



**Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak Milik Warga
Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas**

TESIS

**Nama : Muhammad Firmansyah
NPM : 0906652854**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
DEPOK
Januari 2012**

**Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak Milik Warga
Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**Nama : Muhammad Firmansyah
NPM : 0906652854**



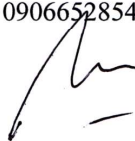
**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
DEPOK
Januari 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Muhammad Firmansyah

NPM : 0906652854

Tanda Tangan : 



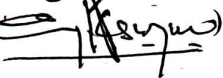
Tanggal : 30 Desember 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Muhammad Firmansyah
NPM : 0906652854
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak
Milik Warga Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai Bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. F.X. Arsin Lukman S.H., ()
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H. ()
Penguji : Enny Koeswarni S.H., M.Kn., ()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 19 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Karena hanya atas perkenannyalah penyusunan Tesis ini dapat terselesaikan.

Penyusunan Tesis dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak Milik Warga Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas*" dilaksanakan guna untuk mengembangkan potensi dari penulis dalam mempelajari Hukum Pertanahan. Tesis ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Jurusan Kenotariatan di Universitas Indonesia.

Dalam penyusunan Tesis ini penyusun memperoleh bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu sudah sewajarnya di sini penyusun ingin menyampaikan terima kasih.

Pertama-tama ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada Bapak Dr. FX Arsin S.H. , selaku dosen pembimbing Tesis, yang telah memberikan arahan serta bimbingan dalam penyusunan Tesis ini. Demikian juga, kepada semua pihak yang telah memungkinkan Tesis ini tersusun, penulis mengucapkan terima kasih.

Akhirnya, dengan menyadari bahwa masih adanya banyak kekurangan yang terdapat pada Tesis ini, penyusun memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun. Dan karya tulis ini semoga bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 30 Desember 2011

Penulis

(Muhammad Firmansyah)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur telah terselesaikannya penulisan ini, perkenankanlah Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah S.W.T, yang telah memberikan kemudahan, dan ketabahan hati kepada penulis sehingga penulis dapat dengan baik menyelesaikan Tesis.
2. Keluargaku yang tercinta, untuk ayahku Hasanal Yani dan ibuku Lis Kurniawati yang selalu setia menasehati dan tak kenal lelah menafkahkan hingga Penulis dapat menempuh pendidikan hingga Magister (strata 2). Lalu juga adik-adikku yaitu Putra dan Puteri tersayang yang selalu mengingatkan dan memberi semangat. Tak lupa kepada seluruh sanak saudaraku, dan untuk Om Bobby, Penulis menunjukkan kepada eyangku yang sudah tua, yang selalu membuatku ingin membuat mereka bangga di akhir hidupnya.
3. Kepada tunangan penulis yang selalu memberikan semangat, cinta, dan kasih sayang yang bernama Citra Thulusia dan keluarga yaiu ibu Zubaidah dan Ariz, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan penuh semangat.
4. Bapak Dr. FX Arsin S.H. sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan serta tak segan-segan memberitahukan kesalahan-kesalahan penulis dari awal penulisan hingga akhir penulisan
5. Ibu Dr. Hj. Siti Hayati Hoesin, S.H. M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Bapak Topo Santoso S.H. Ph.D. Sebagai Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina S.H. M.H., sebagai Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Bapak Dr. Widodo Suryandono, S.H. M.H sebagai Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

9. Kepada Ibu Arikanti Natakusumah, Bapak Arman Nefi MM., Ibu Chairunnisa S. Segalenggang, Ibu Darwani Sidi B, Ibu Enny Koeswarni, Prof. Dr. Felix Oentoeng Soebagio, Ibu Fatiah Helmi, Bapak Harun Kamil Ibu Imas Fatimah, Ibu Milly Karmila Sareal, Bapak Prahasto W. Pamungkas, Ibu Sri Mamudji, Prof. Wahono Darmabrata, Bapak Winanto Wryomartani yang tidak bosan-bosanya mengajari kami agar kami dapat mengerti ilmu-ilmu yang bapak/ibu berikan.
10. Kepada Bapak Sukiman dan Bapak Kasir serta karyawan/ti Fakultas Hukum Jurusan Kenotariatan Universitas Indonesia.
11. Rekan-rekan se-almamater yang telah banyak membantu baik secara langsung ataupun tidak langsung hingga selesainya penulisan hukum ini. (Allan, Anggi, Firly, Pemi, Rendy, Panji, Fajar, Taruna, Astrid, Lubna, Pak David R, Pak David K, Gita, Uke, Diana, Mba Andria, Mba Anggi, Mba Febi, Bu Made, Yoga, Mba Cristi, Bayu, Anda, Henry, Agung, Bobby, Angel, Monik, Pak Ali, mas Hari K dan lain-lain yang tidak bisa penulis sebutkan semua) semoga kita sukses bersama .

Jakarta, 30 Desember 2011

Penulis

(Muhammad Firmansyah)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Firmansyah
NPM : 0906652854
Program Studi : Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :
“Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak Milik Warga Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 30 Desember 2011

Yang Menyerahkan



(Muhammad Firmansyah)

ABSTRAK

Nama : Muhammad Firmansyah

N.P.M : 0906652854

Progran studi : Kenotariatan

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Hak Milik
Warga Sidoarjo Oleh P.T. Lapindo Brantas

Sehubungan dengan bencana semburan lumpur Lapindo yang menyebabkan kerugian pada warga sekitar, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden No. 14/2007 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo bahwa dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, P.T. Lapindo Brantas diperintahkan membeli tanah dan bangunan masyarakat dengan pembayaran secara bertahap, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual beli bukti kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah. Permasalahannya adalah bagaimanakah cara yang dilakukan oleh badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas untuk dapat menguasai tanah Hak Milik atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Cara apa yang seharusnya dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas untuk dapat menguasai Hak Milik atas tanah masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo agar tidak bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA No. 5/1960 serta bagaimana cara ganti rugi yang dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas apakah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian yang digunakan dalam penelitian pada penulisan hukum adalah penelitian hukum Normatif Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metodologi normatif yang bersifat deskriptif. Tesis ingin menjelaskan mengenai bahwa cara perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh suatu badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas Lapindo Brantas terhadap atas Hak Milik atas tanah tidak sesuai dengan UUPA oleh karena itu cara yang seharusnya digunakan adalah dengan Pelepasan Hak atau Pemindehan Hak yang didahului dengan perubahan hak adapun cara menentukan bentuk ganti rugi perlu memperhatikan NJOP, Nilai Bangunan dan Nilai Tanaman.

Kata Kunci : Hukum Agraria, Hak Milik, Cara Perolehan Tanah, Badan Hukum

ABSTRACT

Name : Muhammad Firmansyah
Number of Identity : 0906652854
Study Program : Kenotariatan
Title : Against Judicial Review Land Tenure Property Rights
Citizens Sidoarjo By PT Lapindo Brantas

In connection with the Lapindo mudflow disaster that causes harm to surrounding residents, the Government issued Presidential Regulation. 14/2007 On Sidoarjo Mud Management Agency that within the framework of the handling of social issues, PT Lapindo Brantas was ordered to purchase land and building societies with payment in stages, according to the affected area map dated March 22, 2007 with a deed of sale proof of land ownership and land showed location approved by the Government. The problem is how the way in which the legal entity in this Limited Liability Company to be able to control the land Ownership of land in accordance with existing regulations and the way what should be done by P.T. Lapindo Brantas to be able to master the Property Rights of the public lands affected by mudflow Sidoarjo not to conflict with Article 26 paragraph (2) No 5 / 1960 UUPA and how compensation is carried out by P.T. Lapindo Brantas. Research used in research on legal writing is Normative legal research method used in research is a normative methodology is descriptive. Thesis to explain about that way of acquiring land rights committed by a legal entity in this Limited Liability Lapindo Brantas to top Ownership of land is not in accordance with the BAL therefore the way it should be used is by Waiver or Transfer of Rights, which is preceded by As for the right to determine how changes in the form of compensation need to pay attention NJOP, Value Buildings and Plants.

Keywords: Agrarian Law, Property Rights, How to Land Acquisition, Legal Entity

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Metodologi Penelitian	10
1.4 Sistematika Penulisan	12
BAB 2 TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH	
2.1 Pengertian Tanah dan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	14
2.2 Hierarki Hak Penguasaan Atas Tanah	16
2.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA	19
2.4 Peralihan Hak Atas Tanah	21
2.5 Tata Cara Memperoleh Tanah	32
2.6 Pendaftaran Tanah	42
2.7 Analisa Pokok Permasalahan	54
2.7.1. Analisa cara perolehan tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum dalam hal ini P.T. Lapindo Brantas terhadap tanah hak milik masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo	52
2.7.2. Analisa pembayaran ganti rugi yang diberikan oleh P.T. Lapindo Brantas terhadap masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo	62
BAB 3 PENUTUP	
3.1 Kesimpulan	69
3.2 Saran	70
DAFTAR REFERENSI	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa mempunyai peranan yang sangat penting dalam membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, karena tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan merupakan satu sistem, Sebagai wadah atau sarana, tanah adalah benda yang mempunyai sifat unik. Dikatakan demikian karena di satu sisi tanah adalah sumber daya non hayati, artinya bahwa tanah adalah suatu benda yang tidak dapat memperbaharui dirinya menjadi banyak. Di sisi yang lain tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia. Hampir tidak ada kegiatan manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Manusia memerlukan wisma (rumah untuk tempat tinggal), marga (sarana perhubungan darat), karya (tempat untuk berusaha), suka (tempat untuk rekreasi), dan penyempurna (tempat peribadatan, pendidikan, dan sebagainya). Dengan kata lain bahwa dalam perkembangannya, kebutuhan manusia akan tanah ini dapat dikelompokkan menjadi kebutuhan yang bersifat pribadi, untuk kegiatan usaha, untuk kegiatan-kegiatan khusus, dan untuk kepentingan umum.

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan) bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.¹

hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Secara yuridis pengertian tanah adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu “tanah” adalah “permukaan bumi”.

¹ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001). Hal. 158.

Kata tanah dalam Hukum Tanah Nasional, tentunya tidak sama dengan pengertian tanah pada umumnya. Dalam Hukum Tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis. Hal ini bisa dijumpai dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria :

“Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²

Pada kenyataannya terlihat di mana ketersediaan luas tanah tersebut tetap, sedangkan kebutuhan tanah terus bertambah. Oleh karena itu, Negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Negara juga berwenang menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum menyangkut tanah. Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Sehubungan dengan hal-hal diatas, kita perlu mengaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan

² Irene Eka Sihombing. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2005). Hal. 6.

dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi yaitu mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharannya menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu: menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.³

Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkan pembangunan itu. Kini pembangunan terus meningkat dan persediaan tanahpun semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak.

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan memberikan peluang untuk melakukan pengadaan tanah guna berbagai proyek baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta/bisnis, baik dalam skala kecil maupun dalam skala besar. Karena tanah negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut yang menjadi obyek adalah tanah-tanah hak baik yang dipunyai oleh orang perseorangan, badan hukum maupun masyarakat hukum adat.

Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh

³ R.G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: P.T. Bina Aksara, 1986). Hal. 2.

kesejangan antara *des Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des Sein* berupa kenyataan yang terjadi.⁴

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

Menurut John Selindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.⁵

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta, berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukan dan kemanfaatan maupun tata cara perolehan tanahnya, Hal ini dikarenakan pihak yang membutuhkan tanah bukan subyek yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut dan bertujuan memperoleh keuntungan semata.

Oleh karena itu, yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan orang-orang yang berkepentingan saja.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta dilakukan secara langsung, antara pemilik tanah dan yang yang membutuhkan tanah contoh badan hukum Perseroan Terbatas sesuai kesepakatan bersama.

Berkaitan dengan Pengadaan Tanah untuk kepentingan swasta di atas apabila sebuah badan hukum ingin menguasai hak milik atas tanah, dalam hal ini hak milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta:Kompas,2008), hal. 100.

⁵ John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Cetakan Kedua, (Jakarta:Sinar Grafika, 1988), hal. 200.

dipunyai orang atas tanah, terdapat pula hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya yang telah ditetapkan dengan Undang-undang. Selain hak milik mempunyai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh juga dikatakan bahwa hak milik mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak guna bangunan, karena pemegang hak milik sudah tidak perlu memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya, hal ini berbeda dengan hak guna bangunan yang memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu saat akan berakhir, hal ini terkandung dalam pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi bahwa :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Meskipun hak guna bangunan dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan hak milik tetapi dengan adanya suatu kebutuhan, maka para pemegang hak merasa perlu melakukan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan, maka dalam hal ini pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Karena untuk kepentingan suatu badan hukum dalam hal ini adalah P.T. (Perseroan Terbatas) harus merubah status tanahnya yang semula hak milik menjadi hak guna bangunan karena perlu diketahui bahwa pada dasarnya suatu badan hukum khususnya PT (Perseroan Terbatas) harus berstatus hak guna bangunan meskipun dalam melakukan suatu perubahan tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan memerlukan suatu proses yang cukup lama. Hal tersebut didasarkan pada pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang menyatakan bahwa Menteri Pertanian/Agraria berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum, agar supaya mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya pada waktu mulai

berlakunya Peraturan ini kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atau memintanya untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai.

Dalam kehidupan masyarakat permasalahan yang berkaitan dengan tanah sering terjadi, masalah yang sering muncul misalnya perebutan kepemilikan tanah, alih fungsi lahan tidak sesuai dengan peruntukannya, degradasi kualitas lahan dan lingkungan, tidak adanya jaminan hukum penguasaan dan pemilikannya. Dampak dari permasalahan tersebut sangat dirasakan oleh seluruh masyarakat (baik daerah pedesaan, perkotaan, pesisir, perbatasan, hutan, dan lain-lain).

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.⁶

Timbulnya masalah-masalah tanah bukannya disebabkan karena tidak adanya peraturan perundangan yang memadai, bukannya tidak ada manusia yang mampu melaksanakannya, melainkan lebih banyak disebabkan oleh kurangnya menguasai dan menghayati bidang keagrariaan atau pertanahan, sehingga dalam pengalamannya terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka dalam hal ini diperlukan cara pandang dan pola pikir yang terarah.⁷

Sehubungan dengan permasalahan tanah tersebut, pada tanggal 29 Mei 2006 di lokasi pengeboran Lapindo Brantas Inc, di Dusun Balongnongo, Desa Renokenongo, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, terjadi semburan Banjir Lumpur Panas atau biasa disebut juga dengan Lumpur Lapindo yang dimana banjir lumpur panas tersebut mulai menggenangi areal persawahan, pemukiman penduduk dan kawasan industri, akibatnya banyak tanah dan perumahan warga sekitar mengalami kerugian, dimana tanah warga yang terkena semburan lumpur lapindo tersebut sudah tidak bisa dikenali lagi batas fisik dan haknya, karena sampai sekarang daerah tersebut masih digenangi oleh lumpur.

⁶ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001). Hal. 7.

⁷ John Salihendo. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1988). Hal. 5.

Oleh sebab itu warga yang terkena dampak dari semburan lumpur lapindo, menuntut ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh P.T. Lapindo Brantas. Pemerintah pun turun tangan dalam mengatasi masalah tersebut, dengan cara mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo. Dalam Peraturan Presiden tersebut khususnya Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pembayaran secara bertahap, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual-beli kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah”.

Menurut Pasal tersebut diatas bahwa PT Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo, untuk status tanah Hak Guna Bangunan mungkin tidak menjadi masalah bagi PT. Lapindo Brantas untuk melakukan proses Jual Beli tersebut, tetap persoalannya untuk tanah masyarakat Sidoarjo yang berstatus tanah Hak Milik tentu akan menjadi suatu masalah apabila PT. Lapindo Brantas melakukan Jual Beli tanah Hak Milik tersebut, karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi:

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Jelas bahwa Jual Beli tanah Hak Milik antara korban Lapindo perorangan dengan P.T. Lapindo Brantas bertentangan dengan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA, sebab P.T. Lapindo Brantas merupakan Badan Hukum yang bukan merupakan subjek hukum pemegang Hak Milik atas tanah. Subjek hukum Hak Milik atas tanah menurut pasal 21 UUPA adalah WNI dan badan-badan hukum yang ditunjuk pemerintah, yang selanjutnya di atur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dengan demikian cara Jual Beli atas tanah

Hak Milik antara P.T. Lapindo Brantas dengan warga Sidoarjo yang menjadi korban tentu akan memunculkan permasalahan.

Berdasarkan adanya permasalahan dalam pengaturan Perpres No. 14 Tahun 2007 itulah maka perwakilan warga korban telah dilakukan upaya hukum berupa gugatan uji materiil atas Pasal 15 Perpres No. 14 Tahun 2007 kepada Mahkamah Agung. Namun ironisnya, dalam putusannya Nomor 24/P/HUM/2007 hakim Mahkamah Agung menolak gugatan uji materiil tersebut tanpa melakukan uji subsantif sedikitpun dengan alasan bahwa Mahkamah Agung tidak memiliki kewenangan untuk menguji substansi atas Perpres tersebut di karenakan Perpres No.14 Tahun 2007 dianggap sebagai suatu produk kebijakan yang telah dikeluarkan secara sah. Permasalahannya adalah putusan uji materiil Mahkamah Agung bersifat final dan binding (langsung mengikat dan tidak dapat dilakukan upaya hukum lebih lanjut). Dengan demikian, maka putusan penolakan uji materiil atas Perpres No. 14 Tahun 2007 oleh Mahkamah Agung tersebut menguatkan atau melegitimasi suatu Produk eksekutif yang secara nyata melanggar hukum.⁸

Walaupun kemudian Presiden merevisi Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 menjadi Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2008 yang kemudian direvisi kembali menjadi Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2009 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo tetapi tetap tidak menyelesaikan permasalahan Jual Beli khususnya Pasal 15 ayat (1) tersebut tidak terkena revisi.

Permasalahan berikutnya berkaitan dengan cara ganti rugi yang dilakukan oleh P.T. Lapindo terhadap hak atas tanah korban lumpur warga Sidoarjo Menurut Zainuddin Ali, untuk dapat melakukan penganalisaan terhadap sistem ganti rugi terhadap kasus lumpur lapindo di Kabupaten Sidoarjo, perlu dilakukan penganalisaan secara sosiologi hukum. Pengkajian dengan menggunakan pendekatan sosiologi hukum menunjukkan selain pendekatan yuridis normatif dalam mengkaji masalah hukum, masih terdapat sisi yang lain yaitu hukum dalam kenyataannya di dalam kehidupan sosial kemasyarakatan.

⁸ <http://gagasanhukum.wordpress.com/2008/09/11/lumpur-lapindo-selesai/> diakses tanggal 01 November 2011

Hukum dalam masyarakat dimaksud bukan kenyataan dari bentuk pasal-pasal dalam perundang-undangan, melainkan sebagaimana hukum itu dioperasikan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-harinya. Kalau mempelajari hukum dalam kenyataannya yang sedemikian itu, maka harus keluar dari batas-sebagaimana yang dilakukan oleh orang-orang di dalam masyarakat.⁹

Dalam Pasal 15 ayat (1) Perpres 14/2007 jo. Perpres 48/2008 jo. Perpres 40/2009 bahwa, PT Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pembayaran secara bertahap, untuk korban yang mempunyai tanah yang sudah bersertifikat tentu mungkin tidak menjadi masalah tapi bagaimana dengan korban yang tanahnya belum bersertifikat yang dalam kasus ini hanya mempunyai bukti kepemilikan tanah Leter C dan Petok D. Karena proses ganti ruginya tidak disamakan oleh tanah yang sudah bersertifikat oleh PT. Lapindo Brantas.

Sehubungan dengan maksud dilakukannya pengkajian terhadap masalah tersebut, maka dikemukakan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGUASAAN TANAH HAK MILIK WARGA SIDOARJO OLEH P.T. LAPINDO BRANTAS”**.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah cara perolehan tanah yang dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas untuk menguasai tanah hak milik masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo sesuai dengan peraturan perundang-undangan?
2. Apakah pembayaran ganti rugi yang diberikan oleh P.T. Lapindo Brantas pada masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo sesuai dengan peraturan perundang-undangan ?

⁹ Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*. (Palu: Yayasan Masyarakat Indonesia Baru, 2004). Hal. 20.

1.3 Metode Penelitian

Dalam rangka penulisan tesis harus diperhatikan bahwa tesis merupakan karya ilmiah yang harus disusun secara tegas, jelas, dan sistematis berdasarkan fakta-fakta yang dapat dipercaya kebenarannya dan data-data yang diperoleh, sehingga sebelum memulai suatu penulisan diperlukan adanya penelitian.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diajukan dan untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis memilih metode yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu.¹⁰

1. Jenis/Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang mencakup penelitian terhadap azas-azas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum, serta penelitian hukum di dalam pelaksanaannya, baik terhadap efektifitas hukum dalam masyarakat, maupun terhadap identifikasi hukum yang tidak tertulis.¹¹ Di mana penulis dalam penelitian ini lebih mengarah kepada sistematika hukum dan taraf sinkronisasi hukum.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penulisan yang bersifat deskriptif analistis, yaitu menggambarkan gejala-gejala yang timbul diambil di masyarakat. Kemudian dilakukan analisa untuk mencari jawaban dari pokok permasalahan yang diajukan.¹²

3. Tahap Penelitian

Dalam rangka menganalisa masalah yang peneliti kemukakan, diperlukan data yang akurat dan mutakhir oleh karenanya digunakan teknik pengumpulan

¹⁰ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2001), Hal. 12.

¹¹ *Ibid*, Hal. 14.

¹² Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", (Jakarta: UI-Press, 1986), Hal. 10-11

data melalui :¹³

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder melalui berbagai literatur baik peraturan perundangan, buku-buku, media cetak, atau pelaporan yang berkaitan dengan masalah penelitian. Semua data dihimpun untuk melengkapi data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian kepustakaan tersebut diperlukan untuk mempertajam konsep dan teori yang berguna untuk menganalisa permasalahan secara mendalam, yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 - a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
 - c) Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.
3. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, mengakses internet dan seterusnya¹⁴.

Penulis dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen di Perpustakaan yang dilakukan di beberapa tempat. Studi Kepustakaan di lakukan di beberapa tempat, seperti Perpustakaan Universitas Indonesia , maupun mengakses data melalui internet, dan melakukan kajian terhadap ketentuan UUPA, Perpres 14/2007 jo.

¹³ *Ibid*, Hal. 29.

¹⁴ *ibid.*, Hal. 13.

Perpres 48/2008 jo. Perpres 40/2009 dan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian.

c. Analisis Data

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mempunyai pengertian suatu pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh¹⁵, sehingga analisis penelitiannya dilakukan secara kualitatif baik terhadap data hukum sekunder maupun data hukum primer. Data yang sudah dikumpulkan dan diolah tersebut, selanjutnya digunakan untuk merumuskan kesimpulan penelitian ini.

d. Metode Pengambilan Kesimpulan

Kesimpulan yang akan di ambil oleh penulis adalah dengan metode induktif, yaitu menggunakan data yang bersifat umum dan kemudian diambil kesimpulan yang bersifat khusus.

1.4. Sistematika Penulisan

Tesis ini terbagi menjadi tiga Bab. Berikut ini adalah isi dari masing-masing bab tersebut.

BAB I : **PENDAHULUAN** Pada bab ini penulis memaparkan tentang Latar Belakang dari topik yang akan dibahas oleh penulis dalam penulisan tesis ini, Pokok Permasalahan yang dikaji, Metode Penelitian apa saja yang dipakai oleh penulis, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : **PEMBAHASAN** Dalam bab ini akan diuraikan hasil kajian pustaka berupa penelusuran literatur yang telah dilakukan, yang berhubungan dengan kasus penguasaan tanah hak

¹⁵ *ibid.*, Hal. 32.

bekas warga yang dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas , Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Presiden nomor 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur di Sidoarjo.

BAB III : **PENUTUP** Bab ini berisikan simpulan dan saran yang bermanfaat dari hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK PENGUSAHAAN ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH

2.1. Pengertian Tanah dan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

Sebutan Tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994) Tanah adalah:¹⁶

- a. permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- b. keadaan bumi di suatu tempat;
- c. permukaan bumi yang diberi batas;
- d. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagian bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Pengertian tanah itu sendiri dimana dalam hukum tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria (Yang selanjutnya disingkat UUPA). Dalam pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa :

“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 lain serta badan-badan hukum”.

dengan demikian tanah menurut pengertian yuridis adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu bagian tertentu dari permukaan bumi yang menurut satuan-satuan terbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar tertentu.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan

¹⁶ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), Hal. 5.

bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, sehingga tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹⁷

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan / atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah yang bersangkutan. Kewenangannya dimana setian pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan sendiri tanah haknya, misalnya saja tanah Hak Milik dapat digunakan untuk memenuhi keperluan pribadinya; untuk membangun rumah tinggal. Kewajibannya adalah menggunakan tanah sesuai peruntukan dan penggunaannya. Tentunya juga dengan tetap memperhatikan fungsi sosial, yang dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Apabila terdapat tanah yang tidak dipergunakan atau diterlantarkan oleh pemegang haknya maka hak atas tanahnya akan hapus dan tanahnya akan menjadi milik negara. Larangan bagi pemegang hak atas tanah berhubungan dengan pengambilan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, air dan ruang angkasa, karena menurut ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja.

Hak-hak penguasaan atas tanah ini dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah juga merupakan hubungan hukum konkret, jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan

¹⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Trisakti, 2002), h,. 4.

sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas. Adapun sistematika yang dimaksud adalah:¹⁸

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan hak atas tanah sebagai lembaga hukum meliputi :
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - b. Menetapkan isinya yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. Mengatur hak-hak mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
 - d. Mengatur hak-hak mengenai tanahnya.

2. Ketentuan-ketentuan mengenai hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkrit :
 - a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkrit.
 - b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
 - c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
 - d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
 - e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya

2.2. Hierarki Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam UUPA diatur hierarki hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional yaitu :¹⁹

1. Hak Bangsa Indonesia.

¹⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), Hal. 12-13.

¹⁹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005). Hal. 13.

2. Hak Menguasai Negara.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
4. Hak-hak Perorangan atas Tanah, yang terdiri dari:
 - a. Hak-hak atas Tanah.
 - b. Hak Jaminan atas Tanah.
 - c. Tanah Wakaf.

Penjabaran mengenai hal-hal penguasaan atas tanah dapat dilihat dalam uraian dibawah ini :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)

Hak Bangsa Indonesia adalah hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak Bangsa Indonesia merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia adalah hak penguasaan atas tanah tertinggi dalam hukum tanah nasional. Hak-hak penguasaan atas tanah yang lain secara langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia.

2. Hak Menguasai Negara (Pasal 2 UUPA)

Dalam Hak Bangsa Indonesia ada dua unsur yaitu kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur tugas kewenangan, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pemegang amanat tersebut pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dengan demikian Hak Menguasai Negara adalah hubungan hukum yang konkret antara negara dengan tanah diseluruh wilayah Indonesia yang meliputi baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang dudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam Pasal 2 ayat (2) Hak Menguasai Negara memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, 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 mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA)

Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

Dari Pasal 3 UUPA dapat dilihat bahwa Hak Ulayat keberadaannya diakui sepanjang menurut kenyataannya hak tersebut masih ada.

4. Hak-hak Perorangan atas Tanah, yang terdiri dari:

Hak perorangan atas tanah adalah hubungan hukum dengan sebidang tanah yang subjeknya orang atau badan hukum. Adapun hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari:

a. Hak-hak atas Tanah

Hak-hak atas tanah merupakan hubungan hukum dengan sebidang tanah yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk dua tujuan : yaitu untuk diusahakan (pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan) dan dipakai untuk tempat membangun sesuatu (membangun gedung, bangunan air, jalan, perumahan dll). Hak-hak atas tanah yang dimaksud, dapat dikelompokkan dalam hak atas tanah yang primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung kepada Hak Bangsa Indonesia, dan hak atas tanah yang sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber secara tidak langsung kepada Hak Bangsa Indonesia. Jenis-jenis hak atas tanah yang primer adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Sedangkan jenis hak atas tanah yang sekunder adalah Hak Guna

Bagunan, Hak Pakai, Hak Gadai, Hak Sewa, Hak Menumpang, dan Hak Usaha Bagi Hasil.

b. Hak Jaminan atas Tanah

Merupakan hubungan hukum antara kreditur dengan sebidang tanah kepunyaan pihak lain (debitur) yang ditunjuk sebagai jaminan kredit yang memberi wewenang kepada kreditur untuk melelang (mengeksekusi) tanah hak tersebut manakala debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Lembaga Hak Jaminan atas Tanah ini dalam UUPA disebut Hak Tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996, telah diterbitkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah.

c. Tanah Wakaf

Pasal 49 ayat (1) UUPA menyatakan Hak Milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Perwakafan tanah Hak Milik diakui dan dilindungi dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Disamping jenis-jenis hak perorangan diatas adanya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hak ini bukan Hak Penguasaan atas Tanah melainkan Hak atas Satuan Rumah Susun tertentu.

2.3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

UUPA menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan. Hak-haktersebut meliputi:²⁰

1. Hak Milik (diatur dalam Pasal 20 – 27 UUPA)

Hak milik adalah hak untuk memakai tanah yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah

²⁰ *Ibid.* Hal. 23.

tertentu, yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus apabila:

tanahnya jatuh kepada Negara:

- a. karena pencabutan hak;
- b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. karena ditelantarkan;
- d. karena terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- e. tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha (diatur dalam Pasal 28 – 34 UUPA)

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, peternakan, atau perikanan (pertanian dalam arti luas). HGU diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang ditunjuk.

Menurut Pasal 34 UUPA Hak Guna Usaha dapat hapus apabila:

- a. jangka waktunya berakhir
- b. dihentikan sebelum jangka waktu berakhirnya karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2

3. Hak Guna Bangunan (diatur dalam Pasal 35 – 40 UUPA)

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dari definisi di atas, diketahui bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan dapat hapus apabila:

- a. jangka waktunya berakhir

- b. dihentikan sebelum jangka waktu berakhirnya karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.

4. Hak Pakai (diatur dalam Pasal 41 – 43 UUPA).

Hak Pakai ialah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain. Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintahan Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan berkedudukan di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2.4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena hukum, yakni karena pewarisan tanpa wasiat, dan dapat pula terjadi karena pemindahan hak. Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.²¹ Perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dapat berupa jual beli, jual beli melalui lelang, tukar menukar, hibah, hibah wasiat (legaat), penyertaan modal (pemasukan dalam perusahaan/ inbreng), penggabungan atau peleburan Perseroan atau Koperasi dan pembagian hak bersama.

Dalam konsep Hukum Tanah Nasional, tidak ada kebebasan dalam pemindahan hak atas tanah, karena bagi tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyeknya.

²¹ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, (Jakarta: Djambatan, 2005). Hal. 333.

Sebagai contoh, subyek pemegang Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UUPA adalah Warga Negara Indonesia tunggal atau badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah (saat ini ditetapkan dengan PP Nomor 38 Tahun 1963). Untuk itu ada larangan pemindahan Hak Milik atas tanah kepada subyek hukum selain yang ditetapkan dalam Pasal 20 UUPA tersebut. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenai sanksi sebagaimana di atur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, maka menurut Hukum Tanah Nasional, status hukum tanah tidak mengikuti status hukum pemegang haknya, Perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang termasuk Hukum Tanah diselesaikan menurut hukum yang berlaku terhadap tanahnya, bukan menurut hukum pemegang haknya.²²

1. Peralihan Hak Karena Warisan

Secara Hukum, Peralihan hak karena pewarisan terjadi pada saat pemegang hak atas tanah (pewaris) meninggal dunia. Dengan meninggalnya seseorang, maka secara hukum segala harta kekayaannya beralih kepada (para) ahli warisnya. Untuk itu perlu ditetapkan siapa yang berhak menjadi ahli waris, berapa besar bagiannya dalam pewarisan dan bagaimana cara pembagiannya. Hubungan hukum ini termasuk dalam lingkup Hukum Waris.

Berkaitan dengan pewarisan, Hukum Tanah hanya mengatur pembuktian mengenai telah beralihnya hak atas tanah dari pewaris kepada (para) ahli warisnya dan mengenai pemberian surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sehubungan dengan pewarisan tersebut.

Selain itu Hukum Tanah juga mengatur kewajiban dan akibat hukumnya apabila pewarisan tersebut mengakibatkan hak atas tanahnya jatuh pada ahli waris yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) UUPA).

Untuk tanah-tanah pertanian, Hukum Tanah Nasional juga mengatur mengenai kewajiban dan akibat hukumnya bila pewarisan itu mengakibatkan kepemilikan tanah melampaui batas maksimum penguasaan tanah yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai landreform

²² *ibid*, Hal.321-322.

(Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian).

Juga diatur ketentuan bilamana tanah warisan tersebut jatuh kepada ahli waris yang bertempat tinggal di luar kecamatan letak tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian).

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak Tanah tersebut berada.

Pendaftaran ini bertujuan agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu up to date (sesuai dengan keadaan sebenarnya).

2. Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Perbuatan Hukum Selain Jual Beli

Seperti yang telah diuraikan terdahulu, pemindahan hak selain jual beli dapat terjadi karena tukar menukar, hibah, hibah wasiat (legaas), jual beli melalui lelang, penyertaan modal (pemasukan dalam perusahaan/inbreng), penggabungan/peleburan Perseroan atau Koperasi dan pembagian hak bersama.

Perbuatan hukum tukar menukar tanah dibuktikan dengan Akta Tukar menukar, Hibah dan hibah wasiat tanah dibuktikan dengan Akta hibah. Sedangkan penyertaan modal/inbreng dibuktikan dengan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan. Pembagian hak bersama dilakukan dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama. Akta-akta tersebut keseluruhannya menjadi kewenangan dan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Pemindahan hak atas tanah tersebut terjadi pada saat dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Untuk keperluan pembukataan, maka setelah pembuatan akta-akta tersebut, maka perbuatan hukumnya wajib didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak tanah tersebut berada.

3. Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Jual Beli merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada adanya suatu kesepakatan timbal balik di antara 2 (dua) pihak, yakni pihak penjual dan pihak pembeli. Jadi esensialia dari jual beli adalah kesepakatan mengenai barang dan harga. Penjual setuju mengalihkan haknya atas barang kepunyaannya, sementara pembeli setuju membayar harganya.

Karena harus didasarkan pada kesepakatan, maka perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli tidak dapat dipaksakan oleh salah satu pihak. Juga tidak boleh dipaksakan oleh pihak lain di luar para pihak, sekalipun pihak lain itu adalah Pemerintah.

Dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka berakhirlah pluralisme di bidang hukum tanah di Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi, asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem Hukum Adat.

Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat ditafsirkan bahwa pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat.²³

Jual beli tanah menurut Hukum Adat dan menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dan pada saat yang bersamaan pembeli membayar harganya secara penuh kepada penjual.

Hal tersebut dalam Hukum Adat dikenal dengan istilah jual lepas. Pengertian tersebut mengandung arti jual beli bersifat tunai. Pemindahan haknya terjadi serentak pada saat yang bersamaan dengan pembayaran harganya.

Di sisi lain tunai juga berarti bahwa pada saat transaksi dilakukan, harga jual beli harus dibayar penuh, tidak boleh secara bertahap.

²³ Arie S, Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet. Kedua, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), Hal. 113.

Selain itu, jual beli tanah juga bersifat terang dan nyata/riil. Sifat terang, berarti perbuatan hukum jual beli tersebut tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, melainkan dilakukan oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan haknya. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.²⁴

Seperti telah diuraikan terdahulu, karena Hukum Tanah Nasional bersumber dari Hukum Adat, maka pengertian dan sifat jual beli menurut Hukum Adat tersebut berlaku pula terhadap Hukum Tanah Nasional. Dengan demikian, Hukum Tanah Nasional bersifat tunai, terang dan nyata/riil.

Dalam praktek, acapkali terjadi para pihak sepakat untuk melaksanakan jual beli, namun pembayaran harganya dibayar bertahap (sebagian demi sebagian), Dalam hal demikian, maka ada 2 kemungkinan yang ditempuh, yakni :

- a. Para pihak saling mengikatkan diri, penjual mengikatkan diri untuk menjual kepada calon pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harganya secara penuh kepada calon penjual dalam suatu akta yang dinamakan Pengikatan Jual Beli atau Ikatan Jual Beli atau Perjanjian kepada calon penjual dalam suatu akta yang dinamakan Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Akan Jual Beli. Dengan penandatanganan akta tersebut, haknya belum beralih dari penjual kepada pembeli. Hak atas tanah baru beralih setelah pembeli membayar harganya secara penuh kepada penjual, yang ditandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli.
- b. Para pihak sepakat untuk melangsungkan jual beli dengan pembuatan Akta Jual Beli, sekalipun pembayaran harganya belum lunas. Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi penyerahan secara yuridis dan telah dibayar

²⁴ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, (Jakarta: Djambatan, 2005). Hal. 333.

sebagian. Hal ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat disusul kemudian. Jadi, kalau harga yang tersisa ternyata kelak tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam Hukum Perutangan. Atas dasar konsep tersebut makam pembatalan jual beli tidak dapat dituntut, karena jual beli dinyatakan telah selesai dan telah terjadi pemindahan hak atas tanah²⁵

Kebijakan pertanahan menyangkut tata cara jual beli menurut Hukum Tanah Nasional pada mulanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961), di mana dalam Pasal 19 dinyatakan :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat)”.

Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya.

Menurut peraturan tersebut, yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah notaris, pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah, para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang pejabat dan orang-orang lain yang telah lulu sujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

²⁵ Arie S. Hutagalung dan Suparj Sujadi, *Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan 1 (Januari-Maret 2005). Hal. 33.

Penyebutan pejabat itu dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mulai digunakan sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997), yang mulai diberlakukan ketentuan-ketentuannya 3 (tiga) bulan setelah diundangkan, yakni tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan ini menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hal melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dengan pembuatan Akta Jual Beli.

Akan tetapi jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tidak berakibat perbuatan hukumnya menjadi tidak sah, melainkan pendaftarannya pada Kantor pendaftaran tanah (di Indonesia Kantor Pertanahan) akan ditolak.

Adapun untuk sahnya jual beli, dalam pelaksanaan pemindahan hak tersebut, harus dipenuhi beberapa syarat materiil,²⁶ yakni :

a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;

Di Indonesia dikenal adanya asas *nemo plus juris* atau secara lengkap disebut *nemo plus juris in alium transfere potest quam ipse habet*, yang berarti orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.²⁷

²⁶ Arie S. Hutagalung dan Suparj Sujadi, *Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan 1 (Januari-Maret 2005). Hal. 36.

²⁷ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, (Jakarta: Djambatan, 2005). Hal. 82.

Oleh karena itu seseorang atau sesuatu badan hukum hanya boleh menjual tanah apabila dia adalah pemilik yang sah dan/atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Perlu juga diperhatikan, bahwa pada saat pemindahan hak dilakukan, penjual masih memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang dijual.

Artinya tidak melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2) juncto Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 36 ayat (2) UUPA juncto Pasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan Pasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Di samping itu, sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sahnya perjanjian, maka pihak-pihak dalam jual beli haruslah orang/badan hukum yang cakap bertindak menurut hukum.

Menurut hukum Positif Indonesia saat ini, pihak-pihak yang tidak cakap bertindak adalah orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan.

Dengan demikian, maka penjual haruslah orang yang telah dewasa dan berakal sehat. Seorang yang belum dewasa haruslah diwakili oleh walinya, apabila akan menjual tanah. Sedangkan orang yang ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampunya.

b. Pembeli adalah pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan;

Sama seperti halnya dengan penjual, di samping harus telah dewasa dan berakal sehat, pembeli mutlak juga harus memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang akan dibeli.

Apabila status hukum pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah, maka berlakulah ketentuan Pasal 21 ayat (3), Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2) juncto Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 36 ayat (2) UUPA juncto Pasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan Pasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas.

Dalam hal jual beli atas tanah tetap dilakukan, maka perbuatan hukum jual beli tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya jatuh

kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak ketiga yang membebaninya tetap berlangsung dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik (yakni penjual) tidak dapat dituntut kembali.

Sebagai contoh, subyek pemegang Hak Milik adalah warga negara Indonesia (tunggal) dan Badan-Badan Hukum yang ditunjuk oleh PP Nomor 38 Tahun 1963. Jika seandainya suatu Perseroan Terbatas (PT) membutuhkan sebidang tanah dan yang telah tersedia adalah tanah Hak Milik, maka pemindahan hak tidak dapat dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli. Untuk itu dimungkinkan pelepasan hak oleh si pemilik tanah dan selanjutnya PT mengajukan permohonan hak baru kepada negara atau melalui acara perubahan hak (dari Hak Milik diubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha sesuai dengan tujuan peruntukan PT calon pembeli).

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum;

Menurut Hukum Tanah Nasional, tanah negara tidak boleh diperjual-belikan, termasuk di dalamnya tanah Hak Pengelolaan. Selain itu tanah wakaf juga dilarang untuk diperjual-belikan.

Khusus untuk tanah Hak Pakai atas tanah negara, jual beli hanya dapat dilaksanakan apabila telah diperoleh ijin dari pejabat yang berwenang. Sedangkan pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat berlangsung jika telah persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pengalihannya dimungkinkan setelah ada persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Untuk mencegah kerugian di kemudian hari akibat tidak sahnya jual beli, dapat dilakukan beberapa tindakan, seperti pengecekan keabsahan sertifikat tanah pada instansi yang berwenang, memastikan bahwa si penjual adalah pemegang hak yang sah atas tanah dengan cara memeriksa dokumen seperti surat nikah, fatwa waris dan lain-lain. Di samping itu

dapat pula meminta advice planning dari Kantor Dinas Tata Kota setempat untuk mengetahui rencana perubahan peruntukan di lokasi tersebut. Dan yang tak kalah pentingnya adalah meminta surat keterangan dari Pengadilan setempat, untuk mengetahui apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak.²⁸

Hukum Tanah Nasional menentukan bahwa PPAT wajib menolak membuat akta jika tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa, baik mengenai data fisiknya maupun data yuridisnya. Demikian diatur dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Ketentuan itu selanjutnya dipertegas dalam Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997) yang berbunyi :

- (1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut;
- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima hak tanggungan.

Obyek dalam jual beli tanah bisa berupa tanah kosong atau tanah berikutan bangunan dan/atau tanaman yang berada dan berdiri serta tertanam

²⁸ Erwin Kallo, *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti Di Indonesia (Disertai Studi Kasus Aktual)*, cetakan pertama, (Yogyakarta : Ombak, 2003), Hal. 73-74.

di atas bidang tanahnya. Namun perlu diperhatikan, Hukum Tanah Nasional menganut asas pemisahan horizontal, sehingga penyebutan obyek penjualan harus dicantumkan secara tegas dalam Akta Jual Beli. Untuk itu kondisi fisik dan yuridis dari obyek jual beli harus nyata/riil.

Menyangkut prosedur jual beli, dalam persiapan pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu mengenai kesesuaian data dalam sertifikat dengan data dalam daftar-daftar yang tersimpan di Kantor Pertanahan. Demikian pula kelengkapan dokumen pihak penjual dan pembeli berkaitan dengan keabsahan dan persyaratan jual beli.

Selain itu ada beberapa kewajiban perpajakan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum pembuatan akta, baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli.

Setelah tahap persiapan dilalui, maka dilanjutkan dengan tahap pembuatan Akta Jual Beli. Hadir dalam pembuatan akta ini pihak penjual atau kuasanya yang sah, pembeli atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

PPAT wajib membacakan dan menerangkan serta menjelaskan isi akta, sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang hadir, para saksi dan PPAT yang bersangkutan.

Akta Jual Beli dibuat dalam 2 (dua) lembar asli, satu lembar pertama disimpan di Kantor PPAT sebagai protokol akta dan satu lembar kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak. Sedangkan kepada para pihak diberikan salinannya.

Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli, bahwa saat itu haknya beralih dari penjual kepada pembeli dan bahwa pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Akan tetapi, sekalipun haknya telah beralih pada saat dilangsungkan transaksi jual beli, namun perbuatan hukum tersebut baru diketahui terbatas oleh pihak-pihak (penjual dan pembeli), para saksi dan PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta. Hal ini disebabkan karena

administrasi di kantor PPAT bersifat tertutup untuk umum. PPAT wajib merahasiakan akta-akta yang dibuatnya.

Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, perbuatan hukum jual beli tersebut bersifat wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, karena administrasi di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Hal demikian diperintahkan dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Pengaturan lebih lanjut mengenai kewajiban pendaftaran tersebut dimuat dalam Pasal 103 ayat (1) PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”.

Pendaftaran tersebut pada Kantor Pertanahan berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.

2.5. Tata Cara Memperoleh Tanah

Dalam rangka menggunakan tata cara yang disediakan dalam Hukum Tanah Nasional, sehubungan dengan sistem perolehan tanah, perlu diperhatikan dahulu 3 (tiga) hal yaitu:²⁹

²⁹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005). Hal. 49.

1. Proyeknya, yaitu apa yang dikembangkan/ dibangun di atas tanah yang diperoleh. Tanah yang tersedia itu akan digunakan untuk keperluan pribadi, usaha, atau keperluan khusus lainnya.
2. Lokasinya, yaitu letak proyeknya yang bersangkutan. Untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayah (di DKI: Rencana Bagian Wilayah Kota). Apabila untuk keperluan bisnis/proyek tertentu perlu dimohon Ijin Prinsip dan Ijin Lokasi (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2/1999 Tentang Ijin Lokasi).
3. Tanah yang tersedia, yaitu segi fisik dan segi yuridisnya.

Dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk kebutuhan pembangunan, maka perlu dilakukan perolehan tanah. Untuk itu perlu diperhatikan bagaimana cara-cara memperoleh tanah. Pada garis besarnya dikenal 2 jenis pengadaan tanah, yaitu:³⁰

1. Pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah
Pembebasan tanah untuk keperluan semula menggunakan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975, yang digunakan sejak Repelita I sampai tahun 1993. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 merupakan ketentuan intern pemerintah dalam pengamanan kekayaan negara, baik yang berhubungan dengan penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi, maupun mengenai pertanggung jawaban keuangan negara. Tata cara pembebasan tanah menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1975, dilaksanakan melauli Panitia Pembebasan Tanah. Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985, yang ditetapkan dalam rangka deregulasi, khusus untuk pembebasan tanah yang luasnya kurang dari 5 Ha tidak diproses melauli ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975, akan tetapi diselesaikan oleh Pimpro bersama Kepala wilayah.

³⁰ Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*.(Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007). Hal. 26.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1985, telah dinyatakan tidak berlaku atas dasar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1994, mengenai pelaksanaannya.

2. Pengadaan Tanah untuk Keperluan Swasta

Semula ada dua cara pembebasan tanah untuk keperluan swasta, yaitu secara langsung dan melalui Panitia Pembebasan Tanah seperti yang dimaksud Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975. Tapi sejak berlakunya keppres Nomor 55. Tahun 1993, hanya ada satu cara yang dapat dilakukan swasta, yaitu dilakukan secara langsung atas dasar musyawarah dimana bantuan dari pemerintah berupa pengawasan dan pengendalian, sebagaimana telah diberikan petunjuk dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 Desember 1990 Nomor 580.2-D.III. Tatacara penyediaan dan pemberian hak baru atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987. Peraturan tersebut mengatur penyediaan dan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan pada umumnya, bukan khusus untuk pembangunan rumah susun. Ada pemerintah daerah yang nelengkapinya dengan ketentuan-ketentuan khusus yang disesuaikan dengan situasi dan kebutuhan daerah yang bersangkutan. Misalnya di DKI Jakarta, Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut dilengkapi oleh Gubernur dalam Surat Keputusannya No. 540 tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi (SP3L) atas bidang tanah.

Terkait dengan keppres 55/1993, pada saat ini. Keppres tersebut telah diganti dengan diterbitkannya Perpres 36/2003 yang kemudian direvisi dengan diterbitkannya Perpres 65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.. Hukum Tanah Nasional menyebutkan berbagai jenis perolehan tanah, yaitu:

1. Primer:
 - a. Pembukaan hutan.
 - b. Pemberian hak baru oleh negara.
2. Sekunder:
 - a. Pewarisan.
 - b. Pemindahan Hak.
 - c. Pemberian hak baru oleh pemilik tanah.
3. Perubahan Hak:
4. Hapusnya Hak:
 - a. Jangka waktu berakhir
 - b. Pelepasan/pembebasan hak
 - c. Pembatalan hak
 - d. Pencabutan hak

Untuk menguasai bidang-bidang tanah tertentu perlu diperhatikan tata cara perolehan tanahnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perolehan tanah adalah sebagai berikut:³¹

1. Status tanah yang diperlukan
Tanah yang tersedia dapat berstatus:
 - a. Tanah negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh negara
 - b. Tanah ulayat masyarakat hukum adat
 - c. Tanah hak yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.
2. Status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan digunakan, oleh karena terkait dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai subjek hak atas tanah.

³¹ Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007). Hal. 24.

- a. Bagi Instansi Pemerintah yang oleh UUPA hanya dimungkinkan mempunyai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, perolehan tanahnya dilakukan dengan pelepasan hak.
 - b. Bagi perusahaan, baik Badan Hukum Milik Swasta dapat mempunyai tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau dalam hal tanah digunakan untuk usaha perkebunan dan sejenisnya dapat dipunyai dengan Hak Guna Bangunan.
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan:
- a. Apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela, maka ditempuh melalui:
 - 1) Acara pemindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar, atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai subjek hak tanah yang dipindahkan itu.
 - 2) Acara pembebasan tanah, diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang bersangkutan.
 - b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, maka dapat ditempuh melalui acara pencabutan hak untuk kepentingan umum sebagai cara pengambilan tanah secara paksa.

Untuk menguasai dan memperoleh tanah, ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh calon pemegang hak, antara lain:

1. Permohonan Hak Atas Tanah³²

Tata cara permohonan hak, dapat digunakan apabila tanah yang tersedia berstatus tanah negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dalam

³² Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005). Hal. 50.

pengertian ini termasuk tanah negara yang berasal dari pembebasan hak atau pelepasan hak untuk kepentingan pihak lain.

2. Pembebasan Hak³³

Acara Pembebasan hak digunakan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang tersedia. Misalnya tanah yang tersedia Hak Milik (bekas) Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, sedang yang memerlukan tanah berstatus badan hukum Indonesia (Perseroan Terbatas). Dalam hal demikian diketahui bahwa tidak dapat dilakukan pemindahan hak (jual beli).

3. Pemindahan Hak³⁴

Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Adapun perbuatan hukum yang dimaksud tersebut, jual beli, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat, memasukan ke dalam harta perusahaan/penyertaan modal (*inbreng*).

4. Pencabutan Hak³⁵

Tata cara pencabutan hak ini adalah upaya terakhir untuk memperoleh tanah yang tersedia. Dalam keadaan yang memaksa yaitu jika tanah diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan tidak mungkin digunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang hak yang bersangkutan.

Jika cara yang ditempuh adalah pembebasan hak, perlu diketahui bahwa acara pembebasan hak digunakan apabila pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Atas Tanah yang tersedia. Misalnya tanah yang tersedia berstatus Hak Milik, sementara calon subjek

³³ *Ibid.*, Hal. 61.

³⁴ *Ibid.*, Hal. 56.

³⁵ *Ibid.*, Hal. 63.

pemegang haknya suatu Perseroan Terbatas. Dalam hal ini jika dilakukan pemindahan hak langsung, maka akan terkena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.³⁶

Adapun yang dimaksud dengan Pembebasan Hak adalah setiap perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara hak dengan tanah haknya dengan disertai pemberian imbalan yang disepakati bersama atas dasar musyawarah langsung antara pihak yang memerlukan dengan pemilik tanah, mengenai besarnya imbalan atas bidang tanah berikut bangunan atau tanaman dan benda-benda lain yang melengkapinya. Arti pembebasan atau pengadaan tanah secara tekstual yang tercantum dalam Perpres No. 36 tahun 2005 yaitu:³⁷

- a. Pasal 1 ayat (3) 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.
- b. Pasal 1 ayat (6) pelepasan atau penyerahan atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan uang ganti rugi atas dasar musyawarah.

Sebaliknya menurut Perpres 65 tahun 2006 disebutkan:³⁸

- a. Pasal 1, 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.
- b. Pasal 2 ayat (1), pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- c. Pasal 2 ayat (2), pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh para pihak-pihak yang bersangkutan.

³⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 1987), Hal. 54.

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ *Ibid.*, Hal. 2.

Sebenarnya pembebasan hak itu merupakan suatu perjanjian. Karena pihak-pihak yang bermusyawarah tersebut masing-masing sepakat untuk melakukan prestasi. Karena merupakan suatu perjanjian, seharusnya kegiatan pembebasan hak ini mentaati ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdota) yang mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian.³⁹

Musyawarah ini dilakukan untuk menyepakati 2 (dua) hal :⁴⁰

- a. Besarnya imbalan yang harus dibayar oleh pihak yang memerlukan tanah
- b. Kesiediaan pemegang Hak Atas Tanah/pemilik tanah melepaskan haknya.

Kedua hal ini dituangkan ke dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Akta Pelepasan Hak (apabila dilakukan dihadapan Notaris).

Sesudah itu status tanah yang dilepaskan menjadi tanah negara. Agar pihak yang membebaskan tanah tersebut dapat menguasai tanah yang dibebaskan tersebut secara legal, maka selanjutnya pihak tersebut harus mengajukan Permohonan Hak kepada negara. Prosedur Permohonan Hak kepada negara sebagaimana yang telah diuraikan diatas⁴¹

Dalam Perpres 36/ 2005 yang juga memperhatikan masalah musyawarah, imbalan dan pelepasan hak dalam melakukan pemindahan hak. Namun ketentuan Perpres 65/2006 menyatakan bahwa dalam pembebasan hak yang perlu diperhatikan adalah :

- a. Imbalan
- b. Pelepasan hak jika proyeknya untuk kepentingan umum
- c. Pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, dan lain-lain) jika disepakati secara sukarela oleh para pihak.

Mengenai arti ganti rugi, menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, dimana dalam Pasal 1 ayat (12) disebutkan: ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan

³⁹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 1987), Hal. 56.

⁴⁰ *Ibid.*, Hal. 54

⁴¹ *Ibid.*, Hal. 55

tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah. Sedangkan bentuk ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bisa berupa:

1. Uang.
2. Tanah Pengganti.
3. Pemukiman kembali.
4. Penyertaan modal.

Sesuai dengan angka 4 tersebut di atas (penyertaan modal/saham) para bekas pemilik tanah bisa diikutsertakan sebagai pemilik modal dalam kegiatan yang berkaitan dengan tanah yang dibebakannya itu. Tentunya kalau penggunaan tanah itu sendiri ada unsur bisnis atau komersial. Dan sebaliknya kalau penggunaan tanah itu semata-mata untuk kepentingan umum dan tidak ada unsur bisnis atau komersial maka para bekas pemilik tanah tidak bisa memaksa kepada pemerintah untuk menerima dirinya sebagai salah satu pemilik modal. Dan yang menjadi masalah kalau seandainya penggunaan tanah hasil pembebasan itu untuk komersial sedangkan bentuk usaha dari perusahaan belum go public/Tbk juga akan banyak mengalami kesulitan dalam penerimaan bekas pemilik tanah sebagai pemegang saham dalam perusahaan. Karena tidak sembarang orang bisa menanamkan modalnya pada suatu perusahaan, dan hanya orang tertentu yang bisa menjadi penanaman modal yaitu sesuai dengan peraturan dasar yang ada dalam perusahaan itu sendiri.

Adapun pengertian ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 bentuk ganti rugi berbeda dengan keppres 36/2005:

1. Uang
2. Tanah pengganti
3. Pemukiman kembali
4. Gabungan.

Untuk perolehan tanah dengan cara pemindahan hak/peralihan hak, Pengertian peralihan hak Hak Atas Tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas benda/barang, bergerak atau tidak bergerak.

Dalam hal ini kita akan membahas mengenai peralihan benda tidak bergerak (Hak Atas Tanah).

Peralihan Hak Atas Tanah ini sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari dimana peralihan Hak Atas Tanah ini merupakan salah satu cara dalam memperoleh Hak Atas Tanah.

Dalam melakukan cara peralihan Hak Atas Tanah dapat meliputi sebagai berikut:

- a. Jual-beli
- b. Hibah dan hibah wasiat
- c. Tukar menukar
- d. Pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan
- e. Pemasukan harta pokok kedalam Perseroan Terbatas (P.T./Inbreng (pemasukan modal kedalam perusahaan dalam bentuk tanah)

Maka yang tidak termasuk peralihan/pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (ab intestato).⁴² Yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah adakah cara lain dalam pengalihan Hak Atas Tanah disamping apa yang telah disebutkan sebelumnya.

Sejak tanggal 24 September 1960, pengertian jual beli (tanah) bukan suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdara Indonesia, Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional didasarkan pada pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dilaksanakan secara terang dan tunai. Adapun pengertian tunai dan terang adalah sebagai berikut:⁴³

1. Terang, mengandung arti bahwa perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan, dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya (Pejabat Pembuat Akta Tanah), disaksikan oleh dua orang saksi.

⁴² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 1987), Hal. 31.

⁴³ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005). Hal. 56.

2. Tunai, mengandung arti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan (serentak), yaitu:
 - a. Pemindehan hak (pemindehan penguasaan yuridis), dari penjual kepada pembeli.
 - b. Pembayaran harga (baik sebagian maupun seluruhnya), dari pembeli kepada penjual.

Konsekuensinya:⁴⁴

1. Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan.
2. Karena jual beli bukan merupakan suatu perjanjian (sebagaimana yang dimaksudkan oleh Hukum Tanah Barat), melainkan perbuatan hukum pemindehan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil.
3. Apabila baru dibayar sebagian harganya, tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli tanah karena telah memenuhi syarat tunai. (Keputusan Mahkamah Agung No. 27/K/Sip/1956).
4. Sedang terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang piutang di luar perbuatan jual beli tanah.

Perjanjian utang piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah tadi. Ini berarti bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya maka penjual tidak dapat menuntut

2.6. Pendaftaran Tanah

Pengertian dari pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.*, Hal. 57.

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 butir 1

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah antara lain:⁴⁶

1. Untuk memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada setiap kepemilikan hak atas tanah
2. Untuk menyediakan informasi pertanahan kepada pihak-pihak tertentu termasuk pihak yang berkepentingan itu pemerintah sendiri atau lembaga swasta agar mendapatkan kemudahan dalam memperoleh data tanah bila akan memerlukan lahan.
3. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sedang pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya di Kabupaten dan Kota. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi:⁴⁷

1. Pendaftaran pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi meliputi:

 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

⁴⁶ *Ibid*, Pasal 3

⁴⁷ Diktat Hukum Agraria, "Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Tanah", (Diktat), Hal. 30.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis⁴⁸

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis⁴⁹

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Objek Pendaftaran Tanah meliputi :⁵⁰

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

⁴⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, , Pasal 1 butir 10

⁴⁹ *Ibid*, Pasal 1 butir 11

⁵⁰ *Ibid*, Pasal 9

2. Tanah hak pengelolaan.
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun.
5. Hak tanggungan.
6. Tanah Negara.

Sebagai tanda bukti bahwa bidang-bidang tanah tertentu yang telah didaftarkan adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat adalah suatu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dimana dalam sertifikat terdapat. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Yang dibuktikan dengan Surat Ukur sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. dibuktikan dengan buku tanah.

Untuk memperoleh data fisik maupun data yuridis tersebut, maka perlu kegiatan sebagai berikut:⁵¹

- a. Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya adalah untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya dan luasnya, serta bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman penting di atasnya (data fisik). Pengumpulan data fisik dimulai dengan penetapan letaknya, batas-batasnya dengan disertai pemberian tanda batas disetiap sudutnya. Kemudian diukur, dibuatkan petanya dan Surat Ukur sebagai alat bukti letaknya, batas-batasnya dan luasnya. Setiap Surat Ukur diberi nomor urut tahunan dan tahun penerbitannya.
- b. Kegiatan di bidang yuridis dengan mengumpulkan data mengenai haknya, pemegang hak dan ada atau tidaknya hak pihak lain yang membebaninya (data yuridis) Pengumpulan datanya menggunakan alat pembuktian berupa dokumen/ surat-surat bukti tertulis. Data yuridis mengenai jenis hak dan siapa

⁵¹ Diktat Hukum Agraria," *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Tanah*", (Diktat), Hal. 31.

pemegang haknya dicatat dalam buku tanah, yaitu daftar isian yang mencatat data yuridis dan data fisik bidang tanah hak.

- c. Selanjutnya diterbitkan sertifikat sabagai tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Dincantumkan tanggal penerbitan sertifikatnya.

Setiap kepemilikan suatu kebendaan harus disertai dengan alat bukti yang konkrit, dan alat bukti yang lazim berlaku adalah bukti administratif, bukti phisik, dan bukti yuridis, termasuk dalam kepemilikan tanah tanpa adanya alat bukti yang syah, artinya bukti secara administratif dan yuridis, maka seseorang yang memiliki tanah atau kebendaannya dianggap tidak pernah ada. Kedudukan alat bukti terhadap tanah adalah:⁵²

1. Sertifikat, merupakan alat bukti yang paling kuat tetapi tidak mutlak terhadap kepemilikan suatu tanah dan surat yang disebut sertifikat ini disebut alat bukti yang paling terkuat tetapi tidak mutlak artinya alat bukti terkuat di antara alat bukti yang lainnya, dikatakan tidak mutlak karena alat bukti sertifikat ini masih bisa dianggap tidak syah, apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan kebalikannya. Setelah diadu kekuatan dalam pembuktiannya, maka bagi pemegang alat bukti yang paling lengkap serta cara peralihan hak dan pembuatan alat buktinya melalui prosedur yang semestinya, yang akan menang dalam kepemilikan, dan sebaliknya bagi alat bukti atau sertifikat yang pembuatannya tidak prosedural yang dianggap kalah dalam pembuktian.
2. Akta merupakan alat bukti kepemilikan suatu benda. Untuk tanah akta ini berupa akta peralihan hak termasuk akta jual beli, waris, hibah dan lain sebagainya. Akta merupakan alat yang melalui proses Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat lain yang mempunyai wewenang (dahulu Camat bisa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah). Alat bukti ini merupakan bukti terhadap kepemilikan tanah dan menjelaskan sejarah peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli, akta waris, akta hibah dan sebagainya. Secara

⁵² Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. (Jakarta: Jala Permata, 2007). Hal. 44.

yuridis alat bukti ini juga sudah mempunyai kekuatan hukum, akan tetapi tidak sekuat alat bukti yang dinamakan sertifikat.

3. Alat bukti yang lain, seperti Girik, Petok dan sejenisnya, alat bukti semacam ini termasuk alat bukti yang lemah, namun di Indonesia terutama di daerah-daerah alat bukti semacam ini masih banyak diketemukan dan dimiliki para pemilik tanah. Sedangkan surat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah), Ireda (Iuran rehabilitasi daerah) dan sejenisnya bukan merupakan alat bukti kepemilikan tanah akan tetapi sebagai bukti pemilik benda dalam kaitan berkewajiban membayar pajak.

Kaitannya antara alat bukti tanah dengan pembebasan tanah sangat erat sekali, bahkan secara yuridis kepemilikan suatu benda tanpa disertai alat bukti administratif dan yuridis maka kepemilikan terhadap suatu benda dianggap tidak pernah ada.

Setelah membahas pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti, pengertian Bukti Letter C, maka dapatlah dikatakan bahwa Bukti Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa Bukti Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat. Jadi bukti letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian di dalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari Bukti Letter C dari beberapa segi :

1. Bukti Letter C sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat. Pasal II UUPA, ayat 1, “ Hak – hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak *agrarisch eigendom*, milik yayasan, andar beni, hak atas druwe/ hak atas druwe desa, pesini, Grant Sultan, *larderijen bezitrecht*, *altijddurende Erfpacht*, Hak usaha atas bekas tanah

partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini, menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat, sebagai tersebut dalam Pasal 21.”

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dalam dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

- a. Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis: girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya.
- b. Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.⁵³

Dari penjelasan di atas, maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam; salah satunya petuk pajak atau bisa dikatakan Bukti Letter C.

Dalam hal pengkonversian tanah milik adat Bukti Letter C ini disebut sebagai tanda bukti hak.

R. Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sebagai berikut :

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 ialah :

- a. Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, ordonantie tersebut dalam S. 1873 Nomor 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Keresidenan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962).
- b. Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak dari instansi yang berwenang (Pasal 3 sub a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962).⁵⁴

Dari penjelasan R. Soeprapto di atas maka semakin jelas bahwa surat pajak (Girik, Petuk, Letter C,) merupakan tanda bukti hak terutama tanda hak milik adat. Kemudian R. Soeprapto menjelaskan kembali bahwa : Menurut

⁵³ R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, (Jakarta: CV. Mitra Sari, 1986). Hal. 207.

⁵⁴ *Ibid*, Hal. 209 -210.

Permendagri Nomor SK. 26/DDA/1970 (tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak – hak Indonesia atas tanah).

Yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Pasal 3a adalah :

Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (*Landrente*) atau *Verponding* Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah :

- a. Surat Pajak hasil Bumi atau *Verponding* Indonesia.
- b. Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu yang dibuat dihadapan Kepala Desa/ Adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.⁵⁵

2. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah. Memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, Pasal 24 ayat 1, untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi/ *landrente*.

Bukti Letter C sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini ada beberapa sarjana yang tidak menyetujui :

- a. D. Bidara, dan Martin P. Bidara

Beliau – beliau ini menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain.

⁵⁵ *Ibid*, Hal. 210.

Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA. Reg. Nomor 84k/Sip/ 1973 tanggal 25 Juni 1973.⁵⁶

b. Effendi Peranginangin

Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petuk, Letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah, kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petuk, Letter C, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.⁵⁷

c. A. P. Parlindungan

AP. Parlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandangan dari Mahkamah Agung Nomor. 34/ k.Sip/ 80. Tidak diakui sebagai bukti hak atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat (Pasal 13 jo Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).⁵⁸

Tetapi walaupun demikian Bukti Letter C tetap dikatakan sebagai alat bukti. Mengapa demikian, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak – hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti, salah satunya bukti tertulis adalah Bukti Letter C yang merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Bukti Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Mengenai pendapat-pendapat di atas itu tidak berarti salah karena Letter C juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut di atas,

⁵⁶ D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, (Pradnya Paramita, Jakarta, 1984), Hal. 61.

⁵⁷ Effendi Peranginangin, *Pembuatan Akta*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1979), Hal. 16.

⁵⁸ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), hal. 13.

tetapi tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti. Tidak cukup sampai disitu saja, pihak bank pun memiliki keberanian bahkan keyakinan untuk memberikan kredit kepada debitur yang memiliki tanah yang bukti kepemilikannya berupa Letter C.

Pada penjelasan dari Pasal 8 Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992⁵⁹ tentang Perbankan disebutkan sebagai berikut :

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan proyek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan adalah salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adalah yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lainlain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai yang lazim dikenal dengan “agunan tambahan”.⁶⁰

Jadi sudah semakin jelas bahwa Bukti Letter C sebagai alat bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran hak atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis.

⁶⁰ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), Hal. 30.

2.7. ANALISA POKOK PERMASALAHAN

2.7.1. Analisa cara perolehan tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum dalam hal ini P.T. Lapindo Brantas terhadap tanah hak milik masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo

Sehubungan dengan sistem perolehan tanah, perlu diperhatikan dahulu 3 (tiga) hal yaitu:⁶¹

1. Proyeknya, yaitu apa yang dikembangkan/dibangun di atas tanah yang diperoleh. Tanah yang tersedia itu akan digunakan untuk keperluan pribadi, usaha, atau keperluan khusus lainnya.
2. Lokasinya, yaitu letak proyeknya yang bersangkutan. Untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayah (di DKI: Rencana Bagian Wilayah Kota). Apabila untuk keperluan bisnis/proyek tertentu perlu dimohon Ijin Prinsip dan Ijin Lokasi (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2/1999 Tentang Ijin Lokasi).
3. Tanah yang tersedia, yaitu segi fisik dan segi yuridisnya.

Untuk menguasai bidang-bidang tanah tertentu perlu diperhatikan tata cara perolehan tanahnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perolehan tanah adalah sebagai berikut:⁶²

1. Status tanah yang diperlukan
Tanah yang tersedia dapat berstatus:
 - a. Tanah negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh negara
 - b. Tanah ulayat masyarakat hukum adat
 - c. Tanah hak yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.
2. Status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan digunakan, oleh karena terkait dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai subjek hak atas tanah.

⁶¹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005). Hal. 49.

⁶² Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007). Hal. 24.

- a. Bagi Instansi Pemerintah yang oleh UUPA hanya dimungkinkan mempunyai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, perolehan tanahnya dilakukan dengan pelepasan hak.
 - b. Bagi perusahaan, baik Badan Hukum Milik Swasta dapat mempunyai tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau dalam hal tanah digunakan untuk usaha perkebunan dan sejenisnya dapat dipunyai dengan Hak Guna Usaha
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan:
- a. Apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela, maka ditempuh melalui:
 - 1) Acara pemindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar, atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai subjek hak tanah yang dipindahkan itu.
 - 2) Acara pembebasan tanah, diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang bersangkutan.
 - b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, maka dapat ditempuh melalui acara pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Dalam hal ini tanah yang tersedia adalah tanah hak yang sudah dihaki dengan hak milik dan status hukum dari pihak yang memerlukan tanah hak milik tersebut adalah sebuah badan hukum yaitu perseroan terbatas, bagi suatu perseroan atau badan hukum yang hendak menguasai suatu tanah hak, hanya dapat menguasai tanah hak yang di haki oleh hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, oleh karena itu cara acara pemindahan hak misalnya jual beli, tukar menukar atau hibah tidak bisa dilakukan karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi:

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah Pasal 1 yang berbunyi :

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang Nomor 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 Nomor 139);
- c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Jadi menurut dua peraturan di atas yang menjadi subyek Hak Milik adalah warganegara Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu bank-bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan-badan sosial. Jelas terlihat bahwa suatu badan hukum perseroan terbatas tidak dapat menguasai hak milik atas tanah.

Cara agar suatu badan hukum Perseroan Terbatas dapat menguasai hak milik atas tanah adalah dengan cara:

1. Pelepasan Hak atau disebut juga Pembebasan Hak
2. Pemindahan Hak yang didahului dengan perubahan hak

Sejak tanggal 23 Oktober 1993, yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1993 yang kemudian dilengkapi dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994, tata cara perolehan tanah mengalami deregulasi. Menurut ketentuan tersebut ada 2 cara perolehan tanah yang dapat dilakukan terhadap sebidang tanah hak yang tersedia, yaitu:

1. Pelepasan hak atas tanah secara sukarela oleh pemegang haknya. adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali

Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Acara pelepasan hak digunakan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang tersedia. Dengan prosedur apabila musyawarah sudah mencapai kata sepakat tentang besarnya imbalan dan pemilik tanah bersedia mengosongkan tanahnya, maka dilaksanakan pembayaran imbalan dan pada saat yang bersamaan pemilik tanah melepaskan hak atas tanahnya yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak yang dibuat Notaris atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan BPN setempat. Mealalui surat tersebut dibuktikan telah dilaksanakan pembayaran imbalan oleh pihak yang melaksanakan pembebasan hak kepada pemilik tanah dan selanjutnya pemilik tanah melaksanakan pelepasan haknya, menjadi tanah negara, setelah selesai pelaksanaan pembebasan tanah, pihak yang melaksanakan pembebasan hak wajib mengajukan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat menguasai dan menggunakan tanahnya secara legal.

2. Pemindehan hak yang didahului dengan perubahan hak tata cara ini dilakukan agar tidak menyalahi/melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang

Pokok Agraria. Adapun yang dimaksud dengan perubahan hak itu sendiri adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak yang lain jenisnya daripada hak semula. Dari definisi ini dapat disimpulkan bahwa perubahan hak itu terjadi atas dasar adanya permohonan dari pemilik tanah. Tata cara pemindahan hak yang didahului oleh perubahan hak ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan bagi suatu pengembang atau penyelenggara pembangunan suatu proyek yang memerlukan tanah yang luas, sementara tanah yang tersedia berstatus Hak Milik. Dengan dilakukannya tata cara ini, penyelenggara pembangunan akan memperoleh keuntungan baik dari segi penghematan biaya maupun waktu yang diperlukan dengan tetap memperhatikan aturan-aturan hukum. Berikut ini adalah langkah-langkah pemindahan hak yang dapat dilakukan oleh suatu pengembang atau penyelenggara proyek:

- a) Penguasaan tanah oleh pengembang didahului dengan pembayaran harga tanah yang telah disepakati kepada pemilik tanah. Perbuatan hukum ini dinyatakan dalam Surat Pengikatan Akan Jual Beli Dan Pemberian Kuasa
- b) Adapun isi dari Pengikatan Akan Jual Beli dan Pemberian kuasa adalah;
 - 1) Pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak pengembang/penyelenggara pembangunan.
 - 2) Pemilik tanah bersedia mengajukan permohonan kepada negara haknya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, kemudian menjual tanah Hak Guna Bangunan atau hak Pakai tersebut kepada pihak pengembang/penyelenggara pembangunan
 - 3) Jual beli Hak Guna Bangunan atau hak Pakai tersebut terjadi dengan harga Rp...
 - 4) Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak pengembang/penyelenggara pembangunan untuk dan atas nama pemilik tanah mengajukan dan menandatangani surat permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna bangunan atau Hak Pakai.

- 5) Apabila proses perubahan hak selesai dan tanah telah terdaftar atas nama pemilik tanah, pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak pengembang/penyelenggara pembangunan untuk dan atas nama pemilik tanah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Pemilik tanah juga memberikan kuasa kepada pihak pengembang/penyelenggara pembangunan untuk dan atas namanya melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya yang dipandang perlu, yang kesemuanya dalam rangka pemindahan hak yang disertai dengan perubahan hak tersebut.
- c) Apabila permohonan perubahan hak disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik dan Sertipikat Hak milik.
- d) Setelah proses perubahan hak di Kantor Pertanahan selesai barulah dilakukan pemindahan hak (jual beli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Terakhir dilakukanlah pendaftaran jual beli tanah hak tersebut di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian nama pemilik tanah dicoret dan diganti dengan nama pemilik yang baru dalam hal ini pengembang atau penyelenggara pembangunan.

Jika kita kembali ke cara perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas menurut Perpres 14/2007 Pasal 15 ayat (1) tersebut dalam hal memenuhi ganti rugi PT. Lapindo Brantas harus membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan akta jual-beli, jadi yang dilakukan oleh PT. Lapindo Brantas untuk menguasai tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo tersebut dengan cara acara pemindahan hak Jual-Beli

Bagi perusahaan-perusahaan atau badan hukum yang hendak menguasai tanah tersebut hanya dapat mempunyai hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Tetapi tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo tersebut juga terdapat Hak Milik Adat/Yayasan (Petok-D/Letter-C).

Sehubungan dengan perbuatan hukum acara pemindahan hak atau jual beli yang dilakukan oleh PT. Lapindo Brantas, menurut hemat penulis hal tersebut tidak tepat. Karena tanah yang hendak dikuasai oleh PT. Lapindo Brantas berstatus Hak Milik Adat/Yayasan (Petok-D/Letter-C), sedangkan PT. Lapindo Brantas berstatus badan hukum. Jadi jika perbuatan hukum jual belinya tetap dilakukan hal itu jelas-jelas melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dituntut kembali”.

Dan menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menjadi subyek Hak Milik adalah warganegara Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu bank-bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan-badan sosial. Jelas terlihat bahwa PT. Lapindo bukan Badan Hukum Indonesia yang ditunjuk oleh PP 38/1963, jadi PT. Lapindo Brantas bukan merupakan subyek yang dapat menguasai Hak Milik atas tanah

Jadi cara perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. Lapindo Brantas terhadap hak milik atas tanah yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pemindahan hak jual beli bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, dimana apabila PT. Lapindo Brantas yang berstatus badan hukum tetap melakukan jual-beli terhadap hak milik atas tanah tersebut maka jual-beli tersebut batal demi hukum, istilah batal demi hukum menurut hemat penulis adalah sama dengan tidak pernah terjadi transaksi jual-beli

Menurut penulis cara yang tepat untuk digunakan oleh PT. Lapindo Brantas adalah cara pembebasan tanah hak yang diikuti dengan permohonan hak.

Acara Pembebasan hak digunakan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang tersedia. Misalnya tanah

yang tersedia Hak Milik (bekas) Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, sedang yang memerlukan tanah berstatus badan hukum Indonesia (Perseroan Terbatas). Dalam hal demikian diketahui bahwa tidak dapat dilakukan pemindahan hak (jual beli).

Adapun yang dimaksud dengan Pembebasan Hak adalah setiap perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara hak dengan tanah haknya dengan disertai pemberian imbalan yang disepakati bersama atas dasar musyawarah langsung antara pihak yang memerlukan dengan pemilik tanah, mengenai besarnya imbalan atas bidang tanah berikut bangunan atau tanaman dan benda-benda lain yang melengkapinya.

Apabila musyawarah sudah mencapai kata sepakat tentang besarnya imbalan dan pemilik tanah bersedia mengosongkan tanahnya, maka dilaksanakan pembayaran imbalan dan pada saat yang bersamaan pemilik tanah melepaskan hak atas tanahnya yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak (yang dibuat Notaris) atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak (yang dibuat oleh Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan BPN setempat). Melalui surat tersebut dibuktikan telah dilaksanakan pembayaran imbalan oleh pihak yang melaksanakan pembebasan hak kepada pemilik tanah dan selanjutnya pemilik tanah melaksanakan pelepasan haknya, menjadi tanah Negara.

Setelah selesai pelaksanaan pembebasan tanah, pihak yang melaksanakan pembebasan hak wajib mengajukan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat menguasai dan menggunakan tanahnya secara legal.

Prosedur permohonan hak atas tanah sendiri dapat digunakan apabila tanah yang tersedia berstatus tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Dalam pengertian ini termasuk tanah Negara yang berasal dari pembebasan hak atau pelepasan hak untuk kepentingan pihak lain. Melalui tata cara tersebut dapat diperoleh tanah dengan hak-hak atas tanah yang primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

Atas dasar hal tersebut di atas cara dan prosedur itulah yang seharusnya digunakan oleh P.T Lapindo Brantas untuk menguasai suatu tanah secara legal. Cara pembebasan tanah yang diikuti dengan permohonan hak tersebut juga

dipertegas oleh surat pernyataan yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Sidoarjo Heroe Djatmiko, S.H. yang menurut beliau dalam surat pernyataannya. Berpendapat tidak mungkin bisa dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT atas sebagian tanah-tanah warga terdampak lumpur Sidoarjo, khususnya yang berstatus Hak Milik adat/yasan (Petok-D/Leter-C Desa, SK Gubernur). Walaupun ada arahan dan atau petunjuk dari kantor pertanahan Kabupaten Sidoarjo, namun pada ujungnya akta jual-beli yang di buat tidak bisa untuk dilanjutkan ke pendaftaran dan balik nama karena PT. Lapindo Brantas tetap harus mengajukan permohonan hak.

Berkaitan dengan perolehan tanah yang dilakukan oleh P.T. Lapindo Brantas terhadap hak milik atas tanah masyarakat Sidoarjo yang terkena luapan lumpur berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo. Dalam Peraturan Presiden tersebut khususnya Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pembayaran secara bertahap, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual-beli kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah”.

Menurut hemat penulis Perpres 14/2007 tersebut dipandang tidak sah karena tidak adanya obyek jual beli yang jelas. Karena tanah-tanah tersebut yang terkena luapan lumpur Sidoarjo tersebut termasuk kategori Tanah Musnah, menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Penanganan Bencana Dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat Atas Aset Tanah Di Wilayah Bencana Pasal 1 angka 9 pengertian Tanah musnah adalah :

“Tanah musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.”

Menurut pengertian mengenai tanah musnah di atas maka tanah yang terkena luapan lumpur Sidoarjo termasuk kategori Tanah Musnah yang tidak dapat lagi

dikenali wujud fisiknya sehingga batas hak kepemilikannya secara yuridis tidak dapat lagi ditentukan. Pengertian tersebut sesuai dengan kondisi tanah di area terdampak, yang sudah menjelma menjadi lumpur dan tidak bisa dikenali lagi batas-batas administratif kepemilikannya. Apabila mengacu kepada UUPA khususnya Pasal 27 mengenai hapusnya Hak Milik :

Hak Milik hapus apa bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara,
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. karena di telantarkan
 4. karena ketentuan –pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah.

Pasal 34 UUPA mengenai hapusnya Hak guna-usaha :

Hak guna-usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

Pasal 40 UUPA mengenai hapusnya Hak guna bangunan :

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2)

Jika kita lihat di atas khususnya Pasal 27 (b), Pasal 34 (f), dan Pasal 40 (f) maka hak atas tanah tersebut telah musnah. Oleh karena itu Tanah-tanah musnah akibat faktor memaksa “force major” tersebut tidak dapat lagi dialihkan haknya, baik dengan cara jual beli, hibah, wasiat, pewarisan, atau dengan cara lain, karena tanah tersebut telah kehilangan statusnya sebagai objek hukum kebendaan dan harus kembali kepada pemilikan negara.

Dengan kata lain, tanah-tanah dan gedung-gedung yang terkena luapan lumpur Sidoarjo menjadi hak milik negara. Konsep jual beli atas tanah yang terkena lumpur tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Tetapi dalam kenyataannya Ganti Rugi tetap harus berjalan dan Perpres 14/2007 sudah mendapat putusan Nomor 24/P/HUM/2007 hakim Mahkamah Agung Perpres No.14 Tahun 2007 dianggap sebagai suatu produk kebijakan yang telah dikeluarkan secara sah. Putusan uji materiil Mahkamah Agung bersifat final dan binding (langsung mengikat dan tidak dapat dilakukan upaya hukum lebih lanjut). Dengan demikian, maka putusan atas Perpres No. 14 Tahun 2007 oleh Mahkamah Agung tersebut menguatkan atau melegitimasi suatu Produk eksekutif yang secara nyata melanggar hukum.

2.2.2. Analisa pembayaran ganti rugi yang diberikan oleh P.T. Lapindo Brantas terhadap masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo

Dalam rangka pemberian solusi bagi warga yang menjadi korban luapan lumpur mengenai tanah yang terkena luapan, maka Pemerintah menerbitkan Perpres No. 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, dimana disebutkan:

Ayat (1) :

“Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT. Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pembayaran secara bertahap. Sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual beli kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah”.

Ayat (2) :

“Pembayaran bertahap yang dimaksud, seperti yang telah disetujui dan dilaksanakan pada daerah yang termasuk dalam peta area terdampak 4 Desember 2006, 20% (duapuluh persen) dibayar dimuka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak habis”.

Untuk pada umumnya perjanjian akan melakukan jual beli yang dibuat mempunyai dua alasan:

- a. Apabila tanah belum bersertifikat
- b. Dalam hal pembayaran secara cicilan atau termin.

Sedangkan berdasarkan keterangan yang diperoleh dari BPLS, bahwa ganti rugi dalam bentuk jual beli tersebut, dilakukan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli, dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Sosialisasi dan kesepakatan antara warga korban lumpur dengan pihak P.T. Lapindo mengenai ganti rugi dengan jual beli.
2. Penyerahan berkas-berkas kepemilikan oleh warga korban:
 - a. Yang mempunyai sertifikat, langsung diadakan pengecekan di Kantor Pertanahan.
 - b. Yang tidak memiliki sertifikat, diadakan pengukuran tanah dan indentifikasi bangunan yang kemudian disusul dengan penelitian yuridis.
3. Data diolah, yang kemudian di umumkan dalam waktu 7 hari kerja
4. Pembuatan berita acara
5. Perjanjian ikatan jual beli dihadapan notaris
6. Pembayaran 20%⁶³

Ganti rugi yang diberikan kepada warga korban lumpur yang berada di dalam peta area terdampak dilakukan oleh PT. Lapindo Brantas Inc, Sebagaimana yang di amanatkan oleh Perpres 14/2007 Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) dalam pelaksanaan ganti rugi atau jual beli ini harus melalui beberapa tahapan dengan skema 20-80% pada korban peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007. Dalam proses verifikasi tersebut muncul banyak kendala atau hambatan.

Berawal dari bukti kepemilikan yang dimiliki warga harus dapat mendukung kepemilikan atas objek yang dimintakan ganti rugi, persoalannya sebagian warga diluar Perumahan Tanggulangin Anggun sejahtera (Perumtas)

⁶³ Badan Pelaksana Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BP-BPLS)

tanahnya belum bersertifikat, sedangkan rumah mereka rata-rata tidak mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), oleh karena itu perlu adanya suatu aturan yang mengikat berkaitan dengan kepemilikan tanah dan luas bangunan.

Karena belum ada kesepakatan yang signifikan, yang dapat memberikan jawaban atas verifikasi terkait luasan bangunan, maka diputuskan dengan lembaga sumpah, yang pelaksanaannya dilakukan mulai tanggal 25 Juli 2007 dan seterusnya. Lembaga sumpah ini muncul dari PT. Lapindo yang secara ikhlas menyampaikan solusi bagi luas tanah dan bangunan yang tidak mungkin dilakukan pengecekan lapangan maupun penelitian lebih lanjut.

Selain itu yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembayaran jual beli yang di atur dalam Perpres No.14/2007, yaitu penolakan sebagian kecil warga terhadap skema pembayaran jual beli 20% dan 80%. Warga menuntut skema lain sesuai dengan keinginan mereka sendiri. Mereka adalah sebagian warga Desa Renokenongo yang masih tinggal di pengungsian Pasar Baru Porong. Pendapat yang beredar dimasyarakat adalah:

- a. Bagi yang telah menerima uang kontrak, maka hanya mendapatkan uang muka ganti rugi 20% dan setelah 2 tahun kemudian menerima 80% nya
- b. Bagi yang tidak menerima uang kontrak, maka satu bulan setelah menerima uang muka 20% segera dibayarkan kekurangan yang 80% itu.

Melihat kendala-kendala yang muncul dalam mengimplementasikan Perpres No. 14/2007 di atas, menunjukkan bahwa dalam pelaksanaannya belum dapat memenuhi faktor-faktor pendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan faktor-faktor yang dapat mendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan yaitu :

- a. Persetujuan, dukungan dan kepercayaan masyarakat.
- b. Isi dan tujuan kebijakan haruslah dimengerti secara jelas terlebih dahulu.
- c. Pelaksanaan haruslah mempunyai cukup informasi, terutama mengenai kondisi dan kesadaran masyarakat yang menjadi kelompok sasaran.
- d. Pembagian pekerjaan yang efektif dalam pelaksanaan.
- e. Pembagian kekuasaan dan wewenang yang rasional dalam pelaksanaan kebijakan.
- f. Pemberian tugas-tugas dan kewajiban-kewajiban yang memadai dalam pelaksanaan kebijakan.

Dari keseluruhan faktor yang mendukung keberhasilan implementasi kebijakan di atas, nampaknya hal-hal yang terkait dengan masyarakat belum dapat terpenuhi secara sempurna. Hal ini terbukti dengan adanya kendala-kendala yang berasal dari masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan perpres ini belum dapat diterima secara penuh oleh sebagian masyarakat, khususnya warga yang menjadi korban luapan lumpur tersebut. Berbagai bentuk protes dilakukan oleh sebagian warga yang menolak perpres ini. Khususnya warga yang hingga kini masih berada dipengungsian Pasar Baru Porong. Karena menurut para pengungsi, Perpres ini sangat tidak mewakili aspirasi dan hak yang seharusnya didapatkan oleh para pengungsi, yang dalam hal ini adalah korban dari bencana luapan lumpur panas dari PT. Lapindo Brantas Inc. Dengan tetap tinggal di pengungsian dan tidak mau menerima sedikitpun skema pembayaran yang telah ditentukan, para pengungsi dari desa Renokenongo ini tetap memperjuangkan apa yang menjadi tuntutan terbesarnya.

Berkaitan dengan rencana penyelesaian 80% jual beli tanah dan bangunan warga terdampak sesuai Perpres No. 14/2007 serta menjawab permintaan dan harapan Perwakilan warga korban luapan lumpur tentang kejelasan formula yang akan ditawarkan PT. Lapindo disampaikan pada pertemuan tanggal 20 April 2008, di Shangrila dan Elmi Hotel, maka dengan ini hendak mensosialisasikan kebijakan kami sebagai berikut :

1. Semua berkas (SHM/SHGB) yang bisa di AJB kan oleh Notaris/PPAT, maka penyelesaian 80% akan dibayar secara cash and carry sesuai judul yang tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) 20%.
2. Semua berkas (Petok D/Letter C/SK Gogol) yang tidak bisa di AJB kan oleh Notaris/PPAT diberikan solusi program reettlement dengan formula tanah perkarangan mendapat relokasi dengan perbandingan 1 : 1 dari luas asal bangunan rumah seluas tertentu (standar yang dibangun PT. War) + susuk sebesar nilai sisa dari luas bangunan menurut data PIJB 20%. Dengan tidak memperhitungkan uang muka 20%.

3. Bagi pemilik berkas yang tidak bisa di AJB kan dan telah menerima program resettlement, setelah 12 (dua belas) bulan diberikan kesempatan untuk menjual kembali kepada PT MLJ (buyback) dengan nilai yang sama.⁶⁴

Yang juga merupakan hambatan besar dalam pelaksanaan ganti rugi adalah bahwa jual beli yang dilakukan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 15 Perpres No. 14/2007 bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Jadi jual beli yang dilakukan batal demi hukum karena pihak PT. Minarak Lapindo Jaya sebagai badan hukum tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah. Akibatnya jual beli batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual beli dan uang yang sudah masuk atau yang dikeluarkan oleh PT. Lapindo tidak dapat dituntut kembali.⁶⁵

Supaya tetap dapat diberikan semacam ganti rugi kepada warga, pihak PT. Lapindo dapat menempuh cara pembebasan hak seperti yang telah dijelaskan pada uraian terdahulu. Seperti diketahui bahwa masalah pembebasan hak diatur dalam Keppres No. 55/1993 jo Perpres 36/ 2005 jo Perpres 65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Untuk itu berdasarkan Pasal 3 Perpres 65/2006 maka PT. Lapindo Brantas harus melakukan pelepasan hak/penyerahan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Dalam pembebasan tanah/hak untuk kepentingan umum harus dilakukan oleh panitia pengadaan tanah. Dalam Pasal 1 Perpres 36/2005 disebutkan bahwa panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kemudian dalam Pasal 6 ayat (1) Perpres 65/2006 bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.

Penyerahan/ pelepasan hak tersebut menurut Pasal 7 Perpres 65/2006 dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang bertugas:⁶⁶

⁶⁴ Kebijakan PT. Minarak Lapindo Jaya Dalam Penyelesaian 80% Terhadap Warga Terdampak Luapan Lumpur, tanggal 24 April 2008.

⁶⁵ Surat PPAT/Noataris Heroe Djatmiko, S.H. kepada PT. Minarak Lapindo Jaya

⁶⁶ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 7

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang akan ada katinnya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskna atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi public baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan gantu rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahanhak atas tanah.
8. Mengadminstrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Jadi berdasarkan hal tersebut di atas maka pihak PT. Lapindo Brantas dapat melakukan musyawarah dalam rangka pembebasan hak/tanah, dibantu oleh panitia pengadaan tanah kabupaten Sidoarjo dan apabila musyawarah sudah mencapai kata sepakat tentang besarnya ganti rugi dan pemilik tanah bersedia mengosongkan tanahnya, maka dilaksanakan pembayaran ganti rugi dan pada saat yang bersamaan pemilik tanah melepaskan hak atas tanahnnya yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak (yang dibuat Notaris) atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak (yang dibuat oleh Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan BPN setempat). Melalui surat tersebut dibuktikan telah dilaksanakan pembayaran

imbalan oleh pihak yang melaksanakan pembebasan hak kepada pemilik tanah. Menurut Perpres 36/2005 jo 65/2006 bentuk ganti rugi dapat berupa:⁶⁷

- a. Uang.
- b. Tanah pengganti.
- c. Pemukiman kembali.
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c.
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sedangkan dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:⁶⁸

1. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berdasarkan uraian tersebut maka menurut hemat penulis cara yang paling tepat yang dapat dilakukan oleh pihak PT. Lapindo Brantas adalah acara pembebasan hak melalui cara musyawarah dimana PT. Lapindo Brantas bersedia memberikan ganti rugi sesuai dengan yang telah disepakati bersama dengan warga eks pemilik tanah hak milik warga Sidoarjo. Adapun bentuk ganti ruginya dapat uang, tanah pengganti, relokasi, gabungan dari bentuk-bentuk ganti rugi yang sudah ada atau bentuk lain yang disetujui. Penetapan ganti rugi tetap harus memperhatikan NJOP, nilai bangunan dan nilai jual tanaman.

⁶⁷ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 13

⁶⁸ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 15

BAB III PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Cara perolehan hak atas tanah dengan acara pemindahan hak jual beli oleh P.T. Lapindo Brantas terhadap Hak Milik atas tanah dan bangunan luapan lumpur Sidoarjo yang didasarkan pada Keppres 14/2007 pada prinsipnya tidak dibenarkan. Karena perbuatan hukum tersebut melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Hal ini disebabkan pihak P.T. Lapindo Brantas tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 21 UUPA. Apabila perbuatan hukum jual beli tetap dilakukan maka akibat hukumnya adalah jual beli tersebut batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara, dan pembayaran tidak bisa ditarik kembali. Selain itu akibat hukum lainnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat tanda bukti hak atas nama PT. Lapindo Brantas. Perbuatan hukumnya batal karena hukum yang tertuang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA artinya adalah sama dengan tidak pernah terjadi transaksi jual beli. Karena perbuatan hukum jual beli di atas melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka cara yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah ganti rugi kasus P.T. Lapindo sebaiknya menggunakan tata cara pembebasan hak dimana PT. Lapindo membuat perjanjian dengan pemilik tanah, dimana pemilik tanah bersedia melepaskan hubungan hukum dengan tanahnya dan P.T. Lapindo bersedia memberi imbalan yang disertai pemberian imbalan yang disepakati bersama atas dasar musyawarah. Pembayaran imbalan dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pelepasan hak atas tanahnya yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak (yang dibuat Notaris) atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak (yang dibuat oleh Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan BPN setempat). Setelah selesai pelepasan pelaksanaan pembebasan hak wajib mengajukan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat menguasai dan menggunakan tanahnya secara legal.

2. Cara yang paling tepat untuk menguasai tanah pada kasus di atas adalah pembebasan hak maka cara penentuan ganti rugi merujuk pada ketentuan Perpres 36/ 2005 jo Perpres 65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana dilakukan melalui Panitia pengadaan tanah. Adapun bentuk ganti ruginya dapat berupa:
 - a. Uang.
 - b. Tanah pengganti.
 - c. Pemukiman kembali (Relokasi).
 - d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c.
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sedangkan dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

3.2. Saran

Berdasarkan hal-hal yang telah di jabarkan pada bagian kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu:

Dalam rangka menguasai tiap bidang-bidang tanah secara legal tetap memperhatikan status tanah, status hukum dari pihak yang memerlukan tanah dan ada atau tidak adanya kesediaan pemilik tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari. Sebaiknya pihak Pemerintah dalam membuat aturan hukum guna menyelesaikan kasus tersebut tidak mengkesampingkan ketentuan yang ada dalam UUPA, agar tidak menimbulkan masalah baru didalam masyarakat. Dalam pelaksanaan ganti rugi terhadap korban sebaiknya P.T. Lapindo bersikap cepat dan tidak bertele-tele dalam menyelesaikan masalah

tersebut dan tetap mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku. Besarnya ganti rugi tetap memperhatikan NJOP, bangunan dan tanaman.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU :

A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung: Mandar Maju, 1998.

Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007.

_____, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet. Kedua, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

_____ dan Suparj Sujadi, *Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan 1 Januari-Maret 2005.

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Badan Penerbit Universitas Trisakti, 2002.

_____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, Jakarta: Djambatan, 2005.

D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.

Effendi Peranginangin, *Pembuatan Akta*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1979.

Erwin Kallo, *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti Di Indonesia (Disertai Studi Kasus Aktual)*, cetakan pertama, Yogyakarta : Ombak, 2003.

Irene Eka Sihombing. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2005.

John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 1988.

Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.

_____, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.

Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata, 2007.

R.G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Jakarta: P.T. Bina Aksara, 1986.

R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, (Jakarta: CV. Mitra Sari, 1986.

Soerjono Soekanto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, Jakarta: UI-Press, 1986.

_____ dan Sri Mamuji, *“Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat”*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007.

Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*. Palu: Yayasan Masyarakat Indonesia Baru, 2004.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2007, tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 , tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

C. INTERNET

<http://gagasanhukum.wordpress.com/2008/09/11/lumpur-lapindo-selesai/>