

## ANALISIS YURIDIS TENTANG PENCABUTAN HAK ATAS TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA

### *JURIDIC ANALYSIS OF REVOCATION OF LAND RIGHTS ON THE PROTECTION OF HUMAN RIGHTS*

Cilvia K Rangan<sup>1</sup>, Miki Yanti P<sup>2</sup>, Ronauli Pardede<sup>3</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan  
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,  
Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: vhiarangian03@gmail.com, paulamikiyanti@gmail.com, ronaulipardede9@gmail.com

#### ABSTRAK

Dalam menggunakan tanah harus mengedepankan atau mengutamakan kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat daripada kepentingan pribadinya. Perlindungan subjek hak atas tanah dalam menghadapi pencabutan hak didasarkan kepada pemahaman pengertian kepentingan umum. Apabila kepentingan umum menghendaki diambilnya hak atas tanah, maka pemegang hak atas tanah atau melepaskan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian yang layak melalui mekanisme pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah (*Onteigening*) didasari oleh ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di atasnya. Pencabutan hak atas tanah merupakan pengambilan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum secara paksa oleh negara untuk kepentingan umum tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ganti rugi merupakan wujud penghormatan terhadap pemilik hak atas tanah, instansi pemerintah memberikan ganti rugi yang didasarkan dengan kesepakatan, ganti rugi yang layak yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi serta bagi pemilik hak atas tanah yang merasa keberatan terhadap besarnya ganti rugi dapat mengajukan permohonan banding dipengadilan tinggi.

**Kata Kunci:** Analisis Yuridis; Pencabutan hak atas tanah; perlindungan hak asasi manusia

#### ABSTRACT

*In using land must prioritize or prioritize the public interest, including the interests of the nation and state and the common interests of the people rather than his personal interests. The protection of the subject of land rights in the face of disenfranchisement is based on understanding the understanding of the public interest. If the public interest requires the taking of land rights, then the holder of land rights or relinquishing land rights by granting proper compensation through the mechanism of revocation of land rights. The revocation of land rights (Onteigening) is based on the provisions in Law No. 20 of 1961 concerning the Revocation of Land Rights and Objects On it. Revocation of land rights is the taking of land owned or controlled by individuals or legal entities by the state in the public interest without the person concerned committing violations or negligent in fulfilling any legal obligations, with the provision of proper damages that result in the right to land being removed and the land returned to state land or land controlled directly by the state. Indemnity is a form of respect for land rights owners, government agencies provide compensation based on agreement, proper*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

---

*compensation that can provide better survival of socio-economic life level and for land rights owners who feel objected to the magnitude of compensation can appeal in high court.*

**Keywords:** *Juridical Analysis; Revocation of land rights; Protection of human rights*

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara hukum yang dimana Negara hukum yang ingin mewujudkan suatu konsep Negara hukum yang dapat mensejahterakan rakyatnya. Hukum mempunyai posisi yang strategis di dalam konstelasi ketatanegaraan dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945), yaitu dalam Pasal 1 ayat (3) dinyatakan secara tegas bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Konsekuensi logis sebagai negara hukum tentu saja harus mampu mewujudkan supremasi hukum, sebagai salah satu prasyarat bagi suatu negara hukum. Realitas tersebut ditandai dengan harapan masyarakat yang menghendaki terciptanya persamaan di depan hukum (*equality before the law*), peradilan yang independen dan tidak memihak (*fair tribunal and independence of judiciary*). Hal ini telah ditegaskan pula dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 bahwa “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Instrumen hukum dasar yang berlaku di Indonesia yaitu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan kewajiban bagi Negara Indonesia untuk memberikan jaminan agar setiap masyarakatnya mendapat pemenuhan hak-hak dasarnya bersamaan dengan keadilan dan kepastian hukum.<sup>4</sup>

Hal ini berarti Negara harus menciptakan kemakmuran bagi rakyat nya dengan memberikan hak-hak mereka sebagaimana telah terkandung di dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kekayaan alam di Indonesia tidak boleh dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat saja, semua masyarakat harus bisa menikmati kekayaan alam Indonesia itu dengan peraturan yang ada. Salah satu kekayaan alam di Indonesia ialah tanah. Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Manusia dalam kehidupannya tidak lepas dari “tanah”. Mulai semenjak manusia lahir hingga matipun tanah akan terus menjadi bagian dari kehidupannya. Oleh karenanya tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Dalam pelaksanaan pembangunan Nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Dengan demikian, tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria menyatakan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah hanya dapat dipergunakan atau tidak dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, tetapi juga untuk kepentingan umum. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan

---

<sup>4</sup> ARDIANSYAH ARDIANSYAH, “POLEMIC DAN TANTANGAN PENEGAKAN HUKUM PROGRESIF DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA,” *Jurnal de jure* 10, no. 1 (2018): hlm 27-28.

<sup>5</sup> Mukmin Zakie, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia),” *Jurnal Hukum* 18 (2011): hlm 40.

## Artikel

Negara. Tetapi dalam peraturan tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan harus diabaikan. Undang-undang pokok agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. (Penjelasan II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).<sup>6</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya, dikeluarkan dengan memberi pengaturan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>7</sup> Namun pencabutan terhadap pemilik hak atas tanah yang bersifat memaksa merupakan pelanggaran hak asasi manusia. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan “pelanggaran hak asasi manusia adalah setiap perbuatan seseorang atau kelompok orang termasuk aparat negara baik disengaja maupun tidak disengaja atau kelalaian yang secara melawan hukum mengurangi, menghalangi, membatasi, dan atau mencabut hak asasi manusia seseorang atau kelompok orang yang dijamin oleh undang-undang ini, dan tidak mendapatkan, atau dikhawatirkan tidak akan memperoleh penyelesaian hukum yang adil dan benar, berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku”.<sup>8</sup> Selain itu, di dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga menegaskan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Walaupun pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum akan tetapi yang menjadi objek nya adalah manusia atau orang atau lembaga pemilik tanah dan bangunan beserta tumbuhan di atasnya yang dibebaskan untuk keperluan pembangunan bagi kepentingan umum tersebut, yang dapat mengakibatkan orang atau lembaga tidak mendapatkan haknya untuk hidup, hak untuk mempertahankan kehidupannya, tidak mendapat perlindungan diri pribadi, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya serta tidak dapat hidup sejahtera dan bertempat tinggal.<sup>9</sup>

Meskipun semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum. Dengan konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat, yaitu jika hak milik individu berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan. Akan tetapi, negara juga harus tetap menghormati hak-hak warga negaranya. Persoalan terhadap pengambilan tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “pemerintah” dan “rakyat”. Apabila hal itu tidak dihiraukan akan timbul masalah yang dinilai bertentangan dengan hak asasi manusia dan sebagainya.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 377.

<sup>7</sup> Faturrahim Faturrahim, “IMPLIKASI PENCABUTAN HAK ATAS TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA,” *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2, no. 3 (2015): hlm 345.

<sup>8</sup> Cahya Widada, “Aspek Hak Asasi Manusia Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kabupaten Bantul Tahun 1999 Sampai Dengan Tahun 2006” (PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2010), hlm 6.

<sup>9</sup> Widada, hlm 6-7.

<sup>10</sup> Zakie, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia),” hlm 189-190.

*Artikel*

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Istilah Pengadaan Tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, serta dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Istilah pengadaan tanah ini merupakan pengganti dari istilah “pembebasan Tanah” yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri.<sup>11</sup> Sedangkan, Istilah Pencabutan Hak atas Tanah di atur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur “Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang di atur dengan Undang-Undang”.<sup>12</sup> Istilah-istilah itu digunakan dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, banyak pro dan kontra yang muncul dari masyarakat sampai saat ini. Namun, pada tanggal 14 Januari 2012 disahkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal itu menimbulkan sebuah tanda tanya pada masyarakat yang di kaitkan dengan konsep dasar perolehan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Tidak hanya itu, Rancangan Undang-Undang Pertanahan di Tahun 2019 menjadi sorotan bagi masyarakat dikarenakan mengandung sejumlah pasal yang mendapat perlawanan dikalangan masyarakat. Salah satu nya mengenai pencabutan hak milik tanah untuk kepentingan umum. Alasan masyarakat menolak Rancangan Undang-Undang Pertanahan Tahun 2019 ialah, Rancangan Undang-Undang tersebut berpotensi menyebabkan terjadinya perampasan hak-hak masyarakat terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan.

Pada penjelasan diatas maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai pencabutan hak atas tanah. Namun, sebelum dilakukan penelitian. Telah ada yang melakukan penelitian sebelumnya tentang pencabutan hak atas tanah terhadap perlindungan hak asasi manusia. Yang ditulis oleh Faturrahim dengan judul “IMPLIKASI PENCABUTAN HAK ATAS TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA” namun yang membedakan dengan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah titik fokus jurnal tersebut bagaimana implikasi prosedur pencabutan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 terhadap perlindungan hak asasi manusia. Sedangkan, pada penelitian ini membahas mengenai bagaimana pelaksanaan pencabutan hak milik atas tanah terhadap hak asasi manusia dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda yang ada diatasnya dan Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Maka berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik melakukan penelitian dengan mengambil judul “ANALISIS YURIDIS TENTANG PENCABUTAN HAK ATAS TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA”. Dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan berupa pendekatan yuridis normatif.

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah penulis uraikan, maka rumusan masalahnya adalah bagaimana implementasi pencabutan hak atas tanah terhadap perlindungan hak asasi manusia?

<sup>11</sup> Ivan Dotulong, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari UU No. 2 Tahun 2012,” *Lex Crimen* 5, no. 3 (2016): hlm 98.

<sup>12</sup> Dotulong, hlm 101.

### C. Metode

Dalam pelaksanaan penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahanpustaka atau data sekunder.<sup>13</sup> Dalam penelitian ini menggunakan pendekatanperundang-undanganyang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan pencabutan hak atas tanah dan hak seseorang atau pribadi dalam perlindungan hak asasi manusia.

### D. Tinjauan Pustaka

#### 1. Pengertian Yuridis

Yuridis berdasarkan kamus hukum berarti menurut hukum atau secara hukum.<sup>14</sup> Pengertian yuridis dari para ahli adalah hukum, kata ini banyak digunakan untuk aspek yuridis. Di Indonesia Aspek yuridis adalah aspek hukum Pancasila. Dalam hal penulisan karya ilmiah pengertian yuridis adalah segala hal yang memiliki arti hukum dan disahkan oleh pemerintah.

#### 2. Tinjauan Umum Mengenai Pencabutan Hak Atas Tanah

##### a. Pengertian Tanah

Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi. Tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain. Menurut Dokuchaev dalam Fauizek dkk, Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.<sup>15</sup>

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup>

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

##### b. Hak Atas Tanah

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat* (RajaGrafindo Persada, 2001), hlm 13-14.

<sup>14</sup> Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (edisi lux)* (Semarang: Widya Karya, 2011), 644.

<sup>15</sup> Satriarda Dirgantara Suwandi, “PENGARUH MODEL DRAINASE KOLOM PASIR VERTIKAL DAN DRAINASE LAYER PASIR HORIZONTAL TERHADAP PENURUNAN TANAH LEMPUNG MENGGUNAKAN UJI LABORATORIUM” (D3 Thesis, Yogyakarta, Universitas Negeri Yogyakarta, 2019), hlm 6.

<sup>16</sup> Anonim, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputy Survey* (Jakarta: Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007), hlm 6.

sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”<sup>17</sup>.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:<sup>18</sup>

1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama undang-undang pokok agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah:

a) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik adalah “Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hal ini mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu”. Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yakni sebagai berikut:

- (1) Tanahnya jatuh kepada negara;
- (2) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18/Untuk kepentingan umum;
- (3) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- (4) Karena diterlantarkan;
- (5) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2); dan
- (6) Tanahnya musnah.

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.

Hapusnya Hak Guna Usaha, apabila:

- (1) Jangka waktu berakhir;
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir;
- (4) Dicabut untuk Kepentingan Umum;
- (5) Diterlantarkan;
- (6) Tanahnya Musnah; dan
- (7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2).

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Prenada Media, 2017), hlm 89.

<sup>18</sup> Santoso, hlm 90.

- c) Hak Guna Bangunan  
Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.  
Hapusnya Hak Guna Bangunan, apabila:
- (1) Jangka waktu telah berakhir;
  - (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
  - (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - (4) Dicaput untuk kepentingan umum;
  - (5) Diterlantarkan;
  - (6) Tanahnya Musnah; dan
  - (7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).
- d) Hak Pakai  
Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa yang dimaksud dengan hak pakai adalah: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan 28 dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan undang-undang.
- e) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan  
Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:
- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
  - (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.
- Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.
- f) Hak Sewa untuk bangunan  
Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.  
Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah:
- (1) Warga negara Indonesia.
  - (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

- (3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan
  - (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia.
- Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: “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 warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia 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 pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
  - 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa undang-undang pokok agraria. Macam-Macam hak atas tanah ini adalah:
    - a) Hak Gadai (Gadai Tanah)

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.
    - b) Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil)

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.
    - c) Hak Menumpang  
Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.
    - d) Hak Sewa Tanah Pertanian  
Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

Dari segi tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

### c. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum secara paksa oleh negara untuk kepentingan umum tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>20</sup>

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan "cara yang terakhir" untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang memiliki tanah namun menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.<sup>21</sup>

Pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa, Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Undang-Undang yang melaksanakan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya.<sup>22</sup>

Dalam pelaksanaannya, Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu: pertama, Sebagai landasan (dasar) hukum bagi pemerintah dan perusahaan swasta untuk memperoleh tanah yang diperlukan guna menyelenggarakan kepentingan umum; kedua, Sebagai jaminan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam pemberian ganti kerugian yang layak.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Santoso, hlm 91.

<sup>20</sup> Urip Santoso, "EKSISTENSI BERLAKUNYA PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012," *Perspektif* 22, no. 1 (2017): hlm 43.

<sup>21</sup> Selvie M. Tumengkol, "PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH," 2012, hlm 7.

<sup>22</sup> Santoso, "EKSISTENSI BERLAKUNYA PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012," hlm 42.

<sup>23</sup> Urip Santoso, "Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga*, 2013, hlm 11.

Persyaratan yang harus diperhatikan dalam pencabutan hak atas tanah yaitu:<sup>24</sup>

- 1) Bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya.
- 2) Dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan di dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya, dan aturan pelaksanaannya)
- 3) Harus disertai dengan ganti kerugian yang layak, dan berhak untukmendapatkan ganti rugi yaitu empunya hak.

### 3. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hak Asasi Manusia

Hak Asasi Manusia adalah hak-hak yang dimiliki manusia semata-mata karena ia manusia. Umat manusia memilikinya bukan karena diberikan kepadanya oleh masyarakat atau berdasarkan hukum positif, melainkan semata-mata berdasarkan martabatnya sebagai manusia. Dalam arti ini, maka meskipun setiap orang terlahir dengan warna kulit, jenis kelamin, bahasa, budaya dan kewarganegaraan yang berbeda-beda, ia tetap mempunyai hak-hak tersebut. Inilah sifat universal dari hak-hak tersebut. Selain bersifat universal, hak-hak itu juga tidak dapat dicabut (*inalienable*). hak-hak itu melekat pada dirinya sebagai makhluk insani.<sup>25</sup>

Pentingnya perlindungan hak asasi manusia, maka harus diatur dalam konstitusi tertinggi, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pasal-pasal yang memuat tentang materi hak asasi manusia termuat dalam Pasal 28A sampai dengan 28J yang kemudian isinya menjadi materi Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Jaminan dan perlindungan hak asasi manusia dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dapat dilihat dalam rumusan antara lain pada Pasal 28 (A), Pasal 28 (D) ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28 (H) ayat (1) dan ayat (4), dan Pasal 28 (I) ayat (2),(3),(4) dan (5). Pasal 28(A) menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya”. Pasal 28 (D) ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum’. Kemudian pada Pasal 28 (G) ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”. Pasal 28 (H) ayat (1) “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan Pasal 28 (H) ayat (4) menyebutkan “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenangwenang oleh siapapun”. Selanjutnya pada Pasal 28 (I) ayat (2) menyebutkan “Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu”. Pasal 28 (I) ayat (3) menyebutkan “Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban, Pasal 28 (I) ayat (4) menyebutkan “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah”, dan Pasal 28 (I) ayat (5) menyebutkan “Untuk menegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis,

<sup>24</sup> Tumengkol, “PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH,” hlm 8-9.

<sup>25</sup> K. M. Smith, “Rhona, dkk,” *Hukum Hak Asasi Manusia*, t.t., hlm 11.

## Artikel

maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur, dan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan". Dengan demikian, hak itu merupakan suatu kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum.<sup>26</sup>

## II. PEMBAHASAN

### A. Implementasi Pencabutan Hak Atas Tanah Terhadap Perlindungan Hak Asasi Manusia

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan "cara yang terakhir" untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang memiliki tanah namun menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.<sup>27</sup>

Dalam menggunakan tanah harus mengedepankan atau mengutamakan kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat daripada kepentingan pribadinya. Apabila kepentingan umum menghendaki diambilnya hak atas tanah, maka pemegang hak atas tanah atau melepaskan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian yang layak melalui mekanisme pencabutan hak atas tanah.<sup>28</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>29</sup> Pencabutan hak atas tanah salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan berakibat hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pencabutan hak atas tanah dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Hanya Presiden yang berwenang melakukan pencabutan hak atas tanah. Sebelum melakukan pencabutan hak atas tanah, Presiden mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan.<sup>30</sup>

Sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan antara lain:<sup>31</sup>

1. Peraturan pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya.
2. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya.

Adanya berbagai peraturan yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dapat dilihat dari dua segi. Disatu pihak ia adalah merupakan suatu landasan hukum bagi pihak pemerintah untuk memperoleh tanah penduduk yang diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan kepentingan pembangunan atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan nasional, sedangkan dilain pihak ia adalah

<sup>26</sup> Dian Aries Mujiburohman, "ASPEK HAK ASASI MANUSIA DALAM PENGADAAN TANAH," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 (2018): hlm 628-629.

<sup>27</sup> Tumengkol, "PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH," hlm 7.

<sup>28</sup> Santoso, *Hukum Agraria*, hlm 58-59.

<sup>29</sup> Risa Shoffia, "PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI UPAYA TERAKHIR DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2017): hlm 51.

<sup>30</sup> Santoso, "EKSISTENSI BERLAKUNYA PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012," hlm 43.

<sup>31</sup> I. Wayan Suandra, *Masalah Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 28.

## Artikel

merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat tentang hak atas tanah daripada tindakan sewenang-wenang pihak penguasa.<sup>32</sup>

Pelaksanaan pencabutan hak ini prosesnya panjang dan berbelit-belit serta hanya dengan Keputusan Presiden. Ketatnya prosedur yang digariskan oleh ketentuan mengenai pencabutan hak ini, dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah agar supaya jangan sampai diperlakukan sewenang-wenang oleh pihak penguasa sehingga tidaklah mengherankan kalau masalah pencabutan hak ini dicantumkan pula di dalam pasal 17 ayat 2 dari "*The universal declaration of human rights*" yang menyatakan "tidak seorang jua pun boleh dicabut hak miliknya secara sewenang-wenang".<sup>33</sup> Bilamana tanah diambil begitu saja untuk keperluan kepentingan umum, maka kita harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip "*rule of law*" akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan maka usaha-usaha pembangunan akan macet.<sup>34</sup>

Apabila kegiatan pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, mengakibatkan kerugian bagi seseorang yang mempunyai tanah, ia berhak memperoleh penggantian yang layak sesuai ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka untuk kepentingan umum termasuk untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang yaitu Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.<sup>35</sup> Ganti rugi yang layak bagi pemegang hak atas tanah bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang tanah.

Bentuk dan besarnya ganti rugi merupakan unsur yang penting, karena terkait dengan kelangsungan hidup pemegang hak atas tanah. Realitasnya, hal terumit adalah penentuan besarnya ganti rugi, apalagi bentuk ganti rugi berupa uang. Masalah yang berkenaan dengan ganti rugi dalam bentuk uang oleh Maria S.W. Sumardjono dapat dirinci sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. Ganti rugi dinilai terlalu rendah oleh pemegang hak atas tanah;
2. Ganti rugi yang dituntut oleh pemegang
3. hak atas tanah terlalu tinggi yang tidak terlampaui sulit untuk dipenuhi oleh pihak swasta, namun dapat menyulitkan bagi Pemerintah dalam melangsungkan proyek-proyeknya; dan
4. Ganti rugi tidak diterimakan langsung kepada mereka yang berhak dan/atau jumlahnya dipotong untuk keperluan yang tidak jelas.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya terkait dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Sehingga tujuan dari perlindungan hukum preventif adalah mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum

<sup>32</sup> Abdurrahman, *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm 25-28.

<sup>33</sup> Tumengkol, "PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH," hlm 9.

<sup>34</sup> Tumengkol, hlm 5.

<sup>35</sup> Santoso, "EKSISTENSI BERLAKUNYA PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012," hlm 138.

<sup>36</sup> Maria SW Sumardjono, "Reformasi Hukum Pertanahan," *makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah*, t.t., hlm 9.

*Artikel*

dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian, ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat.<sup>37</sup>

Pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan hukum terhadap ketidaksepakatan dalam hal penetapan ganti rugi, hal ini diatur dalam. Pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri disertai dengan penjelasan dan alasan keberatan. Bupati atau Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima upaya penyelesaian tersebut diatas, maka dapat diajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya.<sup>38</sup>

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, prosedur pencabutan hak atas tanah dapat dibagi kedalam 2 (dua) katagori yakni:<sup>39</sup>

1. Prosedur biasa/Normal

Prosedur pencabutan hak dengan katagori biasa/umum ini di atur dalam Pasal 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang dilakukan melalui sebagai tahapan berikut:

- a. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan melalui kepala inspeksi agraria, disertai alasan keterangan tanah termasuk di dalamnya nama yang berhak, luas dan jenis haknya serta adanya rencana penampungan warga yang ada di atasnya;
- b. Diminta pertimbangan kepada kepala daerah bersangkutan tentang permohonan tersebut dan penampungannya, kecuali dalam keadaan yang mendesak pertimbangan tersebut dapat diabaikan.
- c. Di bentuk panitia penaksir untuk menghitung dan menetapkan ganti kerugian.
- d. Diminta rekomendasi dari Menteri Agraria, Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM) dan Menteri yang bersangkutan.
- e. Berkas permohonan di teruskan ke presiden untuk di terbitkan keputusan pencabutan haknya.
- f. Keputusan pencabutan hak ini di muat dalam Berita Acara Negara dan isinya juga di muat dalam surat kabar serta di beritahukan kepada yang bersangkutan, dan
- g. Apabila pihak yang di cabut haknya tidak menerima penetapan besarnya nilai ganti rugi yang di tetapkan panitia penaksir, dapat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi, selama satu bulan sejak Keputusan Presiden di terbitkan.

2. Prosedur Khusus Karena Mendesak

Prosedur yang di tempuh dalam hal ini adalah atas permintaan kepada yang berkepentingan kepada Kepala Inspeksi Agraria Provinsi, kemudian Kepala Inspeksi Agraria Provinsi menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak kepada Menteri Agraria, tanpa di sertai taksiran ganti kerugian dari panitia penaksir dan kalau perlu juga dengan tidak menunggu di terimanya pertimbangan Kepala Daerah.<sup>40</sup> Menurut penjelasan tersebut bahwa yang dimaksud dengan keadaan mendesak itu misalnya, jika

<sup>37</sup> Tumengkol, "PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH," hlm 276.

<sup>38</sup> Tumengkol, hlm 277.

<sup>39</sup> Sugiharto Umar Said dan Suratman Dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah* (Setara Press, 2015), hlm 121-122.

<sup>40</sup> Said dan Muchsin, hlm 123.

## Artikel

terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.<sup>41</sup>

Dengan adanya pencabutan hak tersebut maka segala hak yang membebani benda yang disebut haknya menjadi batal, setelah pemegang hak-hak tersebut (umpamanya pemegang hak-hak hipotik) ganti rugi seperlunya. Bilamana pencabutan hak ini dilakukan terhadap benda-benda yang untuk penyerahannya harus dilakukan dengan pembalikan nama yang pada waktu itu adalah menurut "*onverschrtjving sordonnantie*" maka pembalikan nama itu dapat dilakukan tanpa bantuan si pemiliknya. Bilamana pencabutan hak ini ditujukan terhadap suatu hak kebendaan atas benda tetap, maka mereka-mereka akan dianggap sebagai yang berhak atau ikut berhak adalah mereka yang dalam akte dibuat oleh pegawai pembalikan nama tercatat sebagai orang yang berhak.<sup>42</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Hak Asasi Manusia Nomor 39 Tahun 1999 dalam pasal 2, pasal 6 Ayat (1) dan (2), pasal 29 Ayat (1), pasal 36 Ayat (1) dan (2), serta pasal 37 Ayat (1). Perlindungan hukumnya meliputi pengakuan dan perlindungan negara terhadap Hak Asasi Manusia, pengakuan dan perlindungan hak ulayat, perlindungan terhadap hak milik, hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak boleh diambil sewenang-wenang, kecuali untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak. Oleh karena itu, Sesuai konsepsi hukum tanah nasional, pada prinsipnya perolehan tanah harus dengan cara musyawarah. Artinya masyarakat melepaskan tanah tanahnya secara suka rela dengan memperoleh ganti kerugian yang layak. Bila untuk kepentingan umum semua upaya untuk mencapai musyawarah gagal, sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat di pindah ketempat lain, maka di tempuh acara pencabutan hak atas tanah. Langkah ini sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, yang berlandaskan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.<sup>43</sup>

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan "cara yang terakhir" untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang memiliki tanah namun menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedangkan keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Pencabutan hak atas tanah dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Hanya Presiden yang berwenang melakukan pencabutan hak atas tanah. Sebelum melakukan pencabutan hak atas tanah, Presiden mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan. Adanya berbagai peraturan yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dapat dilihat dari dua segi. Disatu pihak ia adalah merupakan suatu landasan hukum bagi pihak pemerintah untuk memperoleh tanah penduduk yang diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan kepentingan pembangunan atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan nasional, sedangkan dilain pihak ia adalah merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat tentang hak atas tanah daripada tindakan sewenang-wenang pihak penguasa. Apabila kegiatan pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, mengakibatkan kerugian bagi seseorang yang mempunyai tanah, ia berhak memperoleh penggantian yang layak sesuai

<sup>41</sup> Abdurrahman, *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia*, hlm 89.

<sup>42</sup> Tumengkol, "PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH," hlm 18.

<sup>43</sup> Said dan Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, hlm 154.

## Artikel

ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka untuk kepentingan umum termasuk untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang yaitu Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya terkait dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima upaya penyelesaian tersebut diatas, maka dapat diajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya.

### B. Saran

Mengingat pentingnya masalah pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diuraikan diatas, terutama sekali dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembangunan nasional dan usaha-usaha penegakan hukum di persada nusantara ini kiranya masih dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan dalam peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum dari tindakan di samping usaha-usaha penertiban dalam praktek pelaksanaannya dimana tindakan tersebut dilakukan dengan hati-hati dengan cara yang adil dan bijaksana.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman. *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Said, Sugiharto Umar, dan Suratman Dan Noorhudha Muchsin. *Hukum Pengadaan Tanah*. Setara Press, 2015.
- Anonim. *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey*. Jakarta: Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007.
- . *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media, 2017.
- . “Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.” *Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga*, 2013.
- Smith, K. M. “Rhona, dkk.” *Hukum Hak Asasi Manusia*, t.t.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada, 2001.

*Artikel*

Suandra, I. Wayan. *Masalah Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: PT. Citra Adhya Bakti, 1996.

Suharso, dan Ana Retnoningsih. *Kamus Besar Bahasa Indonesia (edisi lux)*. Semarang: Widya Karya, 2011.

**B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di atasnya

**C. Sumber Lain**

..Abdurrahman, "MASALAH PENCABUTAN HAK-HAK ATAS TANAH, PEMBEBASAN TANAH DAN PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI INDONESIA" hlm 28-25, t.t.

ARDIANSYAH, ARDIANSYAH. "POLEMIK DAN TANTANGAN PENEGAKAN HUKUM PROGRESIF DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA." *Jurnal de jure* 10, no. 1 (2018).

Dotulong, Ivan. "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari UU No. 2 Tahun 2012." *Lex Crimen* 5, no. 3 (2016).

Faturrahim, Faturrahim. "IMPLIKASI PENCABUTAN HAK ATAS TANAH TERHADAP PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2, no. 3 (2015): 345–50.

Mujiburohman, Dian Aries. "ASPEK HAK ASASI MANUSIA DALAM PENGADAAN TANAH." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 (2018): 621–32.

Santoso, Urip. "EKSISTENSI BERLAKUNYA PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012." *Perspektif* 22, no. 1 (2017): 41–54.

Shoffia, Risa. "PENCABUTAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI UPAYA TERAHIR DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2017).

Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 376–94.

Sumardjono, Maria SW. "Reformasi Hukum Pertanahan." *makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah*, t.t.

Suwandi, Satriarda Dirgantara. "PENGARUH MODEL DRAINASE KOLOM PASIR VERTIKAL DAN DRAINASE LAYER PASIR HORIZONTAL TERHADAP PENURUNAN TANAH LEMPUNG MENGGUNAKAN UJI LABORATORIUM." D3 Thesis, Universitas Negeri Yogyakarta, 2019.

*Artikel*

---

Tumengkol, Selvie M. “PRODUSER PENCABUTAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBEBASAN TANAH,” 2012.

Widada, Cahya. “Aspek Hak Asasi Manusia Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kabupaten Bantul Tahun 1999 Sampai Dengan Tahun 2006.” PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2010.

Zakie, Mukmin. “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia).” *Jurnal Hukum* 18 (2011): 187–206.