

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah mempunyai nilai ekonomis, sosial, politik, dan kultural. Tanah merupakan salah satu sarana yang amat penting dalam pembangunan nasional karena semua pembangunan dilakukan diatas tanah. Dengan meningkatkan pula kebutuhan akan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah menurut hukum atas tanah yang bersangkutan. Mengingat betapa pentingnya tanah. Maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tanah diatur dalam yang menentukan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

UUD 1945 maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Adanya hak menguasai dari Negara seperti yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 UUPA yang menentukan bahwa:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peraturan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air, dan ruang angkasa.

Adapun maksud dari Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dalam Pasal tersebut "dikuasai" bukan berarti "dimiliki" akan tetapi memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan, bumi, air, dan ruang angkasa serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Selanjutnya di dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA menentukan bahwa:

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penjelasan dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak”.

Pencabutan hak adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda yang diperlukan. Oleh karena itu jika dapat dicapai persetujuan dengan yang empunya maka sudah sewajarnya bahwa cara pengambilan yang telah disetujui itu yang akan ditempuh meski sudah ada surat keputusan untuk pencabutan hak sekalipun. Undang-undang ini melatarbelakangi munculnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 diatur bahwa: “Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semua terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 ini kurang menjamin kepastian hukum, maka dari itu ketentuan inipun akhirnya dicabut. Pada tanggal 17 juni 1993 telah ditetapkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pembebasan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk

Kepentingan untuk mengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975.¹

Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tersebut maka dikeluarkan pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tersebut. Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tersebut sudah tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum sehingga dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden kemudian diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan untuk lebih memberi kepastian hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

¹ Abdurrahman, 1996, *Masalah pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah, Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia* (Edisi

Memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”

Dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ketentuan mengenai pengertian pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan ketentuan kedua Peraturan Presiden tersebut dapat dilihat bahwa menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah, sedangkan dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 istilah “ pencabutan hak atas tanah” dihilangkan dan kemudian digunakan istilah ”pelepasan hak atas tanah”.

Dalam pengadaan tanah dikota magelang menimbulkan beberapa masalah yang timbul, dari faktor ganti rugi yang masih beberapa masyarakat belum mau menerima harga ganti rugi yang diselenggarakan oleh pemerintah.

Pemerintah atau panitia yang memberikan ganti rugi menurut aturan yang berlaku, namun masyarakat yang terkait masih merasa dirugikan atas pemberian ganti rugi, sehingga ada beberapa pemilik tanah atau bangunan yang terkena pengadaan tanah pun masih mempertahankan kepemilikannya untuk memilih tetap bertahan jika ganti rugi tidak

bermusyawarah yang difasilitasi pemerintah daerah untuk membahas ganti rugi pada masyarakat yang belum mau menerima, yang bertujuan agar dapat menerima ganti rugi yang ditentukan sehingga masyarakat yang terdampak diadilkan secara adil dan merata.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Gedung Olahraga (Gor Samapta) di Kota Magelang ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun beberapa tujuan penelitian ini yaitu:

Untuk mengetahui, menganalisis, dan mempelajari penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah Gedung Olahraga (GorSamapta) di Kota Magelang.

D. Manfaat Penelitian**1. Teoritis**

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi kepentingan dibidang hukum.
- b. Dapat memperkaya khasanah pengetahuan tentang penelitian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Praktis

Memberikan masukan kepada pemerintah dan masyarakat khususnya hal-hal yang

berkaitan dengan perbedaan tugas untuk kepentingan umum