

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang masalah**

Pembangunan Nasional di Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Masyarakat yang adil dan makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan, dan papan saja tetapi justru harus diartikan sebagai cara bersama untuk memutuskan masa depan yang dicita-citakan dan juga turut secara bersama mewujudkan masa depan tersebut.

pelaksanaan pembangunan mencakup aspek kehidupan bangsa, yaitu aspek politik, ekonomi, sosial budaya, dan pertahanan keamanan secara berencana, menyeluruh, terarah, terpadu, bertahap dan berkelanjutan untuk memacu peningkatan kemampuan nasional dalam rangka mewujudkan kehidupan yang sejajar dan sederajat dengan bangsa lain yang lebih maju. Oleh karena itu, sesungguhnya pembangunan Nasional merupakan pencerminan kehendak untuk terus menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN) menjelaskan bahwa : “Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.”

Konsiderans Undang-Undang Pokok Agraria “Berpendapat”, huruf “a”, “bahwa perlu adanya hukum agraria Nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah” Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, “bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat”.

· Pernyataan Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat dan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional Dalam Pembangunan Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan, sedang dalam hubungannya dengan Hukum Tanah Nasional Positif, norma-norma Hukum Adat berfungsi sebagai Hukum yang melengkapi.

Seperti yang telah di ketahui, Indonesia merupakan Negara Agraris, yang mayoritas penduduknya bergerak dalam sektor pertanian dengan memanfaatkan sumber daya Alam (kesuburan tanah, hasil perikanan, dll). di butuhkan instrumen yang mengatur bagaimana cara rakyat Indonesia tersebut memanfaatkan tanah dan sumber daya alam yang berada di dalam perut bumi Indonesia dapat di gunakan dengan sebaik baiknya untuk kemakmuran masyarakat Indonesia.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah sering digambarkan dengan suatu pribahasa masyarakat jawa “ *sedumuk bathuk senyari bumi*,

*ditohi pecahing dada utahing ludira, den lakoni tekan pati*”, artinya bahwa tanah mempunyai nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertaruhkan sampai titik darah penghabisan. Sangat berartinya tanah ini menimbulkan peristiwa pendudukan tanah negara oleh rakyat di beberapa tempat.

Peristiwa pendudukan tanah-tanah oleh rakyat yang terlibat dalam sengketa agraria sebenarnya merupakan akibat dari tidak dilaksanakannya program ekonomi politik yang kita kenal sebagai Reforma Agraria (*land reform*) di Indonesia<sup>1</sup>. Karena hakekat dari perebutan tanah-tanah tersebut adalah menegakan klaim atas hak milik terhadap tanah yang disengketakan, yang pada masa lalu umumnya diambil dan di rampas dengan sewenang-wenang dari pada petani pemilik tanah. Dengan program Reforma Agraria (*land reform*), sebenarnya dimaksudkan untuk untuk menata kepemilikan dan penguasaan atas sumber agraria paling penting yakni tanah, supaya lebih adil dan merata<sup>2</sup>.

Penanganan masalah pendaftaran tanah diawali dengan melakukan pendataan pemilik tanah terlebih dahulu untuk mengetahui pemilik yang sah dari tanah tersebut. Untuk itu pentingnya peran aktif dan teliti dari guna mencegah terjadinya masalah yang akan timbul dikemudian hari.

Apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.27.

<sup>2</sup>Erfan Faryadi, *Konsep Dan Pentingnya Land Reform Dalam Agenda Reformasi*, Yogyakarta, Media presindo, 2004. hlm.1.

membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.<sup>3</sup>

Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, penetapan dan pembukuan tanah ;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peliharaan hak-hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun dalam perkembangan, eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan, dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalulintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah dikantor pertanahan.

Adapun tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan sebagai berikut :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun

---

<sup>3</sup>Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 82

- dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
  - c. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
  - d. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
  - e. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, seti ap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimaksud, berkaitan dengan sekumpulan peraturan perundang-undangan yang tertulis atau tidak tertulis sepanjang mengenai persyaratan data fisik dan yuridis yang seharusnya dilaksanakan untuk menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan di Indonesia.<sup>4</sup>

Seyogianya disampaikan dukungan dan penghargaan yang tinggi kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional atas kebijakannya melalui Surat Edaran Tanggal 8 Desember 2004 Nomor : 121-2976 yang memerintahkan jajarannya di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia, melaksanakan uji coba Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional mulai tanggal 9 Desember 2004 dan disempurnakan tanggal 31 Januari 2005 serta definitip tanggal 17 Maret 2005 sesuai Keputusan Kepala Badan

---

<sup>4</sup>Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.18.

Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tanggal 1 Februari 2005 sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 1 Februari 2005 Nomor : 045.2-235.

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah yang ditentukan di dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat sesuai konstelasi hukum positif, terutama Undang-- undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaannya, baik diproses secara sistematis melalui panitia adjudikasi ataupun sporadik melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di kantor pertanahan.

Faktualnya, pada setiap pengajuan permohonan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan yang lebih dahulu diperiksa dan diteliti, yaitu mengenai tiga persyaratan data yaitu sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Pemilik, sebagai subyek hak;
2. Tanah, sebagai obyek hak,
3. Surat, sebagai alas hak.

Melengkapi pemeriksaan dan penelitian dengan tiga persyaratan data di atas diperlukan dua persyaratan data pendukung yakni sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a. tujuan penggunaan hak, dan
- b. cara perolehan hak.

---

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Stas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.184

<sup>6</sup>*Ibid*, Hlm.184

Hasil determinan lima persyaratan data tersebut di atas, telah ditemukan 30 (tiga puluh) macam model persyaratan permohonan sertifikat hak di kantor pertanahan yang akan disajikan dalam buku ini satu dengan lain saling berbeda, dengan harapan agar para pemohon sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan dapat memilih satu macam model paling tepat yang seharusnya ditempuh guna mengurangi risiko terjadi kesalahan prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah. Subyek hak atas tanah merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah<sup>7</sup>.

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.

Kasus yang terjadi di Klijodo adalah terdapat beberapa tanah Negara di sekitar bantaran sungai tidak diurus oleh pemerintah DKI Jakarta. Adapun letak kawasan Kalijodo sesuai rencana detail tata ruang (RDTR) Peraturan Daerah

---

<sup>7</sup>Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.38.

Nomor 1 Tahun 2014, merupakan kawasan ruang terbuka hijau (RTH)<sup>8</sup>, tanah tersebut di dekat tanggul yang sebenarnya digunakan sebagai penahan banjir. Apabila ditinjau secara historis masyarakat yang berada di bantaran sungai kalijodo ini sudah ada sejak tahun 1960-an yang mayoritas terdiri dari etnis tionghoa dan seiring berjalannya waktu beranjak tahun 1990 mulailah masyarakat pendatang baik dari pulau jawa mau pun luar pulau jawa berdatangan karna daerah bantaran sungai kalijodo mulai dijadikan tempat prostitusi ataupun tempat penjualan minuman keras dan banyak masyarakat pendatang yang mulai bertempat tinggal ataupun membuat usaha di tanah sekitar bantaran sungai kalijodo, Karna memang lahan tanah yang dikuasai oleh negara di bantaran sungai kalijodo tidak di perhatikan oleh pemprov DKI.<sup>9</sup>

Negara ini tidak dapat memiliki tanah, melainkan hanya menguasai. Setiap individu, instansi berhak mengajukan hak pakai atas tanah dengan syarat hukum tertentu tegas Eddy pakar hukum pertanahan dan properti sekaligus Managing Partner Leks & Co, “ indonesia menganut asas pemilikan horisontal. Ini artinya tanah dapat dimiliki oleh siapapun, sebaliknya bangunan di atasnya dapat dimiliki oleh pihak yang berbeda”. Eddy kemudian memetakan potensi sengketa kalijodo menurut dia, tanah kalijodo sudah lama tidak dimanfaatkan oleh Pemprov DKI Jakarta, sehingga kemudian ada pihak yang masuk dan membangun pemukiman serta properti komersial. Sayangnya hal itu dibiarkan dan berlangsung selama puluhan tahun, jadi klaim ganti rugi tetap harus

---

<sup>8</sup> lihat Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2003 tentang Ruang Terbuka Hijau “Rencana struktur ruang sebagaimana di maksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana”.

<sup>9</sup> Melalui: <<http://jakarta.bisnis.com>>. Dikutip pada tanggal 1 mei 2017. Pukul.20.00 WIB

dibayar oleh Pemprov DKI Jakarta karena dasar hukumnya adalah Indonesia menganut asas kepemilikan horizontal.<sup>10</sup>

Di tanah Negara tersebut beberapa orang penduduk Kalijodo mendirikan bangunan rumah tembok (permanen). Menteri Agraria dan Tata Ruang Ferry Mursyidan Baldan mengatakan pada dasarnya tanah yang ingin dipakai sebagai ruang terbuka hijau (RTH) memang merupakan tanah dikuasai negara. Di sisi lain, pemerintah tidak bisa menyalahkan warga saat ini karena adanya proses pembiaran yang cukup lama oleh pemerintah terdahulu "Ini kan prosesnya ada pembiaran lama, jadi mereka sudah punya keberhakan, adat, sertifikat. Jadi penghargaan itu ada," katanya di Kantor Wakil Presiden".<sup>11</sup>

Tanah bekas hak guna bangunan yang terdapat pada Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA). No. 24 Tahun 1999 Pasal 46 ayat (4) dan (5) menyatakan sebagai berikut :

1. Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.
2. Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas hak guna bangunan tersebut di peruntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi termaksud dibebankan kepada instansi pemerintah atau pemerintah daerah yang bersangkutan.

Hal ini dialami oleh masyarakat yang berada di bantaran sungai Kalijodo. Di bantaran sungai Kalijodo terdapat masalah pertanahan yang harus

<sup>10</sup>Melalui :<App.kompas.com>. dikutip pada tanggal 1 Mei 2017. 20.00 WIB.

<sup>11</sup>Melalui :<<http://jakarta.bisnis.com>>. Dikutip pada tanggal 17 Mei 2017. Pukul 08.00. editor: yusuf waluyo jati.

diperhatikan dan diperlukan adanya kebijaksanaan dari pemerintah. Fenomena ini menarik perhatian penulis untuk meneliti dari dekat proses pensertifikatan tanah tersebut yang terjadi di bantaran sungai, dengan judul penelitian: **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG GANTI RUGI TERHADAP SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIMILIKI MASYARAKAT DIBANTARAN SUNGAI KALIJODO JAKARTA UTARA”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang mengenai kedudukan hak atas tanah di bantaran sungai, maka ada beberapa masalah yang dapat diangkat dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Tentang kedudukan tanah dibantaran sungai Kalijodo Jakarta Utara?
2. Bagaimanakah proses ganti rugi terhadap sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki masyarakat di bantaran sungai Kalijodo Jakarta Utara ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui Tinjauan Yuridis Tentang kedudukan tanah dibantaran sungai Kalijodo Jakarta Utara.
2. Untuk mengetahui proses ganti rugi terhadap sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki masyarakat di bantaran sungai Kalijodo Jakarta Utara.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

##### 1. Kegunaan teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai sumbangan dan bahan kajian maupun referensi bagi pengembangan keilmuan maupun bagi pemecahan masalah yang terkait dan juga sumber dalam penulisan karya ilmiah lain yang berhubungan dengan objek penelitian ini yakni kedudukan hak atas tanah di bantaran sungai.

##### 2. Kegunaan praktis

Bagi kalangan pengambil kebijakan, seperti pemerintah provinsi DKI Jakarta, Badan Pertanahan Nasional dan aparat penegak hukum, seperti polisi, hakim dan jaksa, serta lembaga pemasyarakatan, khususnya menyangkut pengaturan hukum perdata, hasil penelitian ini kiranya dapat di jadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam proses penyusunan perundang-undangan, pelaksanaan proses perdata, sekaligus supaya mengetahui hak atas tanah dan pelaksanaan penyelesaian sengkata hak atas tanah oleh badan pertanahan nasional.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Dalam hal pengaturan kewenangan, tetap mengacu kepada aturan dasarnya, yakni Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur sebagai berikut: “ bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Aturan dasar dalam

konstitusi menyangkut pengelolaan sumber daya alam tersebut termasuk dalam pengertian "dikuasai oleh Negara", kemudian dijabarkan dalam UUPA. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan sebagai berikut:

bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembanunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, oleh penyelenggaraan Negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia diseluruh wilayah Indonesia. Sesuai dengan tujuan Undang-Undang Dasar 1945 hasil amendemen telah mengatur beberapa hak asasi manusia dibidang pertanahan.

Tujuan hukum pada intinya adalah menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban didalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terpenuhi dan terlindungi (mertokusumo, 1986). Hal ini dilihat dari bidang pertanahan sendiri yang mencakup aspek sosial dan kemasyarakatan dimana banyak harus dapat diakomodir dengan baik.

Teori yang pertama adalah Teori *Law as Tool of social of engineering* yang dikemukakan oleh Roscoe pound bahwa hukum adalah alat untuk memperbaharui atau merekayasa masyarakat, dalam istilah ini hukum diharapkan dapat berperan merubah nilai-nilai social dalam masyarakat. Dengan menyesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia konsepsi "*law as tool of social engineering*" yang merupakan inti dari pemikiran *pragmatic legal realism itu*, oleh Mochtar Kusumaatmadja kemudian di kembangkan di Indonesia. Menurut Mochtar Kusumaatmadja konsepsi hukum sebagai sarana

pembaharuan masyarakat Indonesia lebih luas jangkauan dan ruang lingkupnya dari pada di Amerika Serikat tempat kelahirannya, alasannya oleh karena lebih menonjolnya perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum di Indonesia. Maka hukum dapat dijadikan alat pembaharuan bagi masyarakat untuk mendapat perlindungan terhadap sertifikat hak milik yang dimiliki oleh masyarakat.

Ada beberapa teori yang dapat dipergunakan untuk melihat secara luas apa yang sebenarnya menjadi tujuan hukum. Teori yang kedua adalah teori keadilan menurut Aristoteles dibagi menjadi tiga, yaitu :

1. Keadilan Komulatif adalah perlakuan terhadap seseorang yang tidak melihat jasa yang dilakukannya, yakni setiap orang tanpa melihat jasa-jasanya. Intinya harus bersikap sama kepada semua orang, tidak melihat dari segimanapun
2. Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang telah dibuat, yakni setiap orang mendapat kepastian sesuai dengan potensi masing-masing.
3. Keadilan Findikastif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.<sup>12</sup>

Pada intinya, keadilan adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Dalam hal ini masyarakat mempunyai hak untuk memiliki tempat tinggal.

---

<sup>12</sup>Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung Nuansa dan Nusamedia, 2004, hlm .25

Teori yang ketiga adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Teori yang kedua adalah teori kepastian hukum menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>13</sup>

Perlindungan terhadap sertifikat hak milik dihubungkan dengan teori Utrech bahwa masyarakat berhak memiliki perlindungan atas sertifikat hak milik.

Fungsi yang terpenting dari hukum adalah tercapainya keteraturan dalam kehidupan manusia di dalam masyarakat. Keteraturan ini yang menyebabkan orang dapat hidup dengan kepastian, artinya orang dapat mengadakan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat karena ia dapat mengadakan perhitungan tentang apa yang terjadi atau apa yang dapat diharapkan. Keteraturan yang intinya kepastian ini, apabila dihubungkan dengan kepentingan penjagaan keamanan diri maupun harta milih dapat juga dinamakan ketertiban.

---

<sup>13</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm 23.

Upaya perlindungan hukum terhadap masyarakat yang memiliki sertifikat hak guna bangunan di atur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Kemudian pada ayat (2) diuraikan bahwa hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang adalah sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam penjelasan UUPA diuraikan bahwa pengertian "dikuasai" bukan berarti "dimiliki" akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk melakukan wewenang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut. Isi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut semata-mata bersifat publik yaitu wewenang untuk mengatur (regulasi) dan bukan wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang bersifat pribadi, seperti yang dikenal dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan hak atas tanah lainnya dalam UUPA yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk

melaksanakan hak penguasaan dari negara atas tanah tersebut untuk keperluan yang sesuai dengan penggunaan tanahnya<sup>14</sup>.

Dengan kata lain mengalokasikan kekuasaan hak atas tanah oleh negara kepada orang atau badan hukum yang dilakukan secara terukur supaya dapat digunakan bagi kelangsungan hidup setiap orang secara bersama-sama<sup>15</sup>.

Dari ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat dilihat bahwa Negara berwenang menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang, bumi, air dan luar angkasa. Dalam hal pengaturan hubungan-hubungan hukum tersebut Negara memberikan hak-hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum (subyek hak), bahkan menjamin mengakui, melindungi hak-hak tersebut untuk dimanfaatkan dalam rangka mensejahterakan kehidupannya dan tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun<sup>16</sup>. Akan tetapi Negara tidak hanya berwenang memberikan begitu saja hak-hak atas tanah tersebut kepada subyek hak untuk dimanfaatkan dalam rangka mensejahterakan kehidupannya, tetapi Negara juga mempunyai kewenangan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut melalui pendaftaran tanah.

pemberian ganti rugi merupakan hal yang patut atas setiap perbuatan yang merugikan orang lain secara melawan hukum. Pemberian ganti rugi tidak

---

<sup>14</sup>Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*, Citra Media, Yogyakarta 2007, hlm.5

<sup>15</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 33.

<sup>16</sup>Lihat Pasal 28-H ayat (4) Undang Undang Dasar 1945 yang menegaskan "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih sewenang-wenang oleh siapapun".

diatur dalam peraturan khusus, namun itu semua tergantung besar kecilnya nilai tafsiran kerugian biaya yang dialami oleh pihak-pihak yang terkena dampak kesalahan dalam pengukuran batas tanah. Ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang atau perusahaan yang telah melakukan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Besar kecilnya ganti rugi ditentukan juga oleh berat ringannya permasalahan penguasaan tanah tersebut. Karena biasanya dalam proses musyawarah dan juga proses teguran sering diabaikan oleh pihak yang beritikad buruk menguasai tanah, sehingga permasalahan tersebut semakin berlarut-larut dan pastinya semakin banyak materi yang harus dikeluarkan. Hal-hal inilah yang menjadi faktor besar kecilnya biaya yang harus dibayarkan kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Permohonan ganti rugi dapat berupa ganti rugi terhadap biaya nyata yang telah dikeluarkan (materi), misalnya pembayaran biaya yang telah dikeluarkan dalam upaya musyawarah yang telah dilakukan (semua biaya yang telah dikeluarkan misalnya biaya perjalanan dalam melakukan upaya damai). Dan kemudian biaya Immateril yang biasanya biaya tersebut tidak bisa dinilai dengan uang tetapi dalam sidang pengadilan biasanya dituntut dengan mengganti biaya immaterial dengan uang yang sepantasnya.

Kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut dilakukan instansi Badan Pertanahan Nasional melalui tugas pokok dan fungsinya sebagaimana dengan tegas ditentukan dalam Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam

konsiderannya antara lain disebutkan bahwa dengan meningkatnya kebutuhan, penguasaan dan penggunaan tanah terutama untuk kepentingan pembangunan dan meningkat pula permasalahan yang timbul di bidang pertanahan, maka untuk menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas, dipandang perlu meninjau kembali kedudukan, tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dan meningkatkannya menjadi suatu lembaga yang menangani bidang pertanahan secara nasional.

Kemudian penguatan kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat dilakukan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional ditandai dengan terbitnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang ditetapkan tanggal 4 Pebruari 2011, Serta ganti rugi tanah bekas hak guna bangunan yang terdapat pada Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA). No. 24 Tahun 1999 Pasal 46 ayat (4) dan (5) menyatakan sebagai berikut :

1. Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.
2. Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas hak guna bangunan tersebut di peruntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi termaksud dibebankan kepada instansi pemerintah atau pemerintah daerah yang bersangkutan.

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

Langkah-langkah penelitian ini merupakan salah satu unsur yang diperlukan dalam penelitian untuk penulisan skripsi. Langkah-langkah penelitian yang akan di tempuh oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual dan akurat dengan teori-teori dan praktek yang mencakup permasalahan dalam tinjauan yuridis tentang ganti rugi terhadap sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki masyarakat di bantaran sungai kalijodo.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder sebagai penganalisa dari pelaksanaan Undang-Undang yang berkaitan.<sup>17</sup> Dalam hal ini bertujuan untuk mengkaji aspek-aspek pelaksanaan perlindungan hukum dan menemukannya dalam kenyataan. Masyarakat yang menjadi kajian yakni adalah masyarakat kalijodo jakarta utara dan ganti rugi terhadap sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki masyarakat dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

---

<sup>17</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 97.

### 3. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu data yang diperoleh tidak mengacu pada rumus-rumus statistika, dan angka-angka, melainkan mengandalkan logika dan penalaran teoritis dengan realita tanpa adanya upaya generalisasi. Dalam hal analisis data kualitatif, Sugiyono menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah difahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>18</sup>Data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan yang telah ditetapkan tentang kedudukan hak atas tanah masyarakat di bantaran sungai. Sumber data dalam penelitian ini, meliputi:

- a. Data Primer Sumber data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat melalui penelitian yang berkaitan dengan Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
  1. Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 3 dan 4 tentang pendaftaran tanah.

---

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012, hlm. 2.

2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
  3. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah
  5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala badan pertanahan nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 46 ayat (4) dan (5) Tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.
  6. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan-bahan hukum primer antara lain dari jurnal-jurnal hukum dan pendapat-pendapat para ahli, terutama yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti;
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, situs internet, artikel surat kabar dan sebagainya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Pustaka

Metode yang digunakan untuk menganalisis berbagai bahan-bahan pendukung dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini mengacu pada tata peraturan perundang-undangan yang ada serta norma-norma hukum positif, sehingga bentuk penelitian yang dilakukan oleh penulis berupa penelitian kualitatif di mana beberapa data sekunder didapatkan kemudian dianalisa dengan penalaran hukum guna mengungkapkan masalah serta dapat memberikan penyelesaian masalah tersebut. Mengolah dan mendapatkan data dengan studi terhadap buku-buku mengenai hukum yang mendukung. Pendekatan ini digunakan agar memperoleh hukum mengenai ganti rugi terhadap sertifikasi hak guna bangunan yang dimiliki masyarakat di sekitar bantaran sungai kalijodo dengan mengutamakan kualitas sumber yang diperoleh daripada kuantitasnya.

##### b. Penelitian lapangan

1. Wawancara, menurut Charles J. Steward dan William B. Cash yaitu sebuah proses komunikasi dengan tujuan yang telah ditentukan dan dirancang untuk pertukaran perilaku yang biasanya meminta untuk menjawab pertanyaan.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm. 24.

2. Observasi yaitu pengamatan langsung terhadap fenomena dan gejala-gejala yang menjadi objek penelitian. Menurut James A. Black dan Dean J.Champion menjelaskan bahwa pengamatan adalah menonton dan mendengarkan perilaku orang lain atas waktu tanpa manipulasi atau mengendalikan dan merekam temuan dengan cara-cara yang memungkinkan.<sup>20</sup>

## 5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah menjadi satuan yang dapat dikelola.

Data yang telah dikumpulkan kemudian secara umum di analisis melalui langkah-langkah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Mengkaji semua data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber primer maupun sekunder.
- b. Menganalisis seluruh data dalam satuan-satuan sesuai dengan masalah yang diteliti.
- c. Menafsirkan dan menemukan kesimpulan dari fenomena yang diperoleh dari lapangan.
- d. Menghubungkan data dan teori yang telah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- e. Menarik kesimpulan dari data-data yang di analisis sehingga menemukan makna yang menjadi hasil penelitian. Dengan

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 22.

<sup>21</sup>Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2009, hlm. 248.

memperhatikan rumusan masalah dan kaidah-kaidah sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang sesuai identifikasi masalah.

## 6. Lokasi penelitian

Antara lain :

### a. Perpustakaan:

1. Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung yang beralamat di jalan A.H Nasution Nomor 105 Kota Bandung Jawa Barat 40614, nomor Telepon +62 227800525.
2. BAPUSIPDA Bandung yang beralamat di jalan Kawalayaan Indah 11 NOMOR 4, Bandung Jatisari Buah Batu Kota Bandung Jawa Barat, 40285.

### b. Lokasi lapangan

1. Jalan Bidara Raya No.18, RT.4/RW.5, Pejagalan, Penjaringan, RT.4/RW.5, Angke, Tambora, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14450, Indonesia.



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG