan bahwa:

“pada saat akan diaadakannya pembuatan jalan, tanah perkebunan milik saya akan kena dampak dari pembuatan jalan tersebut dan akan terkena

---

<sup>102</sup> Mukhlis, *Wawancara*, Sebagai Kasi Pemerintahan Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 16 Agustus 2020

pembebasan lahan, tetapi saya tidak mau menyerahkan tanah perkebunan itu, walaupun nantinya diberikan ganti rugi. karena kebun tersebut jadi mata pencarian saya dan sudah menghasilkan, jika kebun saya akan digusur saya harus memulai usaha dari awal, mulai dari membuka lahan lagi, menanam karet lagi, dan itu membutuhkan waktu yang sangat lama sampai menghasilkan seperti sekarang, dan proses pembukaan lahan baru itu tidak mudah. Bukan hanya pohon karet saja tetapi ada juga pohon kopi, pohon sawit dan pohon duku.”<sup>103</sup>

Setiap pembangunan tentunya membutuhkan tanah sehingga kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan ini memegang peran penting untuk pembangunan infrastruktur maupun pembangunan nasional. Dengan dilakukannya pengadaan tanah akan terjadinya pembebasan hak atas tanah dimana pemegang hak atau penguasa tanah melepaskan haknya dengan cara pemberian ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan. Tawaran yang tidak sesuai tentunya akan menimbulkan perbedaan pendapat antara pihak yang memberikan ganti rugi dengan masyarakat, sehingga ganti rugi ini harus sesuai dengan harga pasaran. Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan pada nilai jual objek pajak (NJOP) atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga atau tim penilai.

---

<sup>103</sup> Muljauri, *Wawancara*, Warga yang terdampak pelebaran jalan, Tanggal 16 Agustus 2022

### **C. Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Hak Milik Masyarakat Didesa Lubuk Batang Baru Atas Pembuatan Jalan Oleh Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu**

Tindak lanjut dari permasalahan yang timbul dalam masyarakat tentunya ada upaya untuk dapat diselesaikan melalui suatu wadah yang ditentukan oleh masyarakat itu sendiri namun adakalanya diselesaikan oleh pihak lain diluar sengketa secara damai, jika tidak teratasi melalui proses diluar pengadilan, maka sengketa ini dilakukan melalui proses litigasi didalam pengadilan.

Dari kendala-kendala diatas memang sangat berpengaruh untuk kepentingan pelaksanaan pembuatan jalan didesa lubuk batang baru, karena dengan adanya kendala-kendala tersebut pemerintah harus melakukan upaya dalam menyelesaikan kendala tersebut demi terselenggaranya kegiatan pembangunan jalan tersebut.

#### **1. Dilakukannya Musyawarah Penetapan Nilai Ganti Rugi**

Musyawarah yang dilakukan antara pemerintah setempat atau panitia pengadaan tanah dengan pemegang hak yang didalamnya akan memuat kesepakatan antara kedua belah pihak. Musyawarah ini merupakan kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman

dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Hasil dari kesepakatan didalam musyawarah dapat digunakan sebagai landasan pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak dengan dibuatkan berita acara tentang kesepakatan.

Musyawarah dalam penetapan harga terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek pembebasan antara pemerintah dan rakyat yang mempunyai hak atas tanah adalah menjadi cara yang efektif dalam memberikan rasa keadilan terhadap rakyat bila penetapan harga dapat disepakati dalam musyawarah tersebut, karena tidak ada unsur pemaksaan dari pemerintah namun berdasarkan kesadaran dari pemegang hak atas tanah.

Teknis musyawarah berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 secara garis besar ditegaskan bahwa lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Seperti yang disampaikan oleh Kepala Desa Bapak Rendi dalam wawancara penulis, beliau menyampaikan bahwa:

“ Dalam menghadapi kendala ini pemerintah setempat mengadakan musyawarah sampai adanya kesepakatan. Musyawarah ini dilakukan sampai 3 kali pertemuan, pertemuan tersebut diadakan di Kantor Desa dan dihadiri oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kasi Pemerintahan dan Anggota Tim Desa. dalam

musyawarah ini dihadiri juga seluruh pemilik tanah dan bangunan yang berjumlah 37 orang”<sup>104</sup>

Musyawarah ini dilakukan untuk bernegosiasi dalam penetapan nilai ganti rugi agar bisa sepakat antara masyarakat dan pihak yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan di desa lubuk batang baru.

## **2. Memberikan Pemahaman Kepada Pihak Yang Berkeberatan Pindah**

Dalam musyawarah tidak semua warga langsung menyetujui dengan apa yang ditawarkan oleh pemerintah. Maka dari itu pemerintah desa menyempatkan untuk memberikan pemahaman kerumah warga yang dinilai sulit untuk dilakukannya negosiasi dalam musyawarah kesepakatan mengingat pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk keperluan pembangunan kepentingan umum terus dikejar waktu untuk segera membebaskan lahan agar kegiatan pembangunan jalan didesa lubuk batang baru segera di laksanakan. Hal ini juga disampaikan oleh Kepala Desa Bapak Rendi, beliau menyampaikan bahwa:

“pada waktu itu memang ada warga yang dinilai sulit untuk bisa mendapatkan persetujuan maka dari itu kami memberikan pemahaman dilakukannya penggusuran tersebut terlebih dahulu kerumah warga yang dinilai sulit mendapatkan hasil kesepakatan tersebut dalam negosiasi nantinya. Pemahaman ini bertujuan untuk membujuk salah satu warga tersebut agar mau melepaskan tanah bangunan miliknya, agar nantinya pada

---

<sup>104</sup> Rendi, *Wawancara*, Kepala Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 16 Agustus 2022

saat dilakukannya musyawarah tinggal bernegosiasi lagi tentang besarnya nilai ganti rugi.”<sup>105</sup>

Dalam berlangsungnya pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dibersamai dengan adanya pelepasan hak oleh pihak yang berhak. Pemerintah harus berlaku bijaksana terhadap proses ganti rugi tersebut. Kepentingan umum yang hendak dicapai oleh pemerintah tetap harus memperhatikan hak disetiap individu yang terkena dampak dari pengadaan proyek tersebut. Sehingga kepentingan negara yang ingin menciptakan sarana umum guna mensejahterakan rakyat akan berdampak positif untuk kemakmuran rakyat dan tidak menimbulkan rasa kecewa di hati masyarakat.

### **3. Diberikan Solusi Kepada Pihak Yang Keberatan Untuk Matapencarian pengganti**

Tidak hanya kendala diatas yang dilakukannya pemahaman kerumah yang bersangkutan, tetapi ada juga kendala yang lain dengan alasan dan objek yang berbeda. Jika kendala diatas ada salah satu warga desa lubuk batang baru yang tidak ingin menyerahkan rumahnya dengan alasan peninggalan Almarhum suaminya, kendala yg satu ini adalah salah satu pemilik perkebunan di desa lubuk batang baru tidak setuju jika kebun miliknya akan terdampak dari pembangunan jalan baru, dengan alasan kebun tersebut adalah satu-satunya mata pencarian miliknya. Setelah berdiskusi dengan kepala desa akhirnya dia mau memberikan tanah

---

<sup>105</sup> Rendi, *Wawancara*, Kepala Desa Lubuk Batang Baru, Tanggal 24 Agustus 2022

perkebunan miliknya. Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Rendi, beliau mengatakan bahwa:

“waktu itu memang ada warga setempat yang berkeberatan jika tanah perkebunan miliknya itu terkena dampak dari pembuatan jalan dan akan digusur, karna dia bilang bahwa tanah perkebunan milinya adalah satu-satunya matapencariannya, dari sana kami pihak pemerintah desa sepakat bahwa akan dilakukan pemahaman dan solusi ke rumah pihak yang berkeberatan tersebut. Solusi yang kami berikan jika tanah perkebunan miliknya digusur dia bisa membuka usaha lain misalnya membuka toko sembako, karena pastinya masyarakat setempat itu pasti membutuhkan bahan pokok untuk sehari-hari dan mereka tidak perlu jauh-jauh untuk membeli bahan pokok sehari-hari. Bukan hanya toko sembako bisa juga membuka usaha ternak ayam atau jual ayam, warung sayur, atau konter pulsa, dan masih banyak jenis usaha lainnya”<sup>106</sup>

Dengan diberikan nya solusi kepada pihak yang keberatan tadi diharapkan agar dia mau menyerahkan tanah perkebunan miliknya. Dan mendapatkan usaha baru selain menjadi petani. Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Mulbahri selaku salah satu warga yang keberatan jika tanah perkebunan miliknya digusur, beliau menyampaikan bahwa:

“awalnya memang saya tidak setuju jika tanah perkebunan milik saya itu terdampak dalam pembuatan jalan , karena tanaman yang ada itu sudah menghasilkan seperti karet, walaupun duku dan kopi itu menghasilkan

---

<sup>106</sup> Rendi, *Wawancara*, Kepala Desa Lubuk Batang Baru, tanggal 5 September 2022

permusim. Tetapi setelah saya diskusikan dengan kepala desa beliau menyarankan saya untuk mengganti usaha lain, seperti membuka usaha ataupun membuka toko sembako, yang memang pada saat itu kebetulan didesa ini masih jarang adanya toko sembako, akhirnya saya memikirkan ulang tentang saran dari beliau sampai akhirnya saya menyetujui jika tanah perkebunan milik saya ikut terdampak oleh pembangunan jalan”<sup>107</sup>

Dari berbagai kendala yang di hadapan dalam pembangunan jalan di Desa Lubuk Batang Baru pemerintah harus berupaya mencari solusi dari kendala tersebut dan memberikan jalan keluar atas kendala tersebut. Karena tidak semua warga yang terlibat dalam pengadaan tanah ini bisa mencari jalan keluar sendiri setelah diberikan ganti rugi. Apalagi jika perkebunan yang terkena dampak dari pembangunan jalan tersebut adalah satu satunya mata pencarian milik warga setempat, mereka akan bingung dengan kehidupan selanjutnya setelah tanah mereka akan digusur. Karena selama ini mereka hanya bisa menjadi petani karet.

Menurut Teori Penyelesaian sengketa permasalahan ganti rugi dalam hal ini dapat diselesaikan dengan cara negosiasi mengenai besarnya nilai ganti rugi agar bisa mendapatkan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Negosiasi ini adalah suatu cara untuk mencapai suatu kesepakatan melalui diskusi atau musyawarah. Negosiasi ini dilakukan dalam

---

<sup>107</sup> Muljauri, *Wawancara*, warga yang terdampak pelebaran jalan, pada tanggal 5 September 2022

musyawarah penetapan ganti rugi yang nantinya diharapkan tidak memberatkan salah satu pihak.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dalam pelaksanaan pembuatan jalan didesa lubuk batang baru ada nya kesepakatan dalam ganti rugi yang mengakibatkan tanah dan bangunan milik beberapa masyarakat didesa tersebut di gusur. Kesepakatan ini meliputi tentang bentuk dan besarnya ganti rugi, teknis pembayaran ganti rugi dan jangka waktu pembayaran ganti rugi dan jangka waktu pemberian ganti rugi. Bentuk ganti rugi dalam hal ini diberikan berupa uang pengganti, dan besarnya nilai ganti rugi ini tidak bisa ditentukan karena berdasarkan berapa luas nya tanah yang dibutuhkan, dan tentunya bebeda-beda. Teknis pembayaran ganti rugi ini melalui Bank Sumsel. Pelaksanaan ganti rugi dilaksanakan dua tahap, tahap pertama dilakukan diawal Desember 2017 tahap kedua dilakukan di awal bulan maret 2018. Kesepakatan ini dibuat dalam Berita Acara yang di siapkan oleh Dinas PUPR.
2. Dalam pelaksanaan pembuatan jalan di desa lubuk batang baru terdapat kendala yang harus diselesai terlebih dahulu agar kegiatan ini dapat dilaksanakan. Kendala yang terjadi adalah adanya warga setempat yang tidak setuju dengan penetapan nilai ganti rugi, karna dinilai terlalu rendah dia meminta ganti rugi yang sangat tinggi karena rumahnya tersebut baru

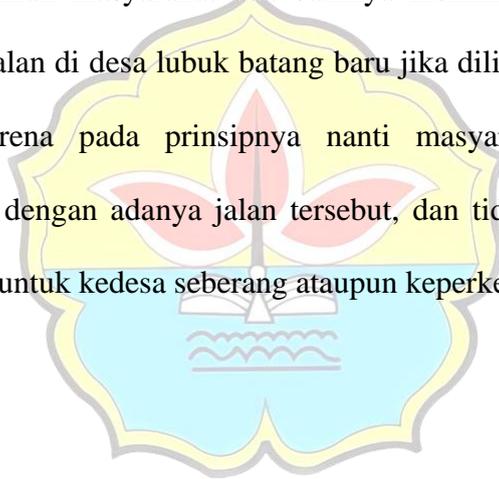
saja direnovasi. Selain itu ada juga warga setempat yang memang tidak ingin pindah dari rumah yang di tempatnya karena rumah tersebut peninggal Almarhum suaminya. Tidak hanya sampai disana ada juga warga setempat yang tidak ingin jika perkebunan miliknya digusur, karna perkebunan tersebut satu-satunya matapencarian miliknya.

3. Dari kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembuatan jalan didesa lubuk batang baru ppemerintah melakukan upaya agar terciptanya kesepakatan antara masyarakat dengan pemerintah. Upaya yang dilakukan dalam hal ini adalah pemerintah melakukannya musyawarah untuk menetapkan nilai ganti rugi. Dalam musyawarah ini pastinya adanya negosiasi antara kedua belah pihak demi tercapainya suatu kesepakatan. Sebelum dilakukannya musyawarah pemerintah memberikan pemahan terhadap pihak yang berkeberatan pindah, selain diberikan pemahaman pemerintah juga memberikan solusi untuk mata pencarian pengganti.

## **B. Saran**

1. Dalam penetapan nilai ganti rugi ada baiknya memberikan nilai penggantian yang wajar kepada masyarakat yang terdampak dari pembuatan jalan didesa lubuk batang baru. Karena nilai ganti rugi ini akan digunakan untuk kelangsungan hidup masyarakat yang terdampak pada proyek ini. Dengan memberikan penggantian rugi yang wajar akan berpengaruh juga ke proyek pembangunan infrastuktur selanjutnya, karena masyarakat itu bisa menyetujui kesepakatan yang ada.

2. Dalam mengatasi kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembuatan jalan di desa Lubuk Batang Baru, sebaiknya diupayakan pemerintah desa agar dapat memberi solusi kepada masyarakat yang terdampak dalam proyek ini, dan diharapkan pemerintah desa dapat bersikap bijaksana dalam menangani kendala yang ada pada masyarakat.
3. Hendaknya para pihak dan pemerintah desa dapat melaksanakan kegiatan pembuatan jalan dengan ganti rugi dalam menyelesaikan kendala dengan cara negosiasi agar proyek yang dijalankan ini dapat dilaksanakan dengan baik. Dari pihak masyarakat, sebaiknya memikirkan lagi dampak dari pembuatan jalan di desa Lubuk Batang Baru jika dilihat dalam jangka waktu panjang. Karena pada prinsipnya nanti masyarakat desa juga akan dimudahkan dengan adanya jalan tersebut, dan tidak perlu mengeluarkan ongkos ojek untuk ke desa seberang ataupun ke perkebunan mereka.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2014.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Bambang Suggono, *Metode Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Beni Ahmad Sebani, *Pengantar Antropologi*, Pustaka Setia, Bandung, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya, Transmedia Pustaka, Jakarta, 1994.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 1994
- Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah eksistensi, Pengaturan Dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2011.
- Kartini Muljadi, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2015.
- Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*, Duta Media Publishing, Jakarta, 2020.
- Munif Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo, Jakarta, 2014
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, 2013.
- Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Nurul Qamar, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non Doktrinal*, Social Politik Genius, Jakarta, 2020.
- Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, 2015.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012  
Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pranadamedia Grup, Jakarta, 2015

### **Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 100 Ayat 1 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 66)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 24)

### **Jurnal Ilmiah:**

Adonia Ivone Laturette et.all., Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pattimura*, ISSN: 2722-4465, Volume 2, Nomor1, Ambon, 2021.

Aldi Subhan Lubis, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah, *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Medan Area*, ISSN: 2620-7141, Volume 2, Nomor 1, Medan, 2019.

Aji Bayu Prasetya et.all., Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadanan Tanah, *Jurnal Kewarganegaraan , Universitas Sebelas Maret*, ISSN: 1022-223, Volume 10, Nomor 2, Surakarta Mei 2022

Dekie Kasenda, Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Tambun Bungai Palangkaraya*, ISSN: 122-141 ,Volume 2, Nomor 2, Palangkaraya, Desember 2015.

Fengki Kotalewala et.all., Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Pattimura*, ISSN: 2614-2961, Volume 26, Nomor 3, Ambon, September 2021.

Isdian Anggraeny et.all., Kata Sepakat Dalam Perjanjian dan Relevansinya Sebagai Upaya, Pencegahan Wanprestasi, *Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah*, ISSN: 2477-7889, Volume 5, Nomor 1, Malang, Januari 2020.

Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Analogi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Marwadewa, ISSN: 222-225, Volume 3, Nomor 1, Bali 2021.

Nia Kurniati, Mediasi Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, ISSN: 1411-0911, Volume 18, Nomor 3, Sumedang, November 2016.

Rahayu Sebekti, Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Online, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, ISSN: 2549-0907, Volume 5, Nomor 2, Surakarta, Februari 2016.

Supeno, Ganti Kerugian Berdasarkan Perjanjian Antara Pengembang Perumahan Dengan Konsumen di Atas Tanah Rawan Banjir, Jurnal Wajah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Batanghari, ISSN: 2598-604X, Volume 4, Nomor 1, Jambi, 2020.

Setiyo Utomo, Problematika Proses Pengadaan Tanah, Jurnal Justisia, Fakultas Hukum Mulawarman, ISSN: 2451-4682, Volume 5, Nomor 2, Samarinda, 2020.

**Website:**

<https://kbbi.web.id>

<https://web.okukab.go.id>

