

PENCABUTAN DAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH: PROSEDUR DAN IMPLIKASINYA

Nurmasita Sahibu, Ridwan Labatjo, Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk
nurmasitasahibu@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pencabutan dan pembebasan hak atas tanah serta untuk mengetahui implikasi yuridis dari pencabutan dan pembebasan hak atas tanah. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Sumber data meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun prosedur pencabutan hak atas tanah meliputi permohonan, melakukan proses atas permohonan dan menerbitkan surat keputusan Presiden. proses pencabutan hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu acara biasa dan acara untuk keadaan yang sangat mendesak. Sedangkan prosedur pembebasan hak atas tanah atau pelaksanaan pengadaan tanah meliputi inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian Ganti Kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. Sedangkan implikasi yuridis dengan adanya pencabutan hak atas tanah meliputi hak ganti rugi, pemeriksaan dan penelitian, dan pemberitahuan kepada pihak terkait. Sedangkan implikasi yuridis pembebasan hak atas tanah atau pengadaan tanah adalah hak ganti rugi yang adil, penghitungan nilai tanah, proses pengadilan, transparansi dan partisipasi publik, penerbitan surat keputusan, kewajiban pemerintah, perlindungan hak pihak ketiga, dan aspek lingkungan.

Kata Kunci: Pencabutan, Pembebasan, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze procedures for revoking and releasing land rights and to determine the juridical implications of revoking and releasing land rights. In this research, the research method used is normative research. Data sources include primary, secondary, and tertiary legal materials. The procedure for revoking land rights includes applying, processing the application, and issuing a Presidential Decree. The process of revoking land rights can be divided into two categories: ordinary events and events in very urgent circumstances. Meanwhile, procedures for

acquiring land rights or implementing land acquisition include inventory and identification of control, ownership, use, and utilization of land; assessment of compensation; deliberation to determine compensation; granting compensation; and release of agency land. Meanwhile, the juridical implications of revoking land rights include the right to compensation, inspection and research, and notification to related parties. Meanwhile, the juridical implications of releasing land rights or land acquisition are the right to fair compensation, calculation of land value, court processes, transparency and public participation, issuance of decrees, government obligations, protection of third-party rights, and environmental aspects.

Keywords: Revocation, Liberation, Land Rights

Latar Belakang

Tanah merupakan faktor utama untuk kehidupan manusia, sehingga bisa hidup serta tumbuh disebabkan adanya tanah. Dalam konsepsi Agama Islam dinyatakan kalau tanah merupakan faktor pembuat utama manusia. Dalam perkembangannya, tanah memberikan banyak guna serta khasiatnya baik itu manfaat sosial, ekonomi agama serta politik. Dalam ranah sosial Tanah menjadi aspek utama pendukung kehidupan serta kesejahteraan warga, tanpa terdapatnya tanah mustahil kesejahteraan itu hendak dicapai, sehingga dalam perihal ini konsep hak kepemilikan tanah memastikan lapisan kehidupan dalam suatu negeri (Soejono dan Abdurrahman, 1998:1).

Indonesia sebagai negara hukum mempunyai tugas mewujudkan kesejahteraan rakyat yang dilakukan

dengan pembangunan. Pembangunan yang dilakukan oleh negara membutuhkan tanah. Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).menetapkan bahwa negara memiliki kekuasaan tertinggi atas bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak penguasaan negara yang dimaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Hal inilah menurut Zainudin Yahya, (2016) yang menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk

mengadakan tanah dalam rangka kepentingan umum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi pemegang hak untuk menggunakan dan mengambil tanah yang dimilikinya. "Menggunakan" berarti menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan "mengambil manfaat" berarti menggunakan tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan (Maria Sumarjono, 2018:127). Hak atas tanah adalah kekuasaan negara menggunakan dan mengeksploitasi tanah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan kepentingan secara umum. Meskipun kewenangan ini diberikan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) tapi tidak tertutup kemungkinan bahwa negara dapat mencabut hak tersebut.

Hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang meliputi kewenangan:

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

Untuk perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan seringkali menimbulkan pertanyaan tentang legalitas hak antara masyarakat yang sebelumnya menguasai dan menggunakan tanah dengan para pelaku pembangunan yang kemudian muncul berdasarkan kepentingan pembangunan dan kepentingan umum. Untuk kepentingan umum tersebut pemerintah dapat melakukan pembebasan dan pencabutan hak-hak atas tanah. Menurut SF. Marbun dan Moh. Mahfud MD (2006:164), ada dua metode yang digunakan pemerintah Indonesia untuk mengambil tanah yang dimiliki oleh

warga negara: pembebasan atau pelepasan hak atas tanah (*prijsgeving*) dan pencabutan hak atas tanah (*onteigening*).

Di Indonesia, peraturan yang berlaku baik untuk pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah dimulai Pada tahun 1960 dengan lahirnya UUPA, walaupun secara jelas tidak diatur secara tegas mengenai pembebasan tanah. Sedangkan pencabutan tanah secara tegas diatur dalam UUPA.

Dalam Pasal 18 UUPA disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Dari ketentuan Pasal 18 UUPA tersebut maka dapat dikatakan bahwa pencabutan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan sepanjang tanah tersebut diperuntukkan bagi kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UUPA bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Adanya konsep fungsi sosial hak atas tanah yang menjadi legitimasi Negara dalam pengambilalihan hak atas tanah

untuk kepentingan umum (I Komang Darman, 2018).

Pengambilalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pembebasan ataupun pencabutan hak atas tanah. Ketentuan mengenai pencabutan hak atas tanah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Sedangkan mengenai pembebasan hak atas diatur melalui ketentuan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Ketentuan tentang pengadaan tanah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDP) No. 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah. Peraturan tersebut menuai kritik karena pengaturannya hanya melalui peraturan menteri padahal menyangkut tanah merupakan hak dasar masyarakat. Berdasarkan kritik tersebut lahirlah Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Setelah masa reformasi peraturan mengenai pengadaan tanah mengalami

perubahan dengan terbitnya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 sebagai perubahan dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Dalam implementasinya kemudian dilakukan perubahan dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Perubahan bentuk pengaturan dari Keppres menjadi Perpres tentunya juga belum relevan.

Setelah tahun 2012 kemudian terbitlah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kemudian dilakukan perubahan kembali dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Adanya perubahan tentang pengadaan tanah dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kedalam Undang-Undang nomor 11 Tahun 2020, maka lahirlah peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Terdapat dua ketentuan yang berbeda dalam melakukan pembebasan dan pencabutan hak atas tanah. Pembangunan yang dilakukan

Pemerintah dengan cara pembebasan dan pencabutan hak atas tanah dapat menimbulkan masalah pertanahan. Konflik pertanahan tersebut melibatkan masyarakat, aparat keamanan dan pemerintah. Untuk itu perlu adanya penggunaan instrument hukum yang sesuai dalam melakukan pembebasan dan pencabutan hak atas tanah sehingga konflik dapat diminimlaiser dan pembangunan dalam rangka kesejahteraan masyarakat dapat berjalan.

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah dan untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis dari pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang difokuskan pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Data yang diperlukan dalam penelitian adalah data primer, data sekunder dan data tersier.

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh bahan hukum adalah studi kepustakaan. Data terkumpul kemudian di analisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Teknik ini dilakukan melalui analisis data berdasarkan apa yang di peroleh dari kepustakaan, kemudian diarahkan, dibahas, dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku, dan kemudian ditarik kesimpulan.

Hasil dan Pembahasan

A. Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Hak Atas Tanah

Pencabutan dan pembebasan hak atas tanah adalah sebuah cara yang diselenggarakan oleh negara guna mengambil hak atas tanah masyarakat negara buat kebutuhan umum, yang di dalamnya ada kebutuhan bersama masyarakat, kebutuhan bangsa serta negara, dan kebutuhan pembangunan.

Pencabutan dan pembebasan hak atas tanah ada dua cara yang berbeda dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau

pembangunan. Dilain sisi kedua cara tersebut memiliki dasar hukum yang berbeda pula. Untuk mengetahui prosedur pencabutan dan pembebasan hak atas tanah tersebut akan diuraikan berikut ini.

1. Prosedur Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah "model yang terakhir" untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk kebutuhan tertentu untuk kepentingan bersama, setelah berbagai cara lain melalui cara musyawarah dengan pemilik tanah tetapi bertemu dengan ketidaksepahaman dan tidak membawa hasil yang diinginkan, sementara kebutuhan untuk tanah tersebut sangat mendesak.

Dasar hukum dalam pencabutan hak-hak atas tanah yaitu Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 18 yang menyatakan bahwa "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan

Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Pencabutan hak atas tanah merupakan sarana pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara dengan kepentingan umum yang didalamnya terdapat kepentingan rakyat, bangsa dan negara, dan kepentingan pembangunan. Kepentingan umum dimaksud juga sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (UU No. 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 memaksa setelah mendengar menteri agraria, kehakiman dan menteri yang

bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Dengan menekankan ketentuan Pasal 1 UU No. 20 tahun 1961, Presiden akan dapat dalam mencabut hak-hak harus terlebih dahulu dilakukan permohonan bagi pihak yang berkepentingan yaitu pemerintah pusat atau pemerintah daerah.

Adapun prosedur pencabutan hak atas tanah dilakukan melalui tahapan-tahapan berikut ini.

a) Permohonan

Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda diatasnya diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan (Pasal 2 ayat 1 UU No. 20 Tahun 1962).

Permohonan tersebut oleh yang berkepentingan memberikan penjelasan-penjelasan (Pasal 2 ayat 2 UU No. 20 Tahun 1962), yaitu:

- 1) rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu.
- 2) keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
- 3) rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Pada dasarnya, jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya, misalnya atas dasar jual-beli, tukar-menukar atau sebagainya. Namun, metode ini mungkin tidak selalu memberikan hasil yang diinginkan karena ada kemungkinan bahwa empunya akan menuntut harga yang lebih tinggi

atau tidak akan tersedia sesering mungkin untuk menutupi biaya tanah. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan orang-orang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa dilakukan yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, sehingga ada wewenang pada Pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.

b) Proses Permohonan

Setelah permohonan diterima, Kepala Inspeksi Agraria segera memproses permohonan tersebut (Pasal 3 ayat (1) UU No 20 Tahun 1961), dengan cara:

- 1) meminta kepada para Kepala Daerah yang bersangkutan untuk memberi pertimbangan mengenai permintaan pencabutan hak tersebut, khususnya, bahwa untuk kepentingan umum harus

dilakukan pencabutan hak itu dan tentang penampungan orang-orang yang haknya dicabut.

- 2) meminta kepada Panitia Penaksir untuk melakukan penaksiran tentang ganti-kerugian mengenai tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut tersebut.

Di dalam waktu selamalamanya tiga bulan sejak diterimanya permintaan Kepala Inspeksi Agraria tersebut, menurut Pasal 3 ayat (2) UU No 20 Tahun 1961, maka para Kepala Daerah itu harus sudah menyampaikan pertimbangannya dan Panitia Penaksir harus sudah menyampaikan taksiran ganti-kerugian dari tanah yang haknya akan dicabut.

Jika di dalam waktu tersebut pertimbangan kepala daerah dan/atau taksiran ganti-kerugian itu belum diterima oleh Kepala Inspeksi Agraria, maka menurut Pasal 3 ayat (4) UU No

20 Tahun 1961 permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut diajukan kepada Menteri Agraria, dengan tidak menunggu pertimbangan Kepala Daerah dan/atau taksiran ganti-kerugian Panitia Penaksir.

Selanjutnya Menteri Agraria melalui permintaan tersebut diatas dan disertai pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta pertimbangan Menteri yang bersangkutan, segera diajukan kepada Presiden untuk mendapat keputusan.

c) Surat Keputusan

Penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan telah dilakukan pembayaran ganti-kerugian, yang jumlahnya ditetapkan dalam surat-keputusan tersebut serta diselenggarakannya penampungan bagi orang yang hak-haknya dicabut.

Apabila yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti-kerugian sebagai yang ditetapkan dalam surat keputusan Presiden tersebut, karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka ia dapat minta banding kepada Pengadilan Tinggi tempat letak tanah dan/atau benda tersebut. Pengadilan Tinggi selanjutnya memutus penetapan jumlah ganti-kerugiannya dalam tingkat pertama dan terakhir (Pasal 8 ayat (1) UU No 20 Tahun 1961).

Permasalahan yang berkaitan dengan ganti rugi dalam bentuk uang menurut Maria S.W. Sumardjono (Cilvia K Rangan, Miki Yanti P, Ronauli Pardede, 2021:675) dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi dinilai terlalu rendah oleh pemegang hak atas tanah;
- 2) Ganti rugi yang dituntut oleh pemegang

- 3) hak atas tanah terlalu tinggi yang tidak terlampau sulit untuk dipenuhi oleh pihak swasta, namun dapat menyulitkan bagi Pemerintah dalam melangsungkan proyekproyeknya; dan
- 4) Ganti rugi tidak diterimakan langsung kepada mereka yang berhak dan/atau jumlahnya dipotong untuk keperluan yang tidak jelas.

Proses beracara penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya.

Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak hak atas tanah dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian kepada yang berhak,

menurut Pasal 9 UU No 20 Tahun 1961 maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian diberikan kepada pihak yang berkepentingan akan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, bahwa proses pencabutan hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kategori:

1) Acara Biasa

Prosedur pencabutan hak dengan katagori acara biasa ini di dijelaskan pada penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang dilakukan melalui tahapan berikut:

a) Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan perantaraan Menteri agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

b) Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu diperlengkapi dengan pertimbangan para Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran itu dilakukan oleh suatu Panitia Penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Di dalam pertimbangan tersebut dimuat pula soal penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga jika ada, soal penampungan orang-orang yang menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan. Yaitu orang-orang yang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/atau sumber nafkahnya.

c) Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugiam tersebut dilanjutkan oleh

Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria, disertai pertimbangannya pula.

- d) Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang Menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan yang diminta itu benar-benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh di tempat lain.
- e) Penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan

baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksudkan di atas.

- 2) Acara untuk keadaan yang sangat mendesak

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan/atau benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat. Menurut penjelasan UU No 20 Tahun 1962, bahwa keadaan yang sangat mendesak itu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam, yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera. Sehingga permintaan untuk

melakukan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah. Menteri Agraria kemudian dapat memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/atau benda tersebut, walaupun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya pun belum dibayar.

Sesuai konsepsi hukum tanah nasional, sebagaimana dikemukakan oleh Cilvia K Rangan, Miki Yanti P, Ronauli Pardede, (2021:677) pada prinsipnya perolehan tanah harus dengan cara musyawarah. Artinya masyarakat melepaskan tanah tanahnya secara suka rela dengan memperoleh ganti kerugian yang layak. Jika tujuan utama adalah untuk mencapai musyawarah gagal, dan tempat

pembangunan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, sehingga ditempuh pencabutan hak atas tanah.

2. Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah

Istilah pembebasan tanah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Namun setelah diterbitkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Kepres No. 55 Tahun 1993), telah mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. Sehingga istilah “Pembebasan Tanah” diubah

menjadi “Pengadaan tanah”. Pada Pasal 1 angka 1 Kepres No. 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Selanjutnya Kepres No. 55 Tahun 1993 telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kemudian pengaturan pengadaan tanah yang hanya diatur dengan keputusan presiden diganti dalam bentuk Undang-Undang. Lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi awal pengaturan pengadaan tanah melalui Undang-undang. Undang-Undang ini pun sekarang telah mengalami perubahan dengan

lahirnya Undang-Undang 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU No. 6 Tahun 2023 tentang Perpu Cipta Kerja).

Secara umum, menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong (2004:5) dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yakni pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah dan pengadaan tanah untuk keperluan swasta. Untuk itu istilah yang digunakan dalam prosedur pembebasan hak atas tanah adalah prosedur pengadaan tanah yang telah diatur dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Perpu Cipta Kerja. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, prosedur pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari, meliputi kegiatan:

- 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut Pasal 29 UU No. 2 Tahun 2012, wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Selanjutnya hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan menurut Pasal 30 UU No. 2 Tahun 2012, ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar

penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Untuk melakukan penilaian terhadap ganti kerugian, Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah (Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012).

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai. Selanjutnya pada Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 menguraikan bahwa pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. tanah pengganti; c. permukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

c) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Musyawarah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan 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 Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Kemudian Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan (Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012).

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, menurut Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012 bahwa pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti

Kerugian. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa, jika ada pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri maka dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Adapun Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah atau pembebasan hak atas tanah diberikan langsung kepada Pihak

yang Berhak. Adapun besaran Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.

Pada saat pemberian Ganti Kerugian, para pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian wajib (Pasal 41 UU No. 2 Tahun 2012):

- 1) melakukan pelepasan hak; dan
- 2) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 42 UU No. 2 Tahun 2012, jika dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Ketika pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan

Pelepasan Hak telah terealisasi atau Ganti Kerugian sudah diserahkan ke pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Pihak yang Berhak akan terhapus, dan bukti haknya dianggap tidak berlaku lagi, sehingga tanah tersebut beralih menjadi aset yang dikuasai langsung oleh negara. Selain itu, penerima ganti kerugian yang berhak atau lembaga yang memperoleh tanah dalam rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan fasilitas insentif perpajakan.

e) Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki oleh pemerintah dilaksanakan dengan mematuhi ketentuan hukum yang mengatur pengurusan harta milik negara atau daerah sesuai peraturan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 47 UU No. 2 Tahun 2012, bahwa pelepasan objek pengadaan tanah

dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu tersebut, tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.

Untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, namun tetap menghormati hak-hak yang melekat pada tanah maka perlu dilakukan penyelenggaraan pengadaan tanah (Sirjon Tenong, Mustating Daeng Maroa, Rahmat Setiawan, 2021:202). Pembebasan hak atas tanah atau pengadaan tanah tidak terlepas dari proses ganti rugi untuk menghargai-hak-hak yang telah melekat sebelumnya pada warga masyarakat.

B. Implikasi Yuridis Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memiliki nilai yang sangat tinggi di Indonesia, dan regulasinya diawasi dengan ketat oleh beragam peraturan hukum dan undang-undang. Terkadang, baik pemerintah maupun sektor swasta dapat merasa perlu untuk mencabut atau membebaskan hak atas tanah demi berbagai kepentingan, seperti pembangunan infrastruktur. Namun, penting untuk diingat bahwa proses ini tidak hanya memiliki dampak praktis yang signifikan, tetapi juga mempunyai implikasi yuridis yang penting bagi semua pihak yang terlibat.

Adapun implikasi yuridis dengan adanya pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah atau pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

a. Implikasi yuridis pencabutan hak atas tanah

Terdapat implikasi yuridis terhadap kegiatan pencabutan hak atas tanah yang dilakukan oleh

pemerintah atau negara. Implikasi tersebut adalah:

- 1) Hak Ganti Rugi: Pencabutan hak atas tanah harus memperhatikan hak ganti rugi pemilik tanah. Implikasi yuridisnya adalah bahwa pemilik tanah yang haknya dicabut memiliki hak untuk menerima ganti rugi yang adil sesuai dengan nilai pasar tanah yang diambil alih.
- 2) Pemeriksaan atau Penelitian: Pemeriksaan atau penelitian terhadap dokumen dan melakukan verifikasi legalitas transaksi adalah bagian penting dari proses pencabutan hak atas tanah. Hal ini harus dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa tidak ada pelanggaran hukum atau perselisihan yang timbul dikemudian hari.
- 3) Pemberitahuan kepada Pihak Terkait: Implikasi yuridis lainnya adalah pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pihak yang memiliki hak terkait dan

pemerintah setempat. Pemberitahuan ini harus sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

b. Implikasi yuridis pembebasan hak atas tanah atau Pengadaan Tanah

Pembangunan untuk kepentingan umum semakin banyak dilakukan, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga penting. Proses penggunaan sejumlah besar tanah harus dilakukan dengan cepat dan jelas dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. (Benhard Limbong, 2011:130). Sehingga pembebasan hak atas tanah, yang dewasa ini dikenal dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, mempunyai implikasi yuridis, yaitu:

1) Hak Ganti Rugi yang Adil

Salah satu implikasi yuridis utama adalah hak pemilik tanah yang terkena dampak untuk menerima ganti rugi yang wajar

dan adil. Ganti rugi ini harus mencerminkan nilai pasar properti yang diambil alih. Undang-undang mengatur prosedur penghitungan ganti rugi, dan pemerintah wajib memastikan bahwa pemilik tanah tidak dirugikan dalam proses ini.

2) Penghitungan Nilai Tanah

Penilaian nilai properti yang akurat adalah tahap kunci dalam pembebasan tanah. Implikasi yuridisnya adalah bahwa penilaian harus dilakukan secara obyektif oleh penilai independen yang kompeten, dan pemilik tanah berhak untuk mengajukan keberatan jika mereka merasa penilaian tersebut tidak adil.

3) Proses Pengadilan

Jika pemilik tanah dan pemerintah tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai jumlah ganti rugi atau ada sengketa hukum lainnya, kasus ini dapat dibawa ke pengadilan. Pengadilan akan memutuskan jumlah ganti rugi yang wajar dan

memeriksa kesesuaian prosedur pembebasan.

4) Transparansi dan Partisipasi Publik

Proses pembebasan tanah harus transparan dan memperhatikan hak-hak pihak ketiga yang memiliki kepentingan di tanah yang dibebaskan. Implikasi yuridisnya adalah bahwa pemilik tanah dan masyarakat setempat harus diberikan informasi yang memadai dan memiliki hak untuk berpartisipasi dalam proses tersebut. Selain itu pihak yang terkena dampak oleh pembebasan tanah harus diberitahu dengan tepat waktu dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Mereka memiliki hak untuk mengetahui alasan pembebasan dan ganti rugi yang akan mereka terima.

5) Penerbitan Surat Keputusan

Pemerintah harus menerbitkan surat keputusan yang memenuhi syarat hukum untuk menjalankan pembebasan tanah.

Surat keputusan ini akan menjadi dasar hukum pembebasan dan pengambilalihan tanah.

6) Kewajiban Pemerintah

Pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pembebasan tanah dilakukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Ini mencakup pengawasan terhadap prosedur yang diikuti dan pemberian ganti rugi yang sesuai.

7) Perlindungan Hak Pihak Ketiga

Pihak-pihak yang memiliki hak terkait dengan tanah yang dibebaskan juga memiliki hak-hak yang harus dihormati dalam proses pembebasan. Mereka berhak untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi.

8) Aspek Lingkungan

Implikasi yuridis juga mencakup perlindungan lingkungan. Proses pembebasan tanah harus mempertimbangkan dampak lingkungan yang mungkin

terjadi akibat proyek yang berkaitan.

Implikasi yuridis dari pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah atau pengadaan tanah mencakup hak ganti rugi, pemeriksaan hukum, pemberitahuan kepada pihak terkait, dan kewajiban pemerintah untuk memastikan bahwa proses ini dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kesimpulan

Pencabutan dan pembebasan hak atas tanah merupakan sarana pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum yang didalamnya terdapat kepentingan rakyat, bangsa dan negara, dan kepentingan Pembangunan. Adapun prosedur pencabutan hak atas tanah meliputi permohonan, melakukan proses atas permohonan dan menerbitkan surat keputusan Presiden. proses pencabutan hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu acara biasa dan acara untuk keadaan yang sangat mendesak. Adapun prosedur pembebasan hak atas tanah atau

pelaksanaan pengadaan tanah meliputi inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian Ganti Kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi.

Sedangkan implikasi yuridis dengan adanya pencabutan hak atas tanah meliputi hak ganti rugi, pemeriksaan dan penelitian, dan pemberitahuan kepada pihak terkait. Sedangkan implikasi yuridis pembebasan hak atas tanah atau pengadaan tanah adalah hak ganti rugi yang adil, penghitungan nilai tanah, proses pengadilan, transparansi dan partisipasi publik, penerbitan surat keputusan, kewajiban pemerintah, perlindungan hak pihak ketiga, dan sapek lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Cilvia K Rangan, Miki Yanti P, Ronauli Pardede, 2021, Analisis Yuridis Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Terhadap Perlindungan Hak Asasi Manusia, *Jurnal Lex Suprema* Volume III Nomor 2 September 2021
- I Komang Darman, 2018, *Mekanisme Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas tanah*, Jurnal Belom Bahadat: Volume VIII No. 2, Juli-Desember 2018
- Maria Sumarjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas Media Nusantara
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta
- SF. Marbun, Moh. Mahfud MD, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta
- Sirjon Tenong, Mustating Daeng Maroa, Rahmat Setiawan, 2021, Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19

- Tahun 2021, *Jurnal Yustisiabel* Volume 5 Nomor 2 Oktober 2021
- Soejono dan Abdurrahman, 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta
- Zainudin Yahya, 2016, *Kajian Yuridis Tentang Sengketa Tanah yang Diperuntukkan Bagi Fasilitas Pemerintah Menurut UU No. 2 Tahun 2012*, *Jurnal Lex Crimen*, V Agustus, 2016
- Sumber Perundang-Undangan:**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- Peraturan pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah