

**PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN FLY OVER
SIMPANG POLDA DIKOTA PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh
Ujian Sarjana Hukum**

Oleh :

ETTA MARGARETHA

Nim : 02023100163

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

2007

S
346.046 731 6
Mas
P
e-090148
2007

4890 / 4853 PLG

**PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN FLY OVER
SIMPANG POLDA DIKOTA PALEMBANG**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Menempuh

Ujian Sarjana Hukum

Oleh :

ETTA MARGARETHA

Nim : 02023100163

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2007

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : ETTA MARGARETHA
Nim : 02023100163
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan: Hukum Dan Bisnis
**Judul Skripsi : PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN FLY OVER SIMPANG POLDA
DIKOTA PALEMBANG**

Palembang, Mei 2007

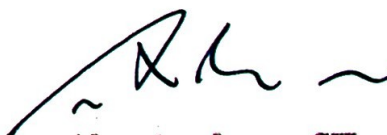
Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama



**Djasmaniar, SH. MS
Nip. 130789431**

Pembimbing Pembantu



**Ahmaturahman, SH
NIP. 131861178**

Telah Diuji

Hari : Sabtu

Tanggal : Mei 2007




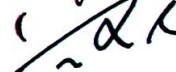
Nama : ETTA MARGARETHA

Nomor Induk Mahasiswa : 02023100163

Program Kekhususan : Hukum Dan Bisnis

Tim Penguji :

1. **Ketua : M.Fikri Salman , SH**
2. **Sekretaris : Ruben Achmad, SH, M.H**
3. **Anggota : Djasmaniar, SH**
4. **Anggota : Ahmaturahman, SH**

()
()
()
()

Palembang, Mei 2007
Mengetahui, Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya


H.M. Rasyid Ariman, SH, M.H
NIP. 130604256

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji dan Syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN FLY OVER SIMPANG POLDA DI KOTA PALEMBANG”**.

Penyusunan Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Ilmu Hukum Pidana, pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari, bahwa Skripsi ini tidak mungkin terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak H.M. Rasyid Ariman, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Ibu Djasmaniar, SH selaku Pembimbing I dalam penulisan Skripsi ini;
4. Bapak Ahmaturahman, SH selaku Pembimbing II dalam penulisan Skripsi ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang dengan penuh kesabaran telah membimbing, mengajar dan mendidik penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
7. Rekan-rekan seperjuangan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Akhir kata penulis mohon maaf kalau ada ucapan yang kurang berkenan di dalam penulisan Skripsi ini. Untuk itu penulis menerima kritik dan saran-saran yang seyogyanya akan membawa Skripsi ini ke arah kesempurnaan bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

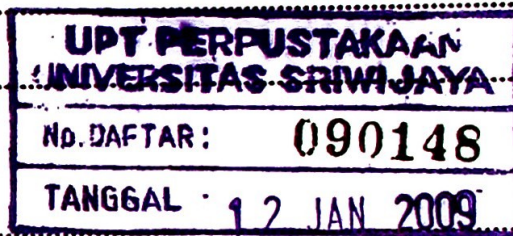
Semoga karunia-Nya akan selalu menyertai kita semua dalam menjalani kehidupan ini.

Palembang, Mei 2007

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Metode Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Pengertian Hukum Agraria.....	11
B. Hak Atas Tanah	14
1. Hak Milik	14
2. Hak Pakai	16
3. Hak Guna Bangunan	18
4. Hak Guna Usaha.....	19
C. Hapusnya Hak Atas Tanah	21
1. Hak Milik	21
2. Hak Pakai	23



3. Hak Guna Bangunan	26
----------------------------	----

4. Hak Guna Usaha.....	30
------------------------	----

BAB III PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA

PEMBANGUNAN FLY OVER SIMPANG

POLDA DI KOTA PALEMBANG

A. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum/

Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over

Simpang Polda Di Kota Palembang	33
--	-----------

B. Penyelesaian Ganti Rugi Atas Tanah Untuk Kepentingan

Umum/Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over

Simpang Polda Di Kota Palembang	42
--	-----------

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	51
----------------------------	-----------

B. Saran-saran	52
-----------------------------	-----------

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dimanfaatkan seefisien mungkin dan dijaga kelestariannya sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi manusia. Di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bawah "Bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Bahwa seiring dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka untuk pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah, oleh karena itu untuk memfasilitasi kepentingan rakyat dan pemerintah dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka dibentuk Panitia Pengadaan Tanah.

Ketentuan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Dengan demikian maka ketentuan ini hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum menghendaki diadakannya suatu proyek atau kegiatan tertentu dari pembangunan yang menghendaki pengadaan tanah. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian

kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yaitu sebagai kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah. "Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua hak tanah itu mempunyai fungsi sosial".¹

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Kalau dilihat daripada kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara tersedia sangatlah terbatas sekali. Maka satu-satunya jalan yang dapat ditempuh, membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai hukum adat maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya.

Pelaksanaan pembangunan maupun pembinaan dan pemeliharaan hasil-hasil pembangunan bukan menjadi tanggung jawab Pemerintah semata-mata, melainkan menjadi tanggung jawab masyarakat Indonesia, oleh karena itu rasa tanggung jawab masyarakat terhadap hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai harus ditumbuhkan, dengan mengikutsertakan masyarakat secara adil. Dengan demikian kalau rakyat melepaskan tanah-tanah mereka, pelepasan hak itu perlu dengan rasa keikhlasan demi pembangunan bangsanya, tetapi Pemerintah juga dituntut untuk melaksanakan aturan perundang-undangan yang ada, pembebasan tanah tersebut tidak terlepas dari

¹Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 93.

masalah ganti rugi. Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi. "Ganti rugi atas tanah-tanah yang dibebaskan dapat berupa ; tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak dan tanah-tanah dari masyarakat hukum adat".²

Dalam mengadakan penaksiran/mengenai besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Pemerintah harus benar-benar memperhatikan kepentingan rakyat yang terkena pembebasan. Petunjuk mengenai pembebasan tanah, panitia mengadakan penaksiran/penetapan besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan-bangunan serta tanaman-tanaman yang ada di atasnya dengan cara mengusahakan persetujuan antara kedua belah pihak berdasarkan musyawarah serta mempergunakan harga umum setempat sebagai pedoman, dan harus memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah bersangkutan. Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa tanah-tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional, "apabila tanah-tanah tersebut dilihat dari salah satu aspek yaitu ; sifat dari jenis tanah, perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan, status hukum atas tanah dan kepastian hak atas tanah".³

82. ²Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal.

³Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003, hal. 11.

Terhadap keempat aspek dimaksud, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Apabila tanah itu dilihat dari aspek sifat dan jenis tanah, maka berarti kita sudah berkaitan/mengenai fungsi Tata Guna Tanah atau disebut Pengaturan Penggunaan Tanah.
- 2) Apabila tanah itu dilihat dari Aspek Perombakan Mengenai Pemilikan dan Penguasaan, maka berarti kita sudah masuk pada Pengaturan Penguasaan dan Pemilikan Tanah.
- 3) Apabila tanah itu dilihat dari Aspek Status Hukum Atas Tanah, maka berarti kita sudah berkaitan dengan fungsi Pengurusan Hak Atas Tanah.
- 4) Apabila Tanah itu dilihat dari Aspek Kepastian hak atas Tanah, maka berarti kita sudah berkaitan dengan/mengenai Fungsi Pendaftaran Tanah.

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi atas bangunan dan tanaman-tanaman, panitia harus berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Pertanian setempat, tentang lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah. Demikian pula dalam menetapkan ganti rugi atas bangunan dan tanaman harus berpedoman pada ketentuan-ketentuan tersebut, yang ganti ruginya dapat berbentuk uang, tanah atau fasilitas-fasilitas lain.

Dalam pembebasan tanah itu, yang berhak atas ganti rugi ialah mereka yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman kepada hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam rangka pembebasan tanah ini kalau

dilihat komposisi keanggotaan panitia, kemungkinan kecil akan terjadi kebocoran-kebocoran, atau paling tidak rakyat akan benar-benar dilindungi haknya. Karena dalam penentuan, harga tanah, panitia yang bertugas mengadakan penaksiran/penetapan besarnya ganti rugi atas tanah, dan bangunan-bangunan serta tanaman-tanaman yang ada di atasnya mengusahakan persetujuan kedua belah pihak berdasarkan musyawarah. Apabila tercapai kesepakatan harga, harus dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan kepada yang berhak menerima. Dengan demikian kita harapkan tidak akan terjadi mandeknya pembangunan untuk kepentingan umum dari adanya oknum-oknum yang hendak mencari keuntungan pribadi. Hak dan kedudukan hukum pemegang hak harus dihormati, karena ini merupakan hak paling dasar. Mengingat tanah merupakan tumpuan hidup rakyat yang mempunyai nilai ekonomis, bagaimana mungkin kalau ganti rugi yang diterima untuk membeli tanah di tempat lain misalnya hanya dapat membeli tanah saja.

Pada dasarnya, tanah sejak asalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selamat itu dikuasainya. Hal demikian adalah benar kalau kita mengkaji bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga punya nilai sosial, yang berarti di sini, hak atas tanah tidaklah mutlak, namun demikian negara harus menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warganegaranya, yang dijamin oleh Undang-Undang.

Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warganegaranya berupa yang paling utama adalah hak milik, kemudian hak guna usaha, hak guna bangunan, hak

pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Ini berarti nilai secara ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah itu, dengan demikian ganti rugi atas tanah juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu, akan tetapi negara mempunyai wewenang di dalam melaksanakan pembangunan nasional oleh negara kita. Mekanisme pengadaan tanah yaitu sebagai berikut :

1. Penetapan lokasi pembangunan
2. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah
3. Sosialisasi/Penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan dimaksud.
4. Penetapan batas lokasi yang terkena lokasi pembangunan.
5. Melakukan inventarisasi mengenai bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
6. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanahnya oleh petugas dari Kantor Pertanahan setempat.
7. Pengumuman hasil inventarisasi dan pengukuran di Kantor Camat dan Kelurahan/Desa setempat untuk jangka waktu selama 1 tahun.
8. Melaksanakan musyawarah dalam rangka penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi.
9. Pelaksanaan pemberian ganti rugi, dengan disertai pelepasan dan penyerahan hak dari pemilik tanah kepada instansi yang memerlukan tanah.

10. Pemberkasan dokumen pengadaan tanah dan diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Dalam hubungannya dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah itu, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan di dalam mengadakan taksiran akan ganti rugi dalam rangka pembebasan tanah yang akan terkena itu sehingga apabila telah mencapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi dan ganti rugi ini hendaklah secara langsung kepada yang berhak, setelah itu baru diadakan pelepasan/penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga apa yang dikhawatirkan akan peranan calo-calo tanah dapat ditekan seminimal mungkin. Kalau pembebasan tanah secara musyawarah ini tidak dapat didapat jalan keluar, antara pemegang hak atas tanah dan Pemerintah, sedangkan tanah itu akan digunakan untuk kepentingan umum, maka dapat ditempuh dengan yang cara yang telah ditentukan dengan Undang-Undang yang berlaku.

Penyelesaian perselisihan Pengadaan Tanah, apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan pengadaan tanah, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan-alasan keberatan.

Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau

Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan penitia pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menulis dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Pengadaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Fly Over Simpang Polda Di Kota Palembang”**

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi pokok permasalahan skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum/Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over Simpang Polda Di Kota Palembang ?
2. Bagaimana Penyelesaian Ganti Rugi Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum/Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over Simpang Polda Di Kota Palembang ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum/Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over Simpang Polda Di Kota Palembang.
2. Untuk mengetahui cara Penyelesaian Ganti Rugi Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum/Negara Dalam Rangka Pembangunan Fly Over Simpang Polda Di Kota Palembang.

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat sebagai tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum Perdata, sekaligus merupakan sumbangan pemikiran yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada almamater.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis sosiologis yaitu mengumpulkan data-data pustaka dan segala sumber yang berhubungan dengan Skripsi. Peraturan-peraturan dan Undang-Undang, sedangkan penelitian hukum sosiologis digunakan sumber data primer yang diperoleh dengan langsung dari penelitian lapangan dan wawancara dengan responden yang terkait.

1. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data kualitatif, yang bersumberkan pada :

(1) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan studi dokumen.

(2) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, di mana pengambilan data primer ini dilakukan dengan cara meminta keterangan kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

(1) Data Primer

Data primer ini diperoleh dengan cara wawancara terhadap Kepala Kantor dan Kepala Humas Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan.

(2) Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang terdiri :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah perundang-undangan yang berlaku pada saat ini.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah Surat Kabar atau Majalah, Tulisan Ilmiah, Buku-buku Hukum.

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier yang digunakan antara lain ; Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Dari data yang didapat, baik data primer maupun data sekunder dianalisa secara sistematis kualitatif sehingga didapatkan suatu kesimpulan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

BUKU

Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Pustaka Raya, Jakarta, 2003.

Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.

_____, *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta' 1991.

G.Karta Sapoetra, *Masalah Pertahanan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

I Wayan Suandra, *Hukum Pertahanan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.

Moh . Taufik Makarora, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.

Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

_____, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara, Jakarta, 1998.

Soejono dan Abdurahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang KUHP Perdata

Undang- Undang No 51 tahun 1960

Undang-Undang No 20 Tahun 1961

PP No 10 Tahun 1960

Kepres No 55 Tahun 1993

Kepres No 34 Tahun 2003