

BAB I


PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial setiap manusia selalu mengadakan hubungan dengan manusia lain, hubungan ini terjadi sejak manusia dilahirkan sampai meninggal dunia. Timbulnya hubungan antar manusia secara kodrati, artinya makhluk hidup sebagai manusia itu dikodratkan untuk selalu hidup bersama.¹ Hukum acara perdata disebut juga hukum perdata formal, yaitu kesemuanya kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam hukum perdata materiil. Definisi dan pengertian dari Tanah adalah kumpulan tubuh alam yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman dan sebagai tempat makhluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya. Tanah mempunyai sifat yang mudah dipengaruhi oleh iklim, serta jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induk dalam jangka waktu tertentu. Istilah tubuh alam bebas adalah hasil pelapukan batuan yang menduduki sebagian besar daratan permukaan bumi, dan memiliki kemampuan untuk menumbuhkan tanaman, serta menjadi tempat makhluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya. Menurut pandangan dan pengertian yang diberikan oleh para ahli tanah adalah sebagai berikut :

¹ Ny. Retrowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2009, hlm 1-2

1. Tanah adalah bentukan alam, seperti tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia, yang mempunyai sifat tersendiri dan mencerminkan hasil pengaruh berbagai faktor yang membentuknya di alam.
2. Tanah adalah sarana produksi tanaman yang mampu menghasilkan berbagai tanaman.



Indonesia memiliki daratan (tanah) yang luas. Sehingga menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling *urgen* diantara persoalan lainnya. Setelah Indonesia merdeka, hal yang pertama dilakukan oleh pemuka bangsa pada saat itu adalah proyek “*Landreform*” ditandai dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA. Hukum agraria merupakan salah satu sarana yang dibutuhkan dalam pembangunan nasional, baik sekarang maupun yang akan datang. Karena secara substansi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menempati posisi yang strategis dalam sistem hukum nasional di Indonesia. Kestrategisan tersebut antara lain disebabkan UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan dan amanat untuk menyelenggarakan hidup dan kehidupan yang berprinsip kemanusiaan dan berperilaku sosial. Hal tersebut dapat di lihat antara lain dari kandungan UUPA yang bermakna (1) tanah dalam tataran yang tinggi dikusai negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, (2) pemilikan/penguasaan tanah yang berlebihan tidak dibenarkan, (3) tanah bukanlah komunitas ekonomi biasa oleh sebab itu tanah tidak boleh di perdagangkan, semata-mata untuk mencari keuntungan, (4) setiap warga negara yang memiliki/menguasai tanah diwajibkan

mengerjakan sendiri tanahnya, menjaga dan memeliharanya sesuai dengan asas kelestarian kualitas lingkungan hidup dan produktivitas sumber daya alam dan (5) hukum adat atas tanah diakui sepanjang memenuhi persyaratan tertentu.² Dalam konstitusi RI (UD RI 1945) disebutkan bahwa, “ Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.³ Berdasarkan bunyi pasal tersebut, Sekilas kata dikuasai menunjukkan negara adalah pemiliknya, padahal tidak demikian adanya. Pada penjelasan umum UUPA disebutkan, bahwa negara (pemerintah) dinyatakan “hanya” menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki” tetapi pengertiannya yaitu yang memberi wewenang tertentu kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam UUPA Pasal 2 ayat (2) yang menegaskan, kewenangan negara adalah :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharannya ;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai bagian dari bumi, air dan ruang angkasa itu ;
- c. Menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

² Bhahmana Adhie, et. al., *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2002. hlm 76.

³ Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Sebagai bagian dari hukum agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional, dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum. Hak tanah yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan, melainkan tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan, semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan pemilik tanah wajib memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan pribadi akan terdesak oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi harus saling mengimbangi, sehingga akhirnya dapat tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya. Itulah yang menjadi tujuan dari UUPA.

Berdasarkan hasil Musyawarah Desa yang berlangsung pada tanggal 23 Juni 2012 bertempat di Balai Desa, mengenai Pengadaan tanah oleh Pemerintah Desa Dalam pembangunan Jalan Loa-Pangangonan ini berasal dari tanah-tanah milik masyarakat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, Pemerintah Desa Babakan Peuteuy belum optimal dalam melaksanakan prosedur pelaksanaan pembebasan tanah milik masyarakat mengenai pemberian penyuluhan secara persuasive atau kekeluargaan dan masyarakat belum memahami pengetahuan dan kesadaran tentang pembangunan jalan untuk kepentingan umum, sehingga tidak sedikit terjadi sengketa seperti, aksi demonstrasi dan aksi protes dari masyarakat disebabkan karena tidak diberikan ganti kerugian atas tanah yang dipakai untuk pembangunan Jalan Loa-Pangangonan oleh Pemerintah Desa. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang “Ganti Rugi Tanah Untuk

Pembangunan Jalan Kaitannya Dengan Perpres No 36 Tahun 2005 Tentang Hak Atas Tanah Di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis merumuskan beberapa masalah di bawah ini :

1. Bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Loa-Pangangonan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung?
2. Apa Kendala yang timbul dalam pembangunan Jalan Loa-Pangangonan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan dalam pembangunan Jalan Loa-Pangangonan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Loa-Pangangonan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.
2. Mengetahui Kendala yang timbul dalam pembangunan Jalan Loa-Pangangonan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

3. Mengetahui upaya yang dilakukan dalam pembangunan Jalan Loapangongan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

D. kegunaan penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran permasalahan hukum mengenai penyelesaian ganti rugi tanah antara Pemerintah Desa dengan masyarakat di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata.
- b. Hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi baik bagi mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum yang tertarik terhadap pengkajian mengenai penyelesaian ganti rugi tanah antara Pemerintah Desa dengan masyarakat di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bermanfaat bagi hakim dalam memutus suatu perkara, manakala terjadi suatu sengketa yang berkaitan dengan penyelesaian ganti rugi tanah antara Pemerintah Desa dengan masyarakat di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan sehingga bermanfaat bagi masyarakat tentang penyelesaian ganti rugi tanah antara Pemerintah Desa dengan masyarakat di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan bagi Pemerintah Desa Babakan Peuteuy di dalam menyelesaikan ganti rugi tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan bagi pemegang haknya untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2, yaitu:⁴

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Untuk memperoleh tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum, pemerintah dapat melakukan 3 (tiga) cara, yaitu Pencabutan hak, Pembebasan hak dan Pelepasan hak. Untuk lebih jelas mengenai ketiga cara perolehan tanah oleh Pemerintah, maka berikut ini akan dijabarkan satu persatu.

⁴Effendi Perangin, *Hukum Agrarian di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1994, hlm 195.

1. Pencabutan hak

Pencabutan hak diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya. Pencabutan hak merupakan wewenang dari Presiden sebagai Kepala Pemerintahan, dan kewenangan ini tidak dapat dilimpahkan kepada pejabat dibawahnya, sehingga pencabutan hak harus melalui Keputusan Presiden (Keppres). Menurut Muchsan, definisi dari pencabutan hak atas tanah adalah hapusnya hubungan hukum antara tanah dengan pemegang haknya yang dilakukan secara paksa demi memenuhi kepentingan umum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak.

Jika melihat definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pencabutan hak atas tanah memiliki 4 (empat) unsur, yaitu:

- a. Harus ada penghapusan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang haknya. Wujud konkrit dari penghapusan hak adalah hilangnya hak dan kewajiban atas tanah.
- b. Penghapusan tersebut dilakukan secara paksa. Pencabutan adalah perbuatan yang sepihak, dan dipaksakan tanpa perlu menunggu kesepakatan.
- c. Pencabutan dilakukan demi pemenuhan kepentingan umum. Yang dimaksud dengan kepentingan umum disini, diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang berbunyi:

“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”.

Menurut Muchsan, pengertian kepentingan umum dalam pasal ini bersifat abstrak karena tidak dapat menjelaskan secara pasti mengenai apa yang dimaksud dengan kepentingan umum tersebut.

d. Ada ganti kerugian yang layak.

Ganti kerugian dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, berlandaskan pada 3 (tiga) hal, yaitu:

- 1) Ada panitia pencabutan hak atas tanah yang dibentuk oleh eksekutif.
- 2) Ganti rugi yang layak meliputi harga tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
- 3) Harus ada pemukiman pengganti (Pemukti).

Pengambilan tanah oleh Negara juga diatur dalam Pasal 1 juncto Pasal 5 Undang-Undang No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda di atasnya yang menyatakan bahwa Negara dapat mencabut Hak Atas Tanah milik perorangan tetapi disertai dengan ganti rugi yang layak.⁵

⁵ Parlindungan, *Berakhirnya Hak – Hak atas Tanah*, Bandung, CV Mandar Maju, 2001, hlm- 48.

Untuk dapat melaksanakan pencabutan hak atas tanah, harus melalui berbagai prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, prosedur pencabutan tanah terdiri dari:

- 1) Pihak yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan kepada Presiden. Perihal permohonan diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang berbunyi:

“Pemintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.”

Sedangkan mengenai syarat-syarat permohonan, diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang berbunyi:

“Pemintaan tersebut ayat (1) pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan: a. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu; b. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan; c. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan”.

- 2) Presiden memerintahkan kepada Kepala Daerah untuk membentuk Panitia Pencabutan Hak. Susunan panitia seluruhnya eksekutif yang terdiri dari Kepala Daerah dan Wakilnya, Kantor Pertanahan, Kantor Pendaftaran Tanah dan Kepala Desa.

fungsi dari Panitia Pencabutan Hak adalah sebagai berikut:

- a). Menetapkan pencabutan hak.

- b). Menetapkan jumlah ganti kerugian, baik yang berbentuk uang maupun yang berbentuk tanah.
- c). Menampung keberatan yang timbul dari pencabutan hak atas tanah.

Mengenai keberatan atas pencabutan hak atas tanah dapat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tinggi untuk pertama dan terakhir kali. Gugatan tersebut bersifat Perdata karena perbuatannya merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* (BW). Lebih jauh mengenai gugatan terhadap keberatan yang timbul dari pencabutan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973.

2. Pembebasan Hak

Mengenai pembebasan hak diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. Menurut Muchsan, definisi dari pembebasan tanah adalah hapusnya hubungan hukum antara tanah dengan pemegang haknya yang dilakukan secara musyawarah mufakat, demi pemenuhan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan hak harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu:

- a. Ada suatu tindakan yang menghapus hubungan hukum antara tanah dengan pemiliknya;

b. Ada musyawarah dan mufakat dalam pengambilan keputusan;

Artinya perbuatan pembebasan tanah tidak boleh dipaksakan.

c. Harus ada kepentingan umum;

d. Harus ada ganti rugi yang layak.

Yang diganti hanya harga tanah saja, benda di atasnya dan pemukiman pengganti (Pemukti) tidak ada. Untuk dapat melaksanakan pembebasan hak atas tanah, maka harus melalui prosedur yang telah ditetapkan. Prosedur pembebasan hak atas tanah meliputi:

- a. Harus ada panitia pembebasan hak. Struktur organisasi dan kewenangannya sama dengan panitia pencabutan hak.
- b. Panitia pembebas hak melakukan musyawarah dengan pemilik tanah.
- c. Apabila mufakat gagal, kewenangan terakhir ada pada Gubernur. Dalam hal ini Gubernur dapat melaksanakan prosedur pencabutan hak atas tanah.

Analisis terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 secara formil dan materil merugikan, karena:


- a. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;

- b. Yang memerlukan tanah adalah eksekutif, tetapi peraturan yang mengatur berbentuk Peraturan Menteri Dalam Negeri (Pemendagri), sehingga rakyat tidak terlindungi;
- c. Dari segi meteri peraturan bersifat kontradiktif;
- d. Ganti rugi mengambang;
- e. Upaya hukum sama sekali tidak diberikan, sehingga tidak ada perlindungan hukum bagi masyarakat.

3. Pelepasan Hak

Mengenai pelepasan hak atas tanah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Keppres ini yang dimaksud dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Kepentingan umum dalam Keppres ini dirumuskan sebagai kepentingan dari seluruh lapisan masyarakat. Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Cara memperoleh tanah yang diatur dalam Keppres ini juga bermacam-macam, yaitu dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan dilaksanakan berdasarkan prinsip penghomatan terhadap hak atas tanah.

Pada Keppres ini, dijelaskan mengenai pembatasan tentang pembangunan apa saja yang dapat menggunakan prosedur ini, diantaranya untuk:

- 
- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
 - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
 - e. Peribadatan;
 - f. Pendidikan atau sekolahan;
 - g. Pasar Umum atau Pasar Inpres;
 - h. Fasilitas pemakaman umum
 - i. Fasilitas pemakaman umum Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
 - j. Pos dan telekomunikasi;
 - k. Sarana olah raga;
 - l. Stasion penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
 - m. Kantor Pemerintah;
 - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong :

“Penyebutan enumeratif diatas merupakan persyaratan yang menentukan. Tegasnya, formalitas penetapan kepentingan selain yang tertera diatas

harus dilalukukan dengan KEPPRES, karena jenis/differensi kepentingan umum harus tetap dilakukan dengan KEPPRES dan formalitas penetapan itu hanya sah jika memenuhi 3 (tiga) unsur kriteria pokok secara kumulatif, yakni: kegiatan pembangunann itu dilakukan Pemerintah, dimiliki oleh Pemerintah, serta tidak untuk mencari keuntungan.”⁶

Mengenai panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan dibentuk juga di setiap Kabupaten dan Kota Daerah tingkat II. Susunan dari panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta wewenangnya tersebut diatur dalam Pasal 7 dan 8 Keppres ini.

Musyawaharah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dilaksanakan langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi Pemerintah yang memerlukan, yang dipimpin langsung oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Perihal ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah, diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

Adapun bentuk ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah, dapat berupa:

- a. uang;

⁶ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: MKTI, 2004, hlm 9.

- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c; dan
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bagi penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar diatur dalam Pasal 15 Keppres ini, yaitu:

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Hukum agraria (*Agrarisch Recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata, maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratiefrecht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang

termasuk badan hukum dengan bumi air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.⁷ Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.⁸ Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang, untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, ber aspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara

⁷<http://sarmanpsagala.wordpress.com/2011/08/01/beberapa-istilah-dan-pengertian-tanah-di-bpn/> (3 April 2012.)

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005 hlm 10.

sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁹

Menurut Boedi Harsono¹⁰ hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas :

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan;
4. Hukum Perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur Dalam Ruang Angkasa (bukan "*Space Law*"), mengatur hak-hak penguasaan tenaga dan unsur – unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

Hak Pengelolaan sebagai bagian dari hak-hak penguasaan atas tanah yang kini berlaku di Indonesia, tidak dapat dipisahkan begitu saja dari hak-hak

⁹ *Ibid* hlm 11.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2008 hlm 8.

penguasaan atas tanah pada umumnya. Hak-hak penguasaan atas tanah pada umumnya, pada hakikatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sebagai manusia dalam hubungannya dengan pandangannya terhadap tanah. Pada umumnya pandangan terhadap manusia, ada yang menitikberatkan kepada manusia sebagai individu, dan ada pula yang menitikberatkan kepada manusia sebagai makhluk sosial.¹¹ Pendayagunaan tanah tidak dapat dengan sewenang-wenang/sekehendak hati karena telah ada peruntukannya. Tentang hak-hak diberikan Pemerintah kepada warga negara Indonesia (penduduk), dalam UUPA telah ditentukan pula yaitu: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha (perkebunan, peternakan, tambak-tambak perikanan dengan areal yang luas), Hak Pakai, Hak Penguasaan/pengelolaan dan lain sebagainya.¹² Bagi bangsa Indonesia sebagai sarana pembangunan yaitu bahwa hukum harus mampu memenuhi kebutuhan sesuai dengan tingkat kemajuan serta tahapan pembangunan disegala bidang, sehingga dapat diciptakan ketertiban hukum untuk menjamin serta memperlancar pelaksanaan pembangunan¹³

F. Metode Penelitian

¹¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 1995, hlm 39.

¹² Kartasapoetra.G dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta, PT RINEKA CIPTA, 1991, hlm 133-134.

¹³ Djuhaenah Hasan, *Lembaga Jaminan Keberhasilan bagi tanah dan benda lain dalam konsepsi penerapan Asas Pemisahaan Horizontal* (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lembaga hak Tanggungan), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 3

1. Metode Pendekatan

Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penulis menggunakan pendekatan yuridis-normatif karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaidah (norma). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret. Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif analisis berupa penggambaran terhadap pelaksanaan mekanisme pembangunan Jalan untuk kepentingan umum di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

3. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari responden dan dari bahan-bahan pustaka. Data yang diperoleh langsung dari responden dinamakan data primer, sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dinamakan data sekunder. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.¹⁴

- a. Data Primer: data yang belum tersedia dan untuk mendapatkannya harus dilakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan mempergunakan teknik pengumpulan data wawancara. Wawancara

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitrp, S.H., *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988, hlm. 11.

seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.¹⁵

Bahan hukum primer : Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

- b. Data Sekunder: Data sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data sekunder tersebut untuk selanjutnya merupakan landasan teori dalam mengadakan penelitian lapangan serta pembahasan dan analisa data. Data sekunder meliputi *library research* yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, dokumen-dokumen, maupun buku-buku yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti, dan doktrin atau pendapat para sarjana.

Bahan hukum sekunder :

- 1). Referensi yaitu buku-buku perpustakaan yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika: Jakarta, 2002.
hlm51

kepentingan umum: Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, Penerbit, Bandung, 1999, Maria, S.W. Sumardjono. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008, Abdoel Djamali. R, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, Salindeho Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993.

2). Tulisan atau artikel yang berkaitan dengan judul tesis.: Tatit Januar Habibi, *Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi Dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadan Tanah Pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu*, Semarang, 2007.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mencapai tujuan pelaporan yang diharapkan, penulis memakai teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu teknik pengumpulan dan menelaah data teoritis melalui literatur-literatur dengan cara mempelajari dan menelaah kajian dalam literatur-literatur atau buku-buku serta catatan-catatan atau tulisan-tulisan maupun dalam bentuk dokumen yang berkaitan dengan masalah-masalah mekanisme pelaksanaan pembangunan Jalan untuk kepentingan umum di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung.

b. *Observasi* (pengamatan)

Yaitu dengan mengamati secara langsung keadaan dan kejadian yang ada di Desa Babakan Peuteuy tersebut atau dengan meminta data yang diperlukan berdasarkan keterangan-keterangan dari masyarakat-masyarakat Babakan Peuteuy untuk mengetahui informasi yang objektif dari suatu masalah yang ingin penulis ketahui mengenai mekanisme pelaksanaan pembangunan Jalan untuk kepentingan umum.

c. *Interview* (wawancara)

Dalam hal ini pengumpulan data dan informasi dilakukan melalui komunikasi langsung atau bertatap muka dengan Pemerintah Desa Babakan Peuteuy dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan berbagai pihak yang terkait untuk.

5. Analisis Data

Keseluruhan data yang diperoleh baik primer maupun sekunder di analisis secara kualitatif dan diberikan penggambaran mengenai mekanisme penyelesaian masalah ganti rugi tanah dalam pembangunan jalan umum Loa-Pangangan di Desa Babakan Peuteuy Cicalengka Bandung yang telah menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Analisis diarahkan pada yuridis, harus dilakukan penyempurnaan yang mengaruh pada pendekatan dan kepentingan secara sosiologis yuridis, baik kepentingan Pemerintah Desa maupun para pemegang hak atas tanah, dan agar Pemerintah Desa tidak mengeluarkan keputusan secara otoriter atau sepihak, tetapi dengan cara persuasif.