

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN
UMUM : STUDI KASUS PADA PEMBANGUNAN
KAMPUS UNIMAL DI DESA REULEUT TIMUR
KECAMATAN MUARA BATU
KABUPATEN ACEH UTARA**

TESIS

Oleh

**B U K H A R I
067011001/MKn**



**SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2008**

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN
UMUM : STUDI KASUS PADA PEMBANGUNAN
KAMPUS UNIMAL DI DESA REULEUT TIMUR
KECAMATAN MUARA BATU
KABUPATEN ACEH UTARA**

TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara

Oleh

BUKHARI

067011001/MKN

**SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2008**

Judul Tesis : Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum : Studi Kasus Pada Pembangunan Kampus Unimal Di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara

Nama Mahasiswa : Bukhari

Nomor Pokok : 067011001

Program Studi : Kenotariatan

Menyetujui

Komisi Pembimbing

(Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN)

Ketua

(Dr.T.Keizerina Devi A,SH,CN,M.Hum) (Chairani Bustami,SH,SpN,M.Kn)

Anggota

Anggota

Ketua Progran Studi,

Direktur,

(Prof. Dr.Muhammad Yamin,SH,MS,CN) (Prof. Dr. Ir.T Chairun Nisa B,MSc)

Tanggal lulus : 5 Februari 2008

Telah diuji pada :

Tanggal 5 Februari 2008



PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr.Muhammad Yamin,SH,MS,CN

Anggota : 1. Dr. T.Keizerina Devi Azwar,SH,CN,M.Hum

2 . Chairani Bustami,SH,SpN,M.Kn

3 . Dr.Budiman Ginting, SH, M.Hum

4 . Chadijah Dalimunthe, SH, M.Hum

DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1	: Jumlah Kecamatan Kabupaten Aceh Utara	24
2	: Laju Pertumbuhan Penduduk, 2000-2008	26
3	: Tingkat Pendidikan Responden	27
4	: Jenis Pekerjaan Responden	28
5	: Tingkat Pendapatan Responden	29
6	: Luas Tanah yang dimiliki Responden	30
7	: Lamanya Responden Menguasai Tanah	32
8	: Status Hukum Hak atas tanah yang dikuasai Responden	33
9	: Susunan Panitia Pengadaan Tanah	35
10	: Jenis Dan besarnya Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman	37
11	: Penyuluhan Kepada Masyarakat	41
12	: Keikutsertaan Responden dalam Proses Musyawarah	41
13	: Jalannya Proses Musyawarah	44
14	: Bentuk ganti rugi yang diterima Responden	44
15	: Nilai ganti rugi yang diterima Responden permeter	45
16	: Sikap Responden terhadap ganti rugi atas tanah	46
17	: Alasan Responden keberatan melepaskan hak atas tanah	47
18	: Kesesuaian nilai ganti rugi tanah berdasarkan nilai tanah	48
19	: Tempat penerimaan uang ganti rugi	48
20	: Tempat penyimpanan uang ganti rugi dalam hal belum tercapainya kesempatan	50

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Problematika Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Studi Kasus Pada Pembangunan Kampus Unimal di Desa Reulut Timur”.

Adapun penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister dalam bidang Kentarlatan pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara. Dalam kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat yang tulus, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada :

1. Bapak Prof.Dr.Chairuddin P. Lubis, DTM & H,SP.A (K), selaku Rektor Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan dan fasilitas untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara;
2. Ibu Prof.Dr.Ir.T. Chairun Nisa B, M.Sc, selaku Direktur Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara;
3. Bapak Prof.Dr. Muhammad Yamin, SH,.MS,CN, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara dan selaku Pembimbing I yang telah memberikan perhatian dan kesempatannya setiap saat pada penulis dalam memberikan petunjuk dan pengarahan dalam menyelesaikan tesis ini;
4. Ibu Dr. T. Keizerina Devi Azwar, SH, CN, M.Hum, selaku pembimbing II yang telah memberikan perhatian dan kesempatannya setiap saat pada penulis dalam memberikan petunjuk dalam menyelesaikan tesis ini

5. Ibu Chairani Bustami, SH, SpN, MKn, selaku Pembimbing III dan Dosen Penguji dalam penelitian juga banyak memberikan masukan-masukan untuk kesempurnaan tesis ini
6. Bapak Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum, selaku Dosen Penguji dalam penelitian ini dan Staf pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah banyak memberikan ilmu khusus Hukum pajak.
7. Ibu Chadidjah Dalimunthe, SH, M.Hum, selaku Dosen Penguji dalam penelitian ini dan juga banyak memberikan masukan-masukan pada saat Seminar Hasil;
8. Bapak Drs. Muzakir Husin, Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Utara yang telah memberikan data dan informasi kepada penulis;
9. Bapak Samsuar, SH, Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang telah banyak membantu memberi data dan informasi kepada penulis;
10. Para responden dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah bersedia menjadi responden dan meluangkan waktu untuk memberi informasi dan data serta bantuan demi kelancaran penulisan tesis ini;
11. Rekan-rekan dari Program Studi Magister Kenotariatan, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara;
12. Teristimewa kepada Isteri dan anak-anak, yang telah banyak membantu memberikan dorongan moril yang sungguh besar nilai dan maknanya bagi penulis dalam menyelesaikan studi pada Magister Kenotariatan ini;
13. Saudara-saudaraku, Kakak-kakak dan Adik, serta saudara Ipar yang telah memberikan dukungan, perhatian dan pengertian sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak, terutama bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dibidang Ilmu Hukum.

Medan, Januari 2008

Penulis

BUKHARI

ABSTRAK

Permasalahan pendidikan yang selalu timbul di Kabupaten Aceh Utara adalah tidak tertampung lulusan SLTA yang selalu terjadi disetiap tahun ajaran baru tiba. Dengan tidak tertampungnya lulusan SLTA diperguruan tinggi negeri telah mengakibatkan banyak lulusan SLTA yang tidak dapat melanjutkan pendidikannya diperguruan tinggi . Dari hasil survei yang dilakukan para Majelis Pendidikan DPRD PEMDA termasuk salah satu diantaranya Dinas Pendidikan diketahui bahwa salah satu upaya mengatasi dapat tertampung lulusan SLTA adalah dengan membuat perluasan kampus Unimal yang dalam penelitian ini dikenal dengan istilah Relokasi Kampus yang berfungsi untuk membangun gedung-gedung baru sebahagian lulusan SLTA harus kuliah keluar daerah. Untuk pembangunan kampus yang merupakan proyek kepentingan umum ini dibutuhkan areal kurang lebih 84 hektar. Oleh karena lokasi yang ditetapkan sebagai lokasi kampus tersebut merupakan daerah areal pertanian dan perkebunan bahkan peternakan maka pengadaan tanah untuk Proyek kampus ini harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1973 dan Keppres nomor 55 tahun 1993 karena tanah pernah terlantar dan telah dikuasai kembali oleh pemiliknya dan pemiliknya telah menjual ke pihak lain. Namun didalam proses pengadaan tanah tersebut musyawarah yang dilakukan tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi, masyarakat belum menerima bentuk dan besarnya ganti rugi dan banyak kendala yang dihadapi mulai dari penetapan luas dan batas-batas tanah yang kurang akurat dari pihak panitia pengadaan tanah sampai kepada penentuan nilai ganti rugi yang dirasakan masyarakat yang terkena Proyek Kampus kurang sesuai dengan harga pasar.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis dengan metode pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Lokasi penelitian dilakukan di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara . Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang terkena pengadaan tanah Proyek Kampus di desa Reuleut Timur Kecamatan Muara batu Kabupaten Aceh Utara. Dari keseluruhan populasi diambil sampel secara *purposive* sebanyak 60 responden, dan untuk melengkapi data diperoleh dari narasumber yaitu instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara, Kantor Camat Muara Batu dan Kepala Desa Reuleut Timur yang terkena proyek. Sumber data dalam penelitian ini berupa data primer dengan menyebarkan kuisioner kepada responden dan wawancara dengan responden dan narasumber serta data sekunder dengan menghimpun bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Alat pengumpulan data berupa studi dokumen, wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara dan menyebarkan kuisioner. Analisis data dilakukan dengan analisa kualitatif Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi tidak mencapai kesepakatan, masyarakat secara yuridis telah menerima bentuk dan besarnya ganti rugi namun. secara implisit mereka merasa kecewa dan diperlakukan tidak adil.

Hambatanhambatan yang dihadapi dalam pengadaan tanah Proyek Kampus di Desa Reuleut Timur ada 2 yaitu hambatan non teknis dan hambatan teknis. Hambatan non teknis antara lain berupa Surat kepemilikan hak atas tanah yang akan diganti rugi yang kurang lengkap, dalam hal pemilik tanah, bangunan dan tanaman yang akan dibebaskan tidak berada di tempat, nilai ganti rugi dirasakan sebagian masyarakat pemegang hak atas tanah kurang sesuai dengan harga pasar sehingga masyarakat melakukan upaya hukum, terhadap tanah yang dibebaskan tersebut sedang sengketa, masih adanya masyarakat yang menguasai tanah secara fisik tanpa ada alas hak, ketidakakuratan pihak Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan inventarisasi. Hambatan teknis antara lain adanya perubahan desain Proyek Kampus yang terlalu cepatnya dilakukan pembayaran ganti rugi sementara masyarakat masih ada yang tetap bertahan di lokasi sehingga terjadi penggusuran dari pihak Proyek, proses pengukuran yang memakan waktu yang lama, adanya selang waktu yang cukup lama dari pelaksanaan inventarisasi sampai kepada pembayaran ganti rugi, adanya tenggang waktu yang cukup lama dari penetapan lokasi sampai kepada realisasinya, dan adanya tanaman yang belum dipanen dilokasi yang terkena proyek.

Disarankan dalam proses pengadaan tanah perlu dilakukan penelitian yang akurat sebelum dilaksanakan penetapan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan letak tanah, kriteria ganti rugi terhadap, tanah dan tanaman, penggunaan tanah, fasilitas yang tersedia dan kondisi ekonomi masyarakat yang terkena proyek, perlu dilakukan sosialisasi di media cetak sehingga masyarakat memahami dampak positif dari pembangunan untuk kepentingan umum dan penyuluhan sebaiknya dilakukan secara benar dan berulang kali sehingga masyarakat benar-benar mengerti manfaat proyek dan ikut berpartisipasi menyukseskan pembangunan proyek kepentingan umum tersebut.

Kata Kunci : - Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum,Ganti Rugi, Proyek Kampus.

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Keaslian Penelitian	11
F. Kerangka Teori dan Konsep	13
G. Metode Penelitian	19
BAB II HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	24
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	24
B. Demografi	26
C. Identitas dan Keadaan Sosial Ekonomi Responden	27
BAB III FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KONFLIK	51
A. Timbulnya Komplik terhadap Masyarakat	51
B. Proses Penyidikan yang dilakukan oleh Polri	53
C. Hambatan-hambatan yang ditemui	53

BAB IV UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH DAERAH	84
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kampus Unimal di Desa Reuleut Timur	84
B. Penyelesaian terhadap hambatan yang ditemui	97
C. Pemberian Kompensasi tidak melibatkan BPN di lapangan	9
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	103



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dewasa ini sedang membangun di segala bidang, baik pembangunan dibidang fisik maupun non fisik. Untuk pembangunan dibutuhkan tanah. Pendapat Filsuf Confusius yang dikutip oleh Jhon Salindeho menyatakan bahwa “Jika kita ingin membangun, bukannya mutlak diperlukan papan, rumah atau peralatan lainnya, melainkan tempat yang kosong. Tempat yang kosong dimaksud adalah tanah”.¹

Kegiatan pembangunan terutama sekali pembangunan di bidang fisik baik di kota maupun di desa selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk kegiatan pembangunan tersebut. Tanah sebagai sarana dalam menyeleggarakan seluruh segi kehidupan manusia mempunyai peranan yang penting bagi kehidupan manusia sebagai pendukung keberhasilan pembangunan di segala bidang. Hal tersebut tidak lain disebabkan oleh karena tanah tidak saja mengandung nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan sementara orang, akan tetapi juga menyangkut aspek-aspek politis, sosial, kultural, psikologis, dan bahan menyangkut aspek hankamnas.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara pelepasan bak atas tanah sering pula timbul permasalahan. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat guna mendukung pelaksanaan pembangunan, sementara di pihak lain

¹ Jhon Salindeho, *Manusia Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994 hal. 37

persediaan akan tanah sangat terbatas. Hal ini berarti bahwa penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk yang lain karena kebutuhan manusia yang harus dipenuhi oleh tanah baik dasar terciptanya kebutuhan ataupun sebagai faktor produksi akan terus meningkat, meskipun seandainya pertumbuhan penduduk Indonesia akan berhenti pada titik nol.

Tanah yang dipakai untuk pembangunan tentu diambil dari masyarakat yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah di Indonesia sebagaimana yang tercantum dan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria terutama Pasal 6 yang menyatakan bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pengertian fungsi sosial ini menurut Leon Duguit yang dikutip oleh AP. Parlindungan adalah : “Tidak ada hak Subjektif (*subjectief recht*) yang ada hanya fungsi sosial”². Pada pemakaian sesuatu hak atas tanah, yang menjadi perhatian hanya kepentingan masyarakat. Pendapat Leon Duguit bertitik tolak pada pengangkalan terhadap adanya hak subyektif, sebab yang ada hanyalah fungsi sosial. Jadi apabila seseorang mempunyai benda (tanah) seyogyanya dapat memenuhi fungsi sosial yang dituntut untuk masyarakat.

Tidak demikian halnya dalam UUPA Pasal 6 disebutkan bahwa “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Secara lebih rinci dalam penjelasan UUPA tersebut dikatakan bahwa seseorang tidak boleh menggunakan tanah semata-mata untuk kepentingan pribadinya, kegunaan dan kemanfaatannya harus juga diperhatikan

² A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju Bandung, 1998, hal. 65.

kepentingan umum dan negara sehingga kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi sebagai dwi tunggal.

Pasal tersebut di atas sesuai dengan pendapat Notonegoro yang dikutip oleh AP. Parlindungan yang menjelaskan bahwa : “Hak milik mempunyai fungsi sosial sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualitis, ditempelkan kepadanya itu sifat yang sosial sedangkan kalau beradarkan pancasila hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis, tetapi bercorak dwi tunggal”³. Ketentuan UUPA menyebutkan bahwa yang mempunyai hak harus atau wajib dipergunakannya dan dalam mempergunakannya harus diingat juga kepentingan umum, jadi sesuai dengan tujuan pemberian hak itu. Demikian pula hak individu itu sudah tercakup dalam pengertian fungsi sosial.

AP. Parlindungan berpendapat bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tetapi tidak berarti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum”⁴. Tentang pengertian kepentingan umum dapat dilihat dari Surat Keputusan Direktorat Jenderal Agraria Nomor BA 12/108/12/1995 yang berbunyi :” Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan Hankam atas azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara”⁵.

³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1984, hal. 608.

⁴ *Ibid*, 1998, hal. 40.

⁵ Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998, hal. 40.

Menurut Pasal 1 Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya apabila kegiatan tersebut menyangkut :

- a. Kepentingan bangsa dan negara dan atau
- b. Kepentingan masyarakat luas dan atau
- c. Kepentingan rakyat banyak atau bersama-sama dan atau
- d. Kepentingan pembangunan.

Berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan ada berbagai kepentingan yang saling bertentangan satu dengan yang lain, yaitu antara kepentingan pihak pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah untuk membangun dan pihak masyarakat. Pada satu pihak keterikaatan antara masyarakat dengan tanah sejak dahulu hingga sekarang sangat kompleks. Masyarakat memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, tempat mencari nafkah dan juga sebagai investasi di masa yang akan datang, serta penguburan manusia setelah meninggal dunia.

Tentang hubungan antara manusia dengan tanah Jhon Salindeho berpendapat “Manusia dengan tanahnya mempunyai hubungan *kosmos-magis-religijs* selain hubungan hukum. Hubungan ini bukan saja antara individu dengan tanah, tetaapi juga antara kelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechgemeetschap*) di dalam hubungan dengan hak ulayat”⁶.

⁶ Moehamad Koesno, *Catatan-Catatan terhadap Hukum Adat Dewasa ini*, Air Langga Universiti Pers, 1997, hal. 143-144.

Begitu bernilai suatu bidang tanah bagi seseorang atau bagi manusia, sebab di situ ia hidup dan dibesarkan dan tanah itu pula yang memberi kehidupan kepadanya. Masyarakat mengadakan pesta panen dengan upacara-upacara adat, bukan semata karena adat, juga bukan semata karena kegembiraan setelah selesai memanen, tetapi tidak terlepas juga dari kegembiraan karena tanah milik mereka telah memberi hasil, sehingga perjuangan hidup menghadapi hari esok dapat dilanjutkan.

Menurut Abdurrahman tanah dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang, dan pada dasarnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.⁷

Masyarakat sebenarnya menyadari bahwa pelaksanaan bahwa pelepasan hak atas tanah adalah untuk kepentingan pembangunan dan demi kepentingan mereka sendiri (kepentingan umum) yang kelak dapat dinikmati hasilnya. Oleh karena itu ada yang dengan tulus dan ikhlas menyerahkan tanahnya guna mendukung pelaksanaan pembangunan tersebut untuk mewujudkan tujuan dari pembangunan yaitu untuk menciptakan masyarakat adil makmur lahir dan bathin. tetapi masyarakat tidak menerima jika pemerintah mengambil tanah mereka dengan sewenang-wenang dan tidak membayar ganti rugi sesuai dengan harta tanah yang mereka inginkan, apalagi tidak diikuti sertakan dalam musyawarah untuk menentukan segala hal yang menyangkut pengadaan tanah, mereka tentu akan melakukan tindakan apa saja untuk

⁷ Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni Bandung, Bandung, 1978, hal. 1.

mempertahankan tanah tersebut dengan alasan tentang tidak sesuai harga tanah yang diperolehnya, serta kekhawatiran berpindah tempat yang asing baginyaa dan memulai dengan kehidupan baru. Kepercayaan mereka menjadi pudar kepada pemerintah oleh karena pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga perlindungan atas nasib mereka kelak terabaikan. Di sisi lain, pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan agar pembangunan dapat berjalan dengan cepat dan efektif.

Berdasarkan dari permasalahan tersebut, adanya kebijaksanaan dalam bidang pertanahan dengan ditetapkannya ketentuan-ketentuan yang ada misalnya peraturan pelaksanaa pengaadaan tanah untuk kepentingan umum. Pada dasarnya ketentuan-ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum hak atas tanah, mengatisipasi permasalahan tanah yang akan timbul dan mengarahkan dengan fungsi tanah dan Rencana Tata Ruang.

Peraturan tentang pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum telah ada dan dikenaal azas yang menyebutkan bahwa setiap orang tahu hukum, tapi dalam pelaksanaannya banyak yang tidak tahu dan ada yang tidak mau tahu sehingga banyak penyimpangan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan sehari-hari. Aparatur pemerintah yang kurang memahami peraturan sehingga merasa peraturan yang ada mengekang dalam mengambil kebijaksanaan yang sebaik-baiknya dalam masalah pengadaan tanah. Ada anggapan bahwa apabila ada tanah yang diperlukan untuk kepentingan pembangunan maka apapun cara harus ditempuh untuk keberhasilan usaha tersebut, sehingga seringkali mengatasnamakan

pembangunan untuk mengambil tanah masyarakat dengan jalan semena mena walaupun hal itu bertentangan dengan hak asasi manusia dan bertentangan dengan tujuan pembangunan yaitu demi kesejahteraan masyarakat.⁸

Bila ditelusuri maka hal ini Pasal 2 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara seperti tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Demikian pula di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam seiring dengan pesaatnya pembangunan terutama pembangunan dibidang pendidikan khususnya bidang pendidikan yang sedang dibangun sebuah perguruan tinggi yaitu Universitas Malikussaleh.

Perguruan tinggi ini dahulu adalah perguruan tinggi swasta yang didirikan sejak tahun 1969 oleh Bupati Aceh Utara Drs. Tgk. Wahab Dahlawi yang terletak dipusat kota Kabupaten yaitu Lhokseumawe. Pada masa pemerintahan Bupati M. Ali Basyah seiring dengan hadirnya beberapa proyek vital maka Universitas tersebut dipindahkan ke lokasi di Reulet Timur dan tanah dibebaskan seluas 84 Ha terdiri dari tanah masyarakat 800.000 (delapan ratus ribu) meter persegi dan tanah wakaf 40.000 (empat puluh ribu) meter persegi pembebasan tanah tanpa musyawarah dengan pemilik tanah musyawarah hanya panitia pembebasan tanah dengan Kepala

⁸ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978, hal. 14.

Desa keputusan musyawarah untuk ganti rugi tidak ada hanya yang ada uang imbalan sebesar Rp.40 (empat puluh rupiah) permeter persegi sedangkan SK Bupati No.12/10/1981 tentang pedoman harga ganti rugi untuk pembangunan proyek Vital Rp.640,- (enam ratus empat puluh rupiah) permeter persegi. Setelah kampus dibangun aktivitas belajar dan mengajar mulai aktif di Reuleut dengan alasan tidak ada transportasi dan daerahnya sangat terpencil ditambah lagi dengan situasi konflik Daerah Operasi Militer (DOM). Pada tahun 1991 kegiatan belajar mengajar dipindah kembali ke Lhokseumawe dan tanahnya dikembalikan kepada pemiliknya secara lisan dan gedungnya diserahkan kepada masyarakat desa untuk pembangunan meunasah dan Balai desa. Pada tahun 2001 UNIMAL dinegerikan negerikan dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 95 Tahun 2001 akhirnya kembali lagi ke Reuleut maka terjadilah permasalahan tanah yang semula sudah dikembalikan kepada pemiliknya walaupun secara lisan dan sudah diusahakan untuk bercocok tanam dan sebahagian kecil sudah dijual kepada pihak ketiga, maka pemilik tanah menuntut ganti rugi sebesar Rp. 10.000 (Sepuluh Ribu Rupiah) permeter persegi sedangkan Universitas Malikussaleh memberi bantuan Rp. 200 (Dua ratus rupiah) permeter persegi Pemilik tanah menolak dengan harga tersebut dan sebagian pemilik menerima karena dianggap sebagai bantuan.

Setiap kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah pasti terjadi permasalahan terutama menyangkut pelepasan hak atas tanah karena ada saja rasa yang tidak puas dari pemilik hak terutama dalam hal ganti rugi, karena proses

musyawarah tidak berlangsung dengan baik, demikian pula yang terjadi di daerah yang akan dijadikan tempat untuk melakukan penelitian ini.

B. Permasalahan

1. Apakah pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kampus Universitas Malikussaleh sudah sesuai dengan prosedur.
2. Hambatan apa yang ditemui pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kampus Universitas Malikussaleh.
3. Upaya apa sajakah yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang ditemui antara pemilik tanah dan Universitas Malikussaleh di lapangan.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Universitas Malikussaleh sesuai dengan prosedur.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dilapangan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kampus Universitas Malikussaleh.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dilapangan antara pemilik tanah dan Universitas Malikussaleh.

D. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbang saran dan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep keilmuan yang pada gilirannya dapat memberikan andil bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria.
- b. Memberikan masukan kepada instansi terkait untuk melakukan evaluasi mengenai hal-hal yang menjadi penghambat para praktisi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Sebagai tambahan ilmu bagi penulis dan pembaca dalam mengamati pelaksanaan pengadaan tanah khususnya mengenai permasalahan dan dampaknya bagi masyarakat.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan berbagai permasalahan dan kendala yang timbul dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran yang dilakukan di kepustakaan khususnya di lingkungan Universitas Sumatera Utara, penelitian dengan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah ada yang meneliti yaitu :

Syarifuddin Kalo dengan tesis berjudul : “*Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pelepasan Hak-hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi kasus Proyek Jalan Lingkar Selatan di Kotamadya Medan)*”. Penelitian dilakukan tahun 1997.

Permasalahan :

- a. Bagaimana implementasi dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dalam pelaksanaan ganti rugi pada Proyek Jalan Lingkar Selatan di Medan ?
- b. Hal-hal apa yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan ganti rugi terhadap pelepasan hak atas tanah pada Proyek Jalan Lingkar Selatan di Medan.
- c. Solusi apa yang ditempuh jika sebagian masyarakat tidak berkeinginan untuk menerima ganti rugi yang telah ditetapkan dalam pelebaran Jalan Lingkar Selatan di Medan.

Temuannya :

- a. Implementasi Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dalam pelaksanaan ganti rugi terhadap pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum pada Proyek Jalan Lingkar Selatan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena

proses musyawarah tidak sesuai dengan Pasal 1 butir (5) jo Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993, penerapan ganti rugi tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 atau tidak sesuai dengan NJOP, hanya didasarkan atas kebijaksanaan Panitia/Pemerintah Daerah Tingkat II Medan, prinsip Pasal 1320 jo Pasal 1338 dikesampingkan.

- b. Kendala yang dihadapi yaitu adanya keberatan dari sebagian masyarakat yang terkena ganti rugi tentang besarnya jumlah ganti rugi yang ditetapkan oleh panitia, masyarakat tidak bersedia menerima ganti rugi karena tidak sesuai dengan NJOP sementara panitia tidak dapat memenuhi permintaan masyarakat karena terbatasnya dana.
- c. Solusinya adalah melakukan negosiasi kepada masyarakat, memajukan konsinyasi, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap keberatan sebagian masyarakat yang belum bersedia menerima konsinyasi dan mengosongkan tanah.

Tesis yang ditulis berjudul **Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum : Studi Kasus Pada Pembangunan Kampus Universitas Malikussaleh di Reulet Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara**, permasalahannya dapat dikatakan hampir serupa akan tetapi tidak sama terutama lokasi instansi penelitannya. Oleh sebab itu tesis ini dapat dikatakan asli.

F. Kerangka Teori dan Konsep

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :

1. Permukaan bumi atau bumi yang diatas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas.
3. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara⁹.

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria mendefenisikan tanah sebagai berikut : “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri disini diartikan sebagai permukaan bumi. Selanjutnya Abdurrahman memberikan definisi tentang tanah sebagai berikut : “Tanah adalah tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha”.¹⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia arti dari pengadaan adalah “Proses, cara, perbuatan, mengadakan, menyediakan”¹¹. Pengertian Pengadaan Tanah menurut Menteri Pekerjaan Umum Nomor 467/KPTS/1985 tentang Petunjuk Pelaksanaan Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah

⁹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hal. 1001.

¹⁰ Abdurrahman, *Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal 25

¹¹ *Loc. Cit*, hal 5

Kecamatan dalam Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum pada Bab I Pasal 1 berbunyi sama dengan definisi yang tertuang dalam peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 pada Pasal 1 point (3) yang berbunyi sebagai berikut “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, adalah cara atau proses untuk mendapatkan permukaan bumi yang disebut tanah.

Dalam penggunaannya menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Sofyan Ibrahim meliputi tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut. Dengan demikian pengertian tanah dalam penggunaannya berarti ruang¹².

Untuk mengetahui pranata hukum dalam pengadaan tanah maka yang ditempuh dalam memperoleh tanah untuk kepentingan pembangunan harus diperhatikan hal-hal yang berikut ini :

- a. Status hak atas tanah yang diperlukan
- b. Status pihak yang memerlukan tanah
- c. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya¹³

Sarana hukum atau acara yang dapat ditempuh untuk pengadaan tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat disusun dalam sistematika sebagai berikut :

¹² Sofyan Ibrahim, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Dilihat Dari Aspek Yuridis Sosiologi*, Hukum, Volume 5 Nomor 1. Februari 2000-1-152, hal 153.

¹³ Dasrin Zen, *Tata Laksana Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Pustaka BPN, 1993 hal 11

- a. Acara permohonan dan pemberian hak atas tanah negara, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara.
- b. Acara pemindahan hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.
- c. Acara pelepasan hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak ilauay sesuatu masyarakat hukum adat atau tanah hak, pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, pemilik bersedia melepaskan haknya.
- d. Acara pencabutan hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pemilik lahan tidak bersedia melepaskan haknya atas tanah tersebut diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum¹⁴

Merujuk pada laporan Hasil Seminar Segi-segi Hukum Pembinaan Kota dan Daerah yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerjasama dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Maluku dan Fakultas Hukum Universitas Pattimura tanggal 1-3 Desember 1977 di Ambon yang dikutip oleh Boedi Harsono dapat dicatat ada beberapa hal yang menarik berkenaan dengan persoalan ini. Dalam bagian identifikasi permasalahan huruf C mengenai masalah pengadaan tanah disebutkan :

¹⁴ *Ibid* hal 15

- a. Pembangunan menuntut pelayanan pengadaan tanah yang cepat namun demikian diharapkan agar di lain pihak tidak merugikan masyarakat.
- b. Pada masalah pengadaan tanah di konstatir ada gejala yang berkecenderungan menurunnya prospek kehidupan sosial bekas pemilik tanah¹⁵

Selanjutnya dikemukakan juga dalam seminar tersebut bahwa sebagai masalah utama dalam hal pengadaan tanah dapat disimpulkan 3 (tiga) hal yaitu :

- a. Motivasi pengadaan tanah, haruslah dikaitkan dengan kepentingan umum.
- b. Kewenangan dalam pengadaan tanah haruslah berlandaskan ketentuan yang ada.
- c. Adanya ganti rugi dalam hal pengadaan tanah¹⁶

Peraturan yang menjadi dasar hukum dalam Pengadaan Tanah adalah :

1. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria; bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria; bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang pasal ini.
3. Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria dalam Ayat (2) yaitu : milik hapus bila antara lain karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya. Penyerahan secara sukarela di sini adalah merupakan pelepasan hak atas tanah.

¹⁵ Boedi Harsono, *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah*, Makalah yang disampaikan pada seminar “Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan” Pada Fakultas Hukum UI 28 Februari 1990 hal 2.

¹⁶ *Ibid* hal 4

4. Pasal 34 huruf c dan d menyebutkan Hak Guna Usaha hapus karena dilepaskan oleh pemegang haknya dan dicabut untuk kepentingan umum.
5. Pasal 40 huruf c dan d menyebutkan Hak Guna Bangunan hapus karena : dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum.
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, LN Tahun 1961 Nomor 288 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya pada Pasal 1 menyebutkan : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehamikan dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya”.
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Pembangunan.
8. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya. Instruksi ini ditujukan kepada para menteri dalam melaksanakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 termasuk di dalamnya pedoman-pedoman pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, Lembaran Negara Nomor 49 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.

10. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 sebagai Petunjuk Pelaksana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.
 11. Peraturan Menteri Negara / Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.
 12. Keputusan Menteri / Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 Petunjuk Pelaksana Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.
 13. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/KMK.04/93
 14. tanggal 23 Februari Tahun 1993 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Bangunan.
 15. Keputusan Menteri / Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.
 16. Perpres Nomor : 36 tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.
 17. Perpres Nomor : 65 tahun 2006 tentang perubahan Perpres No : 36 tahun 2005
- Adapun biaya-biaya tersebut dibebankan kepada instansi yang memerlukan tanah.

G. Metode Penelitian

a. Sifat Penelitian

Penelitian mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, merupakan penelitian hukum sosiologis empiris.

Penelitian hukum sosiologis atau empiris terdiri dari :

1. Penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis)
2. Penelitian terhadap efektifitas hukum
 - a. Penelitian berlakunya hukum positif;
 - b. Penelitian pengaruh berlakunya hukum positif terhadap kehidupan masyarakat;
 - c. Penelitian terhadap faktor-faktor non hukum terhadap terbentuknya ketentuan hukum positif;
 - d. Penelitian pengaruh faktor non hukum terhadap berlakunya ketentuan hukum positif.¹⁷

Dalam kriteria penelitian hukum sosiologis atau empiris diatas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektifitas berlakunya hukum positif yang menyangkut pelaksanaan pelepasan Hak Atas Tanah terhadap kehidupan masyarakat .

Hukum yang secara empiris “Merupakan gejala masyarakat, disatu pihak dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab (*independent variabel*) yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai kehidupan sosial”¹⁸. Penelitian hukum sosiologis atau empiris yaitu penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer.¹⁹

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Press (UI Press), Jakarta, hal. 50.

¹⁸Ronny Hamitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal.14.

¹⁹ *Ibid*, Hal. 14.

Penelitian ini juga bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskriptifkan, menggambarkan dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, akurat tentang pelaksanaan pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal serta kendala-kendala yang ditemui dilapangan dengan penyelesaiannya terutama menyangkut aspek yang terpenting pada setiap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu musyawarah.

Metode pendekatan penelitian dilakukan melalui pendekatan hukum sosiologis atau empiris, yaitu untuk melihat kepada penerapan aspek hukum ditengah masyarakat yang menyangkut pelaksanaan pelepasan hak atas tanah. Disamping itu juga penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dalam rangka menganalisis peraturan perundang-undangan dibidang pelaksanaan pelepasan hak atas tanah sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

A. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Reuleut Timur, Kecamatan Muara Batu Aceh Utara, Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, dalam pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kampus hanya dilakukan di satu desa Reuleut Timur. Dengan demikian diharapkan akan memperoleh data secara keseluruhan. Luas seluruh tanah yang dipakai untuk proyek pembangunan Kampus Unimal tersebut adalah 840.000 M² yang terdiri dari 40.000 M² tanah aset desa dan 800.000 M² tanah masyarakat. Populasi dalam penelitian ini

adalah seluruh pemegang hak atas tanah yang tanahnya mengalami pelepasan hak untuk proyek pembangunan Kampus Unimal yang berjumlah 60 KK, tidak ada perbedaan antara yang satu dengan yang lain, populasi mempunyai karakteristik yang sama yang menyebabkan sampel identik dengan populasi maka setiap masyarakat mengalami terlepas hak atas tanah untuk proyek pembangunan

Kampus Unimal tidak mempunyai kesempatan yang sama menjadi sampel (non Probability) karena menurut teori non probability “penentuan sampel dapat diperoleh berdasarkan pertimbangan subyektif dari penelitian”²⁰. Dengan menggunakan teknis purposive sampling. Jadi dalam penelitian ini peneliti “menentukan sendiri sample mana yang dianggap dapat mewakili populasi”²¹

Cara melakukannya adalah “ditetapkan dahulu ciri-ciri atau karakteristik dari sampel, dalam hal ini diambil menurut jenis dan status tanah yang dikuasai responden, kemudian ciri-ciri atau karakteristik tersebut diterapkan pada sampel, kemudian dipilih mana yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan sebelumnya”²². Untuk sampel diambil sebanyak 60 KK sebagai responden. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel dalam jumlah besar.

²⁰ Joko P. Subagio, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal. 1

²¹ Burhan Ashsofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal 91

²² Oerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, IU Press, jakarta, 1984, hal. 31.

Sedangkan untuk menunjang data yang diperoleh dalam penelitian ini juga di gali informasi yaitu :

1. Camat Kecamatan Muara Batu
2. Kepala Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu
3. Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Utara.
4. Pegawai Pengadilan Negeri Lhokseumawe.
5. Pegawai Kantor Bupati Kabupaten Aceh Utara
6. Tokoh Masyarakat Desa Reuleut Timur, dalam hal ini mantan Geuchik Gampong Reuleut Timur.

c. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari :

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh dengan penelitian di lapangan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden kepada responden dan informasi serta ditambah dengan data dari hasil wawancara jika dirasa data yang didapat dengan kuisioner belum cukup untuk menjawab permasalahan yang ada.
2. Data Sekunder dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa :
 - a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat antara lain peraturan perundang-undang yang berlaku yang berhubungan dengan pertanahan khususnya pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umu.
 - b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer antara lain berupa : tulisan atau pendapat pakar hukum

di bidang pertanahan mengenai asas-asas berlakunya hukum pertanahan terutama dalam menetapkan kebijakan pelaksanaan pengadaan tanah kepentingan umum.

- c. Bahan hukum tertier yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain : Kamus Besar Bahasa Indonesia, berbagai majalah hukum yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.



BAB II

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Letak geografis Kabupaten Aceh Utara adalah terletak antara $2^{\circ} 27'$ - $2^{\circ} 47'$ Lintang Utara dan $98^{\circ} 35'$ – $98^{\circ} 44'$ Bujur Timur, berada pada ketinggian 2,5 hingga 500 meter di atas permukaan laut. Kabupaten Aceh Utara berbatasan dengan sebelah Utara Selat Malaka, sebelah Selatan Kabupaten Aceh Tengah, sebelah Kabupaten Bireun Barat Kabupaten Pidie dan sebelah Timur dengan Kabupaten Aceh Timur dengan luas daerah sekitar $800,222 \text{ Km}^2$.²³

Kabupaten Aceh Utara terdiri dari 26 kecamatan dan 856 desa yaitu didasarkan data yang diperoleh mulai tahun 2001 hingga tahun 2006.

Tabel 1 Jumlah Kecamatan, Kelurahan dan Luas Wilayah Di Kabupaten Aceh Utara

No	Nama Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)
1	Baktia	Alue Iputeh	57
2	Dewantara	Kr.Geukueh	15
3	Kuta Makmur	Blang Ara	39
4	Lhoksukon	Lhoksukon	77
5	Matang kuli	Jungkagajah	72
6	Muara batu	Kr.Mane	24
7	Meurah mulia	Sp.Muling	50
8	Samudra	Geudong	40

²³ Pemerintah Kabupaten Aceh Utara, 2006, Dalam Angka

9	Senuddon	Senuddon	33
10	Syamlira Aron	Aron	34
11	Syamtalira Bayu	Bayu	49
12	Tanah Luas	Blang Jruen	57
13	Tanah Pasir	Kuala Cangkoi	29
14	Tanah Jambo Aye	Panton Labu	47
15	S a w a n g	Sawang	39
16	N i s a m	Kd.Amplah	44
17	Cot Girek	Cot Girek	24
18	Langkahan	Sp.Paya	23
19	Baktia barat	Matang Sijuk	26
20	Paya Bakong	Blang Dalam	39
21	N i b o n g	Sumbok	20
22	Sp.Keuramat	Sp.Keramat	16
23	Banda baro	Uleu Nyeu	Pemekara
24	Nisam antara	Alue Dua	Pemekartan
25	Pirak timu	Alue Bungkouh	Pemekaran
26	Geredong Pase	Geuredong Pase	Pemekaran

Sumber : Kantor Statistik Kabupaten Aceh Utara, Juli 2006

Tabel diatas menunjukkan bahwa Kabupaten Aceh Utara dari 26 (dua puluh enam) Kecamatan, 800 (delapan ratus) desa. Desa Reuleut Timur yang merupakan daerah penelitian adalah salah satu desa dari 800 (delapan ratus) desa yang ada di Kabupaten Aceh Utara, terletak di Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara. Luas Desa Reuleut Timur seluruhnya 300 (tiga ratus) hektar terdiri dari 100 (seratus) hektar perbukitan dan 100 (seratus) hektar persawahan.

Desa Reuleut Timur sebelum terlaksananya pembebasan hak atas tanah untuk pembangunan Kampus Unimal terdiri dari 3 (tiga) dusun yaitu Dusun Tengoh, Dusun Mesjid, dan Dusun Lamkuta. Setelah terlaksananya pembebasan hak atas tanah untuk pembangunan Kampus maka desa Reuleut Timur sekarang masih terdiri dari 3 (tiga) dusun karena Dusun Mesjid hanya sebagian telah diambil untuk pembangunan Kampus Unimal.

B. Demografi

Jumlah penduduk bahwa Kabupaten Aceh Utara pada Tahun 2006 adalah 541.000 (Lima ratus empat puluh satu ribu) orang dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata 1,01% pertahun. Adapun rinciannya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Aceh Utara (2000-2003)

No	Tahun	Jumlah	Perkembangan Jiwa Pertahun
1	2003	216.100	2,20
2	2004	218.300	2,75
3	2005	221.020	1,46
4	2006	222.50	-

Sumber : BPS Kabupaten Aceh Utara, 2006

Tabel diatas menunjukkan laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Aceh Utara pertahun yang berarti juga meliputi laju pertumbuhan penduduk Desa Reuleut Timur sebagai responden dalam penelitian ini yang merupakan sebagian kecil dari penduduk

Kabupaten Aceh Utara yaitu 1,46% (satu koma empat puluh enam persen) dari seluruh penduduk Kabupaten Aceh Utara. Adapun jumlah penduduk Desa Reuleut pada tahun 2003 adalah sebanyak 450 (empat ratus lima puluh) orang atau 100 (seratus KK) kepala keluarga.

C. Identitas dan Keadaan Sosial Ekonomi Responden

a. Tingkat Pendidikan Responden

Hasil wawancara dengan responden ditemukan hasil bahwa sebagian responden tamatan Sekolah Dasar atau yang sederajat, dan ada juga yang tamatan perguruan tinggi. Tingkat pendidikan ini juga berpengaruh terhadap kesadaran untuk melepaskan tanah untuk pembangunan yang benar-benar bermanfaat untuk kepentingan masyarakat banyak dan membawa pengaruh besar bagi kehidupan mereka yang melepaskan hak atas tanah mereka untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur. Hasil penelitian dapat dari tabel dibawah ini.

Tabel 3 Tingkat Pendidikan Responden

N = 60			
No	Tingkat Pendidikan	F	%
1	SD/sederajat	20	33,33
2	SLTP/sederajat	17	28,30
3	SMU/sederajat	17	28,33
4	D3	3	5,00
5	Sarjana	2	3,33
6	S2	1	1,67
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur 2006

Tabel diatas menunjukkan bahwa 20 (dua puluh) responden atau 33,3% (tiga puluh tiga koma tiga persen) berpendidikan SD/sederajat, 17 (tujuh belas) responden

atau 28,33 % (dua puluh delapan koma tiga puluh tiga persen) berpendidikan SLTP/ sederajat, 17 (tujuh belas) responden atau 28,33% (dua puluh delapan koma tiga puluh tiga persen) berpendidikan SMU/ sederajat, 3 (tiga) responden atau 5,00% (lima ratus persen) berpendidikan D3, 2 (dua) responden atau 1,67 % (tiga puluh tiga koma tiga persen) berpendidikan Pasca Sarjana (S2), 2 (dua) responden atau 1,67 % (tiga puluh tiga koma tiga persen), 3,33 % (satu koma enam puluh tujuh persen) berpendidikan Sarjana (S1).

b. Jenis Pekerjaan Responden

Responden sebagian besar bekerja sebagai nelayan sehingga jika mereka melepaskan hak atas tanah dan mereka harus pindah ketempat lain yang jauh dari laut, maka responden akan sulit untuk mencari nafkah, sehingga mereka harus belajar untuk mencari nafkah dibidang lain padahal mereka tidak punya kemampuan lain. Hal itu tentu menjadi salah satu faktor yang membuat mereka sulit melepaskan hak atas tanah mereka untuk kepentingan pembangunan pelabuhan. Hasil penelitian terhadap jenis pekerjaan responden dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

Tabel 4 Tingkat Pekerjaan Responden

N = 60			
No	Tingkat Pekerjaan	F	%
1	Petani	30	50,00
2	Wiraswasta	15	25,00
3	Pegawai Negeri	5	8,33
4	Pensiunan	4	6,67
5	Lain-lain	6	10,00
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur 2006

Data pada tabel menunjukkan bahwa pekerjaan responden terbanyak adalah sebagai petani yaitu 30 (tiga puluh) orang atau 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan responden, wiraswasta dalam hal ini pedagang yang berjualan makanan dan minuman di sepanjang pantai yaitu 15 (lima belas) orang atau 25% (dua puluh lima persen) dari keseluruhan responden, pegawai negeri dari berbagai instansi pemerintah sebanyak 5 (lima) orang atau 8,33% (delapan koma tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden, pensiunan 4 (empat) orang atau 6,67% (enam koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden, 6 (enam) responden tidak punya pekerjaan tetap atau 10,00% (sepuluh persen) dari keseluruhan responden.

c. Tingkat Pendapatan Responden

Pendapatan para responden bervariasi antara Rp. 500.000 (Lima ratus ribu rupiah) sampai dengan lebih dari Rp. 2.500.000 (duua juta lima ratus ribu rupiah), adapun rincian pendapatan para responden dapat kita lihat dari tabel berikut ini :

Tabel 5 Tingkat Pendapatan Responden

N = 60			
No	Pendapatan (dlm Rp.)	F	%
1	0 – 500.000	20	33,33
2	500.000 – 700.000	11	18,33
3	700.000 – 1.000.000	15	25,00
4	1.000.000 – 1.500.000	3	5,00
5	1.500.000 – 2000.000	8	13,33
6	2.000.000 – 2.500.000	1	1,67
7	>2.500.000	2	3,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa ReuleutTimur 2006

Pendapatan responden sebagian besar antara 0 – Rp. 500.000 yaitu sebanyak 20 (dua puluh) orang atau 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga persen), yang berpenghasilan Rp. 700.000 – Rp. 1.000.000 adalah 11 (sebelas) orang atau sebanyak 18,33% (delapan belas koma tiga puluh tiga persen), yang berpenghasilan Rp. 1000.000 – Rp. 1.500.000 adalah sebanyak 15 (lima belas) atau 25,00% (dua puluh lima persen), sementara yang berpenghasilan diatas Rp. 2.500.000 hanya 2 (dua) orang dari keseluruhan responden atau 3,33% (tiga, tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden. Ada korelasi antar tingkat pendapatan dengan sikap responden untuk melepaskan hak atas tanah karena berkaitan kalau penghasilan rendah maka berkaitan dengan ketidak mampuan membeli tanah pengganti kecuali ganti rugi yang diberikan cukup tinggi sehingga mampu membeli tanah dengan luas yang sama atau lebih ditempat yang lain.

d. Luas Tanah Yang Dimiliki/dikuasai Responden serta Lamanya Menguasai Tanah

Berdasarkan hasil penelitian melalui kuisioner terhadap 60 responden di desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara mengenai luas tanah yang dikuasai/dimiliki mereka, diperoleh hasil sebagaimana dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 6 Luas Tanah Yang Dimiliki/dikuasai Responden

No	Nama Pemegangng	Luas Tanah M2	Keterangan
1	Tanah Wakaf / Kepala Desa	50.000	
2	A Gani Mahmud	29.622	Tanah Sengketa

3	Amin Abdullah	8.149	
4	Daud Syah	8.375	
5	Geuchik Raban	4.348	
6	Kasem Abdullah	18.625	
7	Sarong Syah	15.256	
8	M. Yakop Yusuf	5.317	
9	Mdacut Ben	11.957	
10	Razali Hasan	3.426	
11	Rusli Ben	4.240	
12	Sulaiman A Bakar	3.800	
13	Ilyas Leube	12.340	
14	Imum Jalil	15.176	
15	M. Insya	1.294	
16	M. Yusuf Makam	18.796	
17	Zainuddin Syah	5.696	
18	Abdullah	8.401	
19	Adam Gam	4.125	
20	Ansari Nursyah	3.440	
21	A Rahman Abdullah	8.294	
22	Harun Nursyah	4.990	
23	Hasballah	11.625	
24	Imum Amin	2.015	
25	M. Ali Raman	20.086	
26	Aisyah Ben	9.020	
27	Hasan Syah	70.375	Tanah Sengketa
28	Imum A Bakar	11.980	
29	M. Jamil Ibrahim	8.994	
30	M. Jamil Yusuf	19.244	
31	Nurdin Hasyem	4.343	
32	Rajab Tayeb	11.019	
33	Syambudi	32.298	
34	Ben Puteh	900	
35	Mat Nafi Rayeuk	20.941	
36	Yusuf Abdullah	40.064	
37	Zainal Abidin	9.975	
38	Zainal Abidin Syah	20.776	
39	Ismail Usman	1.544	
40	Jailani, SE	25.000	
41	Hamdani	11.000	
42	Syafi'i	5.000	
43	Syamaun	5.000	
44	Salahudin	21.000	
45	Jafar	15.000	

46	Nazaruddin	15.000	
47	Syamsidar	7.000	
48	Yakop Rasyib	2.000	
49	Nurdin Bajak	11.000	
50	Cut Seunah	11.000	Tanah Sengketa
51	Badruddin, SE	30.000	
52	Nurdin Usman	5.000	
53	Abdullah Afan	11.251	
54	Ust. Matnur	12.100	
55	Ibrahim	21.000	
56	Tanah Kuburan/ Kepala Desa	13.171	
57	M. Sufi	4.000	
58	Ramli Amin	25.000	
59	Tgk Nubat Ali	5.000	
60	Tanah jalan desa / Kepala Desa	26.761	
Jumlah		840.000 M2	

Sumber : Data primer tahun 2007

Dari data diatas dapat dilihat bahwa luas minimal yang dimiliki responden adalah seluas diatas 500 m² (lima ratus meter persegi) yaitu 1 (satu) orang atau 1,67% (satu koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden dan luas maksimal tanah yang dimiliki respon adalah > dari 5000 m² (lebih dari lima ribu meter persegi) yaitu 1 (satu) orang, dan yang lain memiliki tanah seluas 1000 m² sampai dengan 5000 m².

Adapun lamanya seorang responden menguasai tanah yang terkena pembangunan Kampus Unimal dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 7 Lamanya Responden menguasai Tanah

			N = 60	
No	Lamanya Menguasai Tanah	F	%	
1	1 – 10 Tahun	2	3,33	
2	11 – 20 Tahun	3	5,00	
3	21 – 30 Tahun	25	41,67	
4	31 – 40 Tahun	20	33,33	
5	> 40 Tahun	10	16,67	

Jumlah	60	100,00
--------	----	--------

Sumber : Data primer tahun 2007

Responden terbesar yaitu 25 (dua puluh lima) orang atau, 41,67% (empat puluh satu koma enam puluh tujuh persen) telah menguasai tanah selama 21 (dua puluh satu) tahun sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun, 20 (dua puluh) orang atau 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) dari responden telah menguasai tanah selama 31 – 40 tahun, 10 (sepuluh) orang atau 16,67% (enam belas, enam puluh tujuh persen) telah menguasai tanah selama > 40 tahun. Sementara menguasai tanah selama 11 – 20 tahun adalah sebanyak 3 (tiga) orang, sementara yang menguasai tanah selama 1 – 10 tahun hanya 2 (dua) orang. Adapun status tanah yang dilepaskan oleh responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 8 Status Tanah Yang Dilepaskan Responden

N = 60			
No	Status Tanah	F	%
1	Akta jual beli	3	5,00
2	Hak Milik Adat	3	5,00
3	Tanah Garapan	5	8,33
4	Akta Pelepasan Hak/Akta	3	5,00
5	Hanya penguasaan secara fisik	46	76,67
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data primer tahun 2007

Tabel diatas menunjukkan bahwa tanaha yang dimiliki/dikuasai oleh responden lebih banyak yang memiliki tanah tanpa alas hak, yang telah dikuasai bertahun-tahun lamanya. Responden kebanyakan menguasai tanah hanya secara fisik tanpa alat bukti yang sah yaitu 46 (empat pulun enam) orang atau 76,67% (tujuh puluh enam koma enam puluh tujuh persen) dari responden, yang memiliki tanah

sangat hak milik adat adalah sebanyak 6 (enam) dari responden atau 10,00% (sepuluh persen) dari keseluruhan responden, 5 (lima) responden atau 8,33% (delapan koma tiga puluh tiga persen) menguasai tanah sebagai tanah garapan yang telah digarap selama berpuluh tahun secara turun temurun, sementara 3 (tiga) responden atau hanya 5,00% (lima persen) dari keseluruhan responden yang memiliki Akata jual beli .

Pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah yang tersirat dari peraturan yang berlaku yaitu Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Ketentuan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan dua cara yaitu :

- Pengadaan Tanah yang berskala kecil yaitu ukurannya tidak lebih dari 1 ha
- Pengadaan Tanah yang berskala besar yaitu ukurannya lebih dari 1 ha

Hasil penelitian pengadaan di lapangan, pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal merupakan pengadaan tanah yang berskala besar karena mempergunakan tanah seluruhnya seluas 84 hektar yang perinciannya sebagai berikut :

- Untuk Fasilitas Utama yaitu untuk gedung kuliah fakultas teknik, ekonomi, hukum, pertanian, Fisipol, Kedokteran, Mipa, Psikologi, Filsafat dan Sejarah, Ismologi luas tanah seluruhnya 80.000 m².

- Untuk Fasilitas Pendukung yaitu Perkantoran, Perumahan, Gedung olah raga, Lapangan bola kaki, Gedung Pameran, Landskeping, Play Ground, Danau buatan, Hutan Lindung, Jalan dua jalur, jalan satu jalur, Lapangan parkir 780.000 m².

Pembangunan Kampus Unimal ini dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati Aceh Utara Nomor.11/PT/II/1983 ditetapkan secara konkrit Panitia pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal sebagai berikut:

Tabel 9 Susunan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur

No	Nama	Jabatan	Kedudukan Dalam Panitia		
1	M.Ali Basyah	Bupati Aceh Utara	Ketua	merangkap	anggota
2	Rutni Saleh	Kakan. Pertanahan Aceh Utara	Wakil ketua	merangkap	anggota
3	Ghazali Agani	Ass. Tata Praja Setdakab Aceh Utara	Anggota		
4	Yakob Mubin	Kakan. Pelayanan PBB Aceh Utara	Anggota		
5	M.Fuadi	Kadis. Pekerjaan Umum Aceh Utara	Anggota		
6	Muhammad	Kadis. Pertanian Aceh Utara	Anggota		
7	Aziz Mansur	Camat Meuraxa Aceh Utara	Anggota		
8	AganiMahmud	Kepala Desa Reuleut Timur	Anggota		
9	Usman Thahir	Kabag.Pemerintahan Umum Kab Aceh Utara	Sekretaris	I	Bukan Anggota
10	T.M.Jamil	Kasi. Hak-hak Atas Tanah Kantor BPN Aceh Utara	Sekretaris	II	Bukan Anggota

Sumber : Kantor Bupati Aceh Utara

Setelah terbentuknya panitia pengadaan tanah, Bupati Kepala Aceh Utara mengeluarkan Keputusan Nomor 20/IK/I/1983 tentang Izin Penetapan Lokasi Pembangunan Kampus Unimal Di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara.

Menurut hasil penelitian maka untuk ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena proyek pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur didapat hasil bahwa Bupati Aceh Utara mengeluarkan suatu surat keputusan yaitu Keputusan Bupati Aceh Utara Nomor 593/162 Tahun 1983 Tanggal 3 Februari 1983 tentang Ketetapan Besarnya Biaya Ganti Rugi Tanah dan Biaya Pindah Bangunan/Tanaman Yang Terkena Pembangunan Kampus dan Fasilitas Darat Desa Reuleut Timur. Tentang bentuk dan jenis ganti rugi ini tidak berdasarkan musyawarah dengan pemilik hak atas tanah, tetapi berdasarkan penetapan langsung dari Bupati Aceh Utara setelah mendengar pendapat para ahli sesuai dengan bidangnya masing-masing, untuk nilai jual bangunan ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian. Hal ini seperti yang diatur dalam Pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan umum.

Adapun jenis dan harganya dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

Tabel 10 Jenis dan Besarnya Ganti Rugi Yang Akan Diterima Responden Menurut SK. Bupati Aceh Utara Nomor 593/162/1983 Untuk Tanah Kampus Unimal

NO	JENIS TANAMAN	H A R G A	KETERANGAN
1	Tanah Bukit	Rp.40,-	Permeter persegi
2	T e b u	Rp.50,-	Per rumpun
3	Pinang	Rp.50,-	Per batang
4	Pandan	Rp. 2,-	Per pucuk
5	Kapas	Rp.50,-	Per batang
6	M a n e	Rp.50,-	Per batang
7	Sentang	Rp.50	Per batang
8	Medang	Rp.50,-	Per batang
9	Trom	Rp.25,-	Per batang
10	Delima	Rp.50,-	Per batang
11	Rumbia	Rp.50,-	Per rumpun
12	Jamblang	Rp.25,-	Per batang
13	Jeruk Nipis	Rp.50,-	Per batang
14	Bira	Rp.50,-	Per batang
15	Aren	Rp.50,-	Per batang
16	Pisang	Rp.50,-	Per batang
17	Padi	Rp. 2,-	Permeter persegi
18	Kayu Jati	Rp.75,-	Per batang
19	Durian Arab	Rp.50,-	Per batang
20	Rumbia	Rp.50,-	Per batang
21	Bambu	Rp.6000,-	Per rumpun
22	Kelapa	Rp.5000,-	Per batang
23	Mangga	Rp.750,-	Per batang
24	Nangka	Rp.150,-	Per batang
25	Jeruk Manis	Rp.50,-	Per batang

**Jenis dan Besarnya Ganti Rugi Yang Akan Diterima Responden Menurut SK.
Bupati Aceh Utara Nomor.593.83/550/1981 tanggal 12 Mei 1981 Untuk
Tanah Pembangunan Proyek Vital**

I.TANAH DIKATAGORIKANSEBAGAI BERIKUT :

=====

- | | | |
|-------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 Tanah Sawah : | a . Irigasi | Rp.800,- / M2 |
| | b . Tadah Hujan | Rp.640,- / M2 |
| 2. Tanah Kebun : | a. Pekarangan | Rp.800,- / M2 |
| | b Lainnya/Bukit | Rp.640,- / M2 |
| | c Musiman | Rp.480,- / M2 |
| 3. Tanah Tambak : | a Tambak Sudah jadi | Rp.800,- / M2 |
| | b. Tambak Setengah Jadi | Rp.640,- / M2 |
| | c. Tanah tambak / Paya-paya | Rp.480,- /M2 |

II.TANAMAN DIKATAGORIKAN SEBAGAI BERIKUT

=====

NO	JENIS TANAMAN	H A R G A	KETERANGAN
1	Kelapa	Rp.16.000	Per batang
2	Cengkeh	Rp.16.000	Per batang
3	P a l a	Rp.16.000	Per batang
4	K o p i	Rp.10.000	Per batang
5	Karet	Rp.12.000	Per batang
6	Durian	Rp.12.000	Per batang
7	Pinang	Rp. 2.000	Per batang
8	Bambu	Rp.30.000	Per batang
9	Mangga	Rp.10.000	Per batang
10	Belimbing	Rp. 7.200	Per batang
11	Jeruk Bali	Rp. 8.000	Per batang

12	Jeruk asam	Rp. 3.200	Per batang
13	Nangka	Rp. 6.000	Per batang
14	Rambutan	Rp.10.000	Per batang
15	Jambu	Rp. 3.200	Per batang
16	Sawo	Rp. 7.200	Per batang
17	Embacang	Rp. 3.200	Per batang
18	Nira/Enau	Rp. 1.600	Per batang
19	Delima Merkah	Rp. 1.200	Per batang
20	Jambu perawas	Rp. 500	Per batang
21	Langsat	Rp. 8.000	Per batang
22	Rambe	Rp. 6.000	Per batang
23	Manggis	Rp. 6.000	Per batang
24	Kedondong	Rp. 4.500	Per batang
25	Malinjo	Rp. 3.200	Per batang
26	Petai besar	Rp. 2.000	Per batang
27	Medang	Rp. 2.000	Per batang
28	Sentang	Rp. 6.000	Per batang
29	Bayu	Rp. 6.000	Per batang
30	Iboh	Rp. 500	Per batang
31	Rumbia	Rp. 1.200	Per pucuk
32	Pandan	Rp. 65	Per batang
33	Nipah	Rp. 400	Per batang
34	Kapas	Rp. 2.000	Per batang
35	Kemiri	Rp. 3.200	Per batang
36	Kelapa Sawit	Rp. 8.000	Per batang
37	Coklat	Rp. 6.000	Per batang
38	Kayu Jati	Rp. 8.000	Per batang
39	Trum	Rp. 1.000	Per batang
40	Durian Arab	Rp. 1.600	Per batang
41	Belimbing Manis	Rp. 1.200	Per batang
42	Mane	Rp. 2.000	Per batang
43	Ubi Kayu	Rp. 200	Per batang
44	Pisang	Rp. 2.800	Per rumpun
45	Tebu	Rp. 1.000	Per rumpun
46	Nenas	Rp. 250	Per rumpun
47	Pepaya	Rp. 1.000	Per batang
48	Terong	Rp. 250	Per batang
49	Lombok	Rp. 250	Per batang
50	Kunyit	Rp. 75	Per rumpun
51	Halia	Rp. 100	Per rumpun
52	Serei	Rp. 125	Per rumpun
53	Pandan Pulut	Rp. 75	Per batang
54	Tomat	Rp. 250	Per batang

55	Kencong	Rp. 500	Per batang
56	Sirih	Rp. 750	Per tonggol
57	Keladi	Rp. 150	Per batang
58	Kacang Tanah	Rp. 250	Per meter persegi
59	Tembakau	Rp. 250	Per batang
60	Padi	Rp. 75	Per meter persegi
61	Kacang Hijo	Rp. 250	Per meter persegi
62	Kacang Kuning	Rp. 250	Per meter persegi
63	Bawang	Rp. 500	Per meter persegi
64	Ubi Rambat	Rp. 250	Per meter persegi
65	Jeruk Manis	Rp.8.000,-	Per batang

Sumber : Kantor Bupati Aceh Utara

Menurut Pasal 8 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 maka salah satu tugas dari panitia pengadaan tanah adalah melakukan penjelasan dan penyuluhan kepada pemilik hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;

Dari hasil penelitian di lapangan maka didapat jawaban bahwa penyuluhan telah dilakukan yaitu terbukti dari jawaban 50 (lima puluh) orang responden atau 83,33% (delapan puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) mengatakan bahwa penyuluhan ada dilakukan, sementara 10 (Sepuluh) orang dari responden atau 16,67% (enam belas koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden menyatakan penyuluhan dilakukan tapi tidak memadai. Penyuluhan dilakukan di beberapa tempat yaitu 3 (tiga) kali dilakukan di Kantor Camat, 2 (dua) kali dikantor BPN dan 1 (Satu) kali dikantor Bappeda Tingkat II Aceh Utara. Terbukti dari daftar hadir rapat yang diperoleh informasi dari kantor Badan Pertahanan Nasional Aceh Utara. Tentang

pendapat para responden tentang penyuluhan yang dilakukan kepada masyarakat dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 11 Penyuluhan Kepada Masyarakat

N = 60			
No	Penyuluhan Kepada Masyarakat	F	%
1	Ada	50	83,33
2	Tidak Ada	5	8,33
3	Ada tapi tidak memadai	5	8,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer

Setelah mengadakan penyuluhan maka panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan masyarakat yang memiliki hak atas tanah dalam rangka menetapkan dan atau besarnya ganti kerugian.

Tentang keikutsertaan responden dalam proses musyawarah dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap responden di lapangan melalui kuisioner dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

Tabel 12 Keikutsertaan Responden Dalam Proses Musyawarah

N = 60			
No	Keikutsertaan	F	%
1	Ikut serta secara tidak langsung	55	91,67
2	Ikut serta diwakilkan kepada orang lain	-	-
3	Sama sekali tidak ikut serta	5	8,33
Jumlah		60	100,00

No	Nama Keikutsertaan Musyawarah Secara Tidak Langsung	Luas Tanah M²	Keterangan
1	Tanah Wakaf / Kepala Desa	50.000	
2	A Gani Mahmud	29.622	
3	Amin Abdullah	8.149	
4	Daud Syah	8.375	
5	Geuchik Raban	4.348	

6	Kasem Abdullah	18.625	
7	Sarong Syah	15.256	
8	M. Yakop Yusuf	5.317	
9	Mdacut Ben	11.957	
10	Razali Hasan	3.426	
11	Rusli Ben	4.240	
12	Sulaiman A Bakar	3.800	
13	Ilyas Leube	12.340	
14	Imum Jalil	15.176	
15	M. Insyah	1.294	
16	M. Yusuf Makam	18.796	
17	Zainuddin Syah	5.696	
18	Abdullah	8.401	
19	Adam Gam	4.125	
20	Ansari Nursyah	3.440	
21	A Rahman Abdullah	8.294	
22	Harun Nursyah	4.990	
23	Hasballah	11.625	
24	Imum Amin	2.015	
25	M. Ali Raman	20.086	
26	Aisyah Ben	9.020	
27	Hasan Syah	70.375	
28	Imum A Bakar	11.980	
29	M. Jamil Ibrahim	8.994	
30	M. Jamil Yusuf	19.244	
31	Nurdin Hasyem	4.343	
32	Rajab Tayeb	11.019	
33	Syambudi	32.298	
34	Ben Puteh	900	
35	Mat Nafi Rayeuk	20.941	
36	Yusuf Abdullah	40.064	
37	Zainal Abidin	9.975	
38	Zainal Abidin Syah	20.776	
39	Ismail Usman	1.544	Tidak ikut rapat
40	Jailani, SE	25.000	
41	Hamdani	11.000	
42	Syafi'i	5.000	
43	Syamaun	5.000	
44	Salahudin	21.000	
45	Jafar	15.000	
46	Nazaruddin	15.000	Tidak ikut rapat
47	Syamsidar	7.000	
48	Yakop Rasyib	2.000	Tidak ikut rapat

49	Nurdin Bajak	11.000	Tidak ikut rapat
50	Cut Seunah	11.000	
51	Badruddin, SE	30.000	
52	Nurdin Usman	5.000	
53	Abdullah Afan	11.251	
54	Ust. Matnur	12.100	Tidak ikut rapat
55	Ibrahim	21.000	
56	Tanah Kuburan/ Kepala Desa	13.171	
57	M. Sufi	4.000	
58	Ramli Amin	25.000	
59	Tgk Nubat Ali	5.000	
60	Tanah jalan desa / Kepala Desa	26.761	
Jumlah		840.000 M2	

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Tabel menunjukkan bahwa 55 (lima puluh lima) responden atau 91,67% (sembilan puluh satu koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden ikut serta secara tidak langsung, 5 (lima) orang atau 8,33% (delapan koma tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden sama sekali tidak ikut serta dalam musyawarah karena responden tidak mendapat undangan dari Panitia Pengadaan Tanah.

Sementara proses musyawarah dapat dilihat bahwa 15 (lima belas) orang atau 25% (dua puluh lima persen) dari keseluruhan responden menyatakan bahwa musyawarah berjalan secara demokratis, sementara 40 (empat puluh) orang atau 66,77% (enam puluh enam koma tujuh puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden menyatakan bahwa musyawarah berjalan tapi tidak secara demokratis dan 5 (lima) orang atau 8,33% (delapan koma tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden tidak mau memberi jawaban, hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 13 Proses Musyawarah

N = 60			
No	Jalannya Proses Musyawarah	F	%
1	Musyawarah Panitia berjalan secara demoratis	15	25,00
2	Musyawarah berjalan secara tidak demokratis	40	66,67
3	Lain-lain	5	8,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala desa Reueleut Timur

Hasil penelitian dengan responden didapat hasil bentuk ganti rugi yang diterima oleh responden ketika melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur adalah sebagai terlihat dari tabel dibawah ini :

Tabel 14 Bentuk Ganti Rugi Yang Diterima Responden

N = 60			
No	Bentuk Ganti Rugi	F	%
1	Bentuk Uang	40	66,67
2	Tanah Penggnati	18	30,00
3	Tanah & Rumah (pemukiman Kembali)	2	3,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut timur

Responden yang menerima ganti rugi dalam bentuk uang adalah 40 (empat puluh) responden atau 66,67% (enam puluh enam koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden, yang menerima ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti adalah 18 (delapan belas) responden atau 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan responden, sedangkan yang mendapatkan tanah dan rumah (pemukiman kembali) adalah 2 (dua) responden atau 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden.

Tabel 15 Nilai Ganti Rugi Yang Diterima Responden per m²

N = 60			
No	Bentuk Ganti Rugi (Rp)	F	%
1	0 – 40	46	76,67
2	40 – 50	6	10,00
3	50-100	3	5,00
4	100-500	-	-
5	500-1.000	-	-
6	1.000-1.500	-	-
7	1.500.2.000	5	8,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor kepala Desa Reuleut Timur

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat besarnya ganti rugi yang diterima responden dari panitia pengadaan tanah bervariasi yaitu 46 (empat puluh enam) responden atau 76,67% (tujuh puluh enam koma enam puluh tujuh) dari keseluruhan responden menerima ganti rugi berkisar antara Rp. 0 – 40, 6 (enam) responden atau 10% (sepuluh persen) dari keseluruhan responden menerima ganti rugi antara Rp. 40-50 per meter, 3 (tiga) responden atau 5% (lima persen) dari keseluruhan responden menerima ganti rugi antara Rp. 50 – 100, sementara 5 (lima) responden atau 8,33% (delapan koma tiga puluh tiga persen) menerima ganti rugi antara Rp. 1.500 – 2.000.

Dari data dapat ditarik kesimpulan bahwa harga terendah yang diterima responden adalah Rp. 40 (empat rupiah) per m², dan yang tertinggi adalah Rp. 2.000 (dua ribu rupiah) /m², padahal harga jual yang umum terjadi di Desa Reuleut Timur berkisar antara Rp. 400 (empat ratus rupiah) hingga Rp.2.500 (dua ribu lima ratus rupiah) per m². Seharusnya ganti rugi diberikan menurut harga tertinggi diantara NJOP, nilai taksir dan harga jual umum yang terjadi di daerah objek tanah itu berada yaitu Rp. 2.500 (dua ribu lima ratus rupiah) per m².

Berkaitan dengan sikap responden jika tanahnya dilepaskan untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara, maka berdasarkan hasil penelitian melalui kuisioner, diperoleh hasil sebagaimana terdapat pada tabel di bawah ini :

Tabel 16 Sikap Responden Terhadap Pelepasan Hak Atas Tanah

			N = 60
No	Sikap Masyarakat	F	%
1	Sama sekali tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya	19	31,67
2	Bersedia melepaskan hak atas tanahnya karena terpaksa	32	53,33
3	Menyerahkan / melepaskan hak atas tanahnya secara suka rela	9	15,00
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 32 (tiga puluh dua) responden atau 53,33% (lima puluh tiga koma tiga puluh persen) dari keseluruhan responden bersedia atau 31,67 % (tiga puluh satu koma enam puluh tujuh persen) dari keseluruhan responden bersedia menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya secara sukarela, sementara 9 (sembilan) responden atau 15% (lima belas persen) dari keseluruhan responden sama sekali tidak bersedia melepaskan hak atas tanahnya .

Adapun alasan responden keberatan melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara adalah seperti terlihat dari tabel dibawah ini :

Tabel 17 Alasan Responden Keberatan Melepaskan Hak Atas Tanah

N = 60			
No	Alasan yang dikemukakan	F	%
1	Tanah tersebut mempunyai nilai khusus	9	15,00
2	Nilai ganti rugi yang diberikan terlalu rendah	6	10,00
3	Pembangunan Kampus Unimal Reuleut tersebut tidak memberikan manfaat langsung kepada mereka	45	75,00
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Alasan responden keberatan melepaskan hak atas tanah yang tergambar pada tabel 9 (sembilan) responden atau 15 % (lima belas persen) dari keseluruhan responden mengemukakan alasan bahwa tanah mempunyai nilai khusus bagi mereka karena tidak saja dinilai dari segi ekonomi, tapi juga menyangkut adanya hubungan bathin dengan tanah karena disitu mereka lahir, mencari nafkah dan mereka sudah menyatu dengan lingkungan sekitar sehingga jika mereka pindah ketempat lain mereka merasa mereka tercabut dari akar kehidupan, 6 (enam) responden atau 10,00% (sepuluh persen) dari keseluruhan responden menyatakan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan terlalu rendah sehingga mereka tidak mungkin membeli tanah ditempat lain, 45 (empat puluh lima) responden atau 75,00% (tujuh puluh lima persen) mengemukakan bahwa pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara tersebut tidak memberi manfaat langsung untuk mereka, jadi disini ada unsur terpaksa. Hasil penelitian dihubungkan dengan sesuai tidaknya ganti rugi yang diberikan kepada responden dengan nilai nyata, maka dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 18 Kesesuaian Nilai Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Nilai Nyata**N = 60**

No	Kesesuaian	F	%
1	Sudah sesuai	8	13,33
2	Kurang Sesuai	20	33,33
3	Tidak Sesuai	32	53,33
Jumlah		60	100,00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Jawaban dari responden terlihat bahwa 8 (delapan) responden atau 13,33% (tiga belas koma tiga puluh tiga persen) dari seluruh responden menyatakan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan sudah sesuai, 20 (dua puluh) responden atau 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) dari keseluruhan responden menyatakan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan kurang sesuai sementara 32 (tiga puluh dua) responden atau 53,33% (lima puluh tiga koma tiga puluh persen) dari keseluruhan responden menyatakan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan sama sekali tidak sesuai dengan nilai nyata atas tanah yang dilepaskan untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara.

Selanjutnya tempat dimana masyarakat menerima uang ganti rugi, dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

Tabel 19 Tempat Penerimaan Uang Ganti Rugi**N = 60**

No	Tempat Penerimaan	F	%
1	Kantor Pertanahan	2	3,33
2	Kantor Camat	58	96,67
3	Kantor Bupati	0	-
4	Pengadilan Negeri	0	-
Jumlah		60	100.00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Tempat penerimaan uang ganti rugi sebagian besar diterima responden di kantor walikota yaitu 58 responden atau 96,67% dari keseluruhan responden, sedangkan 2 (dua) responden menerima uang ganti rugi di Kantor Pertanahan. Tempat penerimaan ganti rugi berupa uang menurut pasal 28 butir (2) ditentukan oleh panitia, dalam hal ini panitia menentukan di kantor Bupati. Sementara yang berupa pemukiman kembali ditentukan dilakukan di Kantor Pertanahan seperti terlihat dari tabel diatas.

Pelaksanaan pemberian uang ganti rugi untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara telah seluruhnya dilaksanakan yang diketahui berdasarkan dari hasil wawancara pada tanggal 25 Agustus 2007²⁴. Seandainya responden tidak bersedia menerima atau belum mau menerima uang ganti rugi maka uang ganti rugi disimpan seluruhnya oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk sementara sampai terjadi persetujuan antara panitia pengadaan tanah dengan pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena proyek pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara, tidak ada yang konsinyasikan di Kepanitraan Pengadilan Negeri maupun disimpan oleh para pemegang hak atas tanah²⁵. Hal ini dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

²⁴ Sumber : Hasil wawancara dengan *Muzakir Husin* Kantor Pertanahan Aceh Utara

²⁵ Sumber : Hasil Wawancara dengan *Hasanuddin*, Kabag.Pemerintahan Kantor Bupati Aceh Utara pada Tanggal 25 April 2007

**Tabel 20 Tempat Penyimpanan Uang Ganti Rugi
Dalam Hal Belum Tercapainya Kesepakatan**

			N = 60
No	Tempat Penyimpanan Uang	F	%
1	Disimpan oleh Panitia Pengadaan Tanah	60	100.00
2	Disimpan oleh Pemegang Hak Atas Tanah	0	-
3	Dikonsinyasikan/dititipkan di Kepanitraan PN Lhokseumawe	0	-
Jumlah		60	100.00

Sumber : Data Primer Kantor Kepala Desa Reuleut Timur

Data menggambarkan uang ganti rugi dalam hal tidak tercapainya kesepakatan semuanya disimpan oleh panitia pengadaan tanah, tidak ada satupun yang dikonsinyasikan ke Panitera Pengadilan Negeri Aceh Utara. Menurut penelitian diperoleh jawaban bahwa uang ganti rugi ini disimpan di kantor Bupati Aceh Utara. Pada saat penelitian dilakukan, ganti rugi telah semua diterima oleh pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena proyek pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur Kabupaten Aceh Utara. Selanjutnya penitipan ganti rugi (konsinyasi) pada kantor Bupati Aceh Utara dibolehkan karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersifat publik bukan bersifat privat kalau bersifat privat berlaku pasal 1404 KUH Perdata Jika siberpiutang menolak pembayaran, maka siberhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang dihutangnya, dan jika siberpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepengadilan, diikuti dengan penitipan, membebaskan siberhutang.

BAB III
FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KONFLIK
PERTANAHAN ANTARA UNIMAL DAN MASYARAKAT

A. Timbulnya Konflik terhadap Masyarakat

Sesuai hasil penelitian penulis di lapangan bahwa pertikaian antara dua pihak yang bersengketa tersebut telah berlangsung puluhan tahun, dimana Kedua pihak tersebut yang saling meng *claim* bahwa kebun mereka telah diusahakan berlangsung secara turun temurun sejak dari nenek moyangnya masing-masing sampai saat ini belum ada ganti rugi sedangkan tanah yang di *claim* masing-masing pihak tersebut yang telah ditanami pohon kiara payung oleh pihak Unimal merupakan objek yang selama ini yang menjadi pertikaian kedua pihak tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti di lapangan terhadap masyarakat desa Reuleut Timur Aceh Utara, bahwa sejak dulu bahkan telah berkisar puluhan tahun tanah tersebut telah diusahakan dan ditanami pohon bambu namun pihak Unimal melakukan penghijauan dan menanam pohon Kiara payung dan membangun gedung tanpa ada pemberitahuan sebelumnya, atau belum pernah dibebaskan. Sedangkan terjadinya bentrokan fisik yang dilakukan masyarakat secara spontan terhadap petugas Lapangan Unimal adalah disebabkan tindakan yang dilakukan oleh petugas lapangan Unimal terlalu arogan dan sewenang-wenang dengan memakai alat berat milik TNI untuk mengeruk tanah yang masih bersengketa. Dimana pihak petugas lapangan dengan melakukan pemaksaan kehendak dan akhirnya memicu emosional anggota masyarakat.

Bahkan peneliti pada saat melakukan penelitian di lapangan tempat kejadian perkara (TKP), mengalami kendala karena dicurigai oleh masyarakat setempat sebagai pemilik tanah karena peneliti alumni Fakultas Hukum dan Fisip Unimal dan di pihak Unimal juga mencurigai menganggap peneliti sebagai pengacara warga, namun setelah diketahui dengan sebenarnya tujuan dilakukan penelitian, maka masyarakat tersebut dan Unimal menyadari dan menceritakan persoalan yang sebenarnya. Adapun beberapa point yang disimpulkan oleh peneliti yang menyebabkan persoalan tersebut terjadi adalah :

- a. Permasalahan antara dua pihak yang bersangkutan telah berlangsung lama dan bukan semenjak pembangunan, namun sejak saat pembebasan tanah pada tahun 1983 namun pada waktu itu secara diam-diam karena takut .
- b. Bahwa sebelum terjadi puncak kejadian telah ada rentetan kejadian sebelumnya dan telah diketahui oleh Kepala desa dan pemerintah setempat. Dalam hal ini pemerintah Kecamatan dan Kabupaten.
- c. Bahwa dari hasil pertemuan dan pembicaraan para tokoh masyarakat serta pemerintah setempat tidak ada suatu kesepakatan yang menjadi acuan para pihak.

Dari beberapa kronologis persoalan diatas, hasil penelitian dari penulis sangat banyak yang perlu diluruskan, dan juga proses penanganan terhadap permasalahan tersebut seharusnya tidak dilakukan secara *repressif* sebab persoalannya adalah menyangkut warga masyarakat atas kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dan bukan sebagai tindakan pidana murni hanya masalah perdata, sebaiknya pendekatan yang dilakukan oleh pemerintah/Unimal adalah pendekatan *Persuasif*. Kemudian

dalam pengambilan tindakan yang dilakukan oleh Pihak pemerintah Daerah /Unimal dalam menangani persoalan tersebut yang melakukan penangkapan pada saat terjadi darurat militer sangat banyak mengundang pertanyaan-pertanyaan dari kalangan masyarakat, karena para pelaku dan perbuatan yang diduga dilakukan oleh para tersangka sudah ada indikasi sebelumnya yang mengarah terjadinya bentrokan horizontal bagi kalangan masyarakat, sebab baru beberapa rentetan kejadian maupun tindakan yang dilakukan oleh masyarakat tidak terjadi secara spontan, maka alangkah baiknya terhadap anggota masyarakat yang dicurigai dan yang diduga melakukan tindak pidana lebih dahulu dilakukan pemanggilan melalui kepala desa masing-masing yang bertikai untuk dimintai keterangan tentang duduk perkara yang sebenarnya untuk dilakukan pembicaraan dan penyelesaian secara kekeluargaan maupun secara adat, karena kedua pihak yang bersangkutan tersebut masih ada hubungan famili antara masing-masing pihak.

B. Proses penyidikan dan pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak Polri

Berdasarkan data-data dari lapangan Unimal yang ada pada pihak kepolisian sesuai penelitian dan kronologis persoalan di lapangan atas kerusakan fasilitas kampus dalam insiden tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2005 masyarakat desa Reuleut Barat, Reuleut Timur, Kecamatan Muara Batu kabupaten Aceh Utara melarang pekerja Kampus Unimal untuk mengerjakan pembangunan gedung Unimal di Reuleut Timur tepatnya di tanah pada pintu I gerbang Kampus.

- b. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2005 Masyarakat desa Reuleut Timur menjadi marah dan tidak menerima atas tindakan yang dilakukan pihak Petugas Unimal yang sedang mengorek tanah untuk sampel proses Laboratorium desa Reuleut Timur kemudian masyarakat melarang dan mengejar petugas Unimal yang pada waktu itu sedang melakukan pengambilan sampel tanah, sebab kedua pihak tersebut sangat dekat dan masyarakatnya yang sebelumnya melakukan pembersihan kebun mereka.
- c. Bahwa selanjutnya tanggal 5 Januari 2006 masyarakat Desa Reuleut melakukan rapat adat dengan mengambil beberapa keputusan sebagai berikut :
1. Pihak Unimal tidak boleh lagi mengerjakan kegiatan di lokasi tanah yang bersengketa sebelum selesainya ganti rugi
 2. Masyarakat diharapkan setiap hari membuat pagar dan menjaga supaya jangan dirusak oleh tokoh masyarakat sebagai kaki tangan yang tidak ada tanah dilokasi bersengketa
 3. Semua pemilik tanah agar bercocok tanam supaya tanah tidak terlantar
- d. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2006 setelah mengetahui keputusan yang dibuat oleh masyarakat desa Reuleut Timur yang tidak memiliki tanah di lokasi areal Kampus menjadi marah dan protes atas keputusan tersebut, dalam menghadapi masalah tanah Kampus Unimal Bupati Aceh Utara, Kapolres Aceh Utara, Ketua DPRD Kabupaten. Aceh Utara bersama dengan Muspika Kec. Muara Batu menghimbau agar kedua pihak yang marah tersebut agar menahan diri dan menjaga keamanan sebelum penyelesaian kasus tanah Kampus Unimal

diselesaikan. Oleh Muspika Kab. Aceh Utara pada tanggal 23 Februari 2006 bermaksud untuk mendamaikan / memfalisasi kedua belah pihak namun tidak terlaksana, dan kemudian 2 Oktober 2007 masyarakat Reuleut Timur melakukan Penghadangan alat berat untuk melaksanakan pekerjaan jalan dan gedung bantuan BRR

Sedangkan Kronologis terjadinya pengrusakan jalan dan papan pamplet secara bersama-sama berdasarkan hasil pemeriksaan saksi-saksi korban yang dilakukan oleh penyidik polres adalah :

1. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2006 sekitar pukul 10.00 wib, anggota masyarakat Reuleut Timur dengan jumlah 47 yang dipimpin oleh Ketua kelompok Salahuddin Alamsyah melakukan pengrusakan jalan dan melarang orang pekerja bangunan.
2. Bahwa para tersangka yang masing-masing Salahuddin, Matsyah Raban , Talib Ahmad, M.Kasem Abdullah dan kawan-kawannya berhasil dipanggil dan dibawa ke Polres Aceh Utara , untuk proses penyidikan setelah penyidikan kemudian dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri kemudian Kejaksaan memanggil lagi tersangka dan diperiksa .
3. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2006 Pengadilan Negeri menyidangkan perkara pidana terhadap tersangka pengrusakan sesuai tuntutan jaksa sebagai pengacara negara pada saat sidang peneliti juga hadir di ruang sidang tersangka sangat tertib dalam mengikuti sidang dan datangnya juga tepat waktu setelah delapan kali sidang Pengadilan negeri memutuskan tersangka bebas murni dan harus merehabilitasi

nama baik karena sudah tercemar lewat Media Massa, begitu mendengar putusan hakim tersangka tidak mengerti masyarakat begitu lugu dan polos tetapi salah seorang tersangka menanyakan kepada hakim apakah pak hakim ada sidang lagi dikemudian hari hakim menjawab tidak ada sidang lagi hanya menunggu banding di pengadilan tinggi dan kasasi Mahkamah Agung.

4. Bahwa tanggal pada tanggal 27 oktober 2007 sekitar pukul 10 wib terjadi lagi Penghadangan alat berat dan memagar jalan kampus kemudian polisi mrngambil tidakan atas laporan dari lembaga tersebut dan pelaku berhasil dipanggil ke Polres Lhokseumawe untuk diperiksa sebagai tersangka setelah diperiksa sampai pukul 24 malam dilepas kembali, menurut keterangan polisi melanggar pasal 170 KUHP dengan hukuman maksimal 5 tahun penjara tetapi polisi dianjurkan untuk berdamai dan memberi batas waktu sampai lima belas hari sejak tersangka diperiksa.

C. Tata Cara Pengadaan Tanah

1. Pencabutan Hak

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya menyebutkan 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 diatasnya”.

Pencabutan hak atas tanah (*onteigening*) menurut Abdurrahman ialah :
“Pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara cara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban”²⁶. Boedi Harsono merumuskan tentang pencabutan hak atas tanah yang dikutip oleh J.B. Daliyo, dkk adalah sebagai berikut : “Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum”²⁷.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan pencabutan hak seperti yang tersebut dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa : “Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Dengan demikian jika suatu pencabutan hak atas tanah akan dilakukan, maka ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu :

1. Jika benar-benar untuk kepentingan umum, yang sangat esensial.
2. Dilakukan hanya oleh pihak yang berwenang yang telah ditentukan oleh Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 beserta segala peraturan pelaksanaannya.

²⁶ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal 43

²⁷ J.B. Daliyo, dkk, *Hukum Agraria I*, Asosiasi Perguruan Tinggi Katolik, Jakarta, 1989, hal 40

3. Jika upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur dalam hal ganti rugi pada pelaksanaan pelepasan hak atas tanah tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan. Hal ini sesuai ketentuan yang tersebut pada Pasal 21 Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993.

Prosedur pencabutan hak menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 dapat dilakukan dengan 2 cara adalah yaitu :

a. Keadaan Terpaksa

Pihak yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Oleh kepala Inspeksi Agraria diusahakan permintaan ini dilengkapi dengan pertimbangan Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya yang dilakukan oleh Panitia Penaksir yang anggotanya mengangkat sumpah. Dalam pertimbangan disebut soal penampungan orang-orang yang haknya dicabut demikian juga penampungan orang-orang yang menempati rumah atau penggarap tanah pada tanah yang haknya dicabut tersebut. Kemudian permintaan tersebut beserta kelengkapannya dilanjutkan oleh kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria disertai pertimbangan pula. Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan, disertai dengan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukan pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedangkan menteri yang

bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukan pencabutan hak itu dalam masyarakat apakah mutlak perlu dan tidak dapat diperoleh di daerah lain.

Bila segala persyaratan tersebut semuanya sudah terpenuhi dan Presiden mengabulkan permohonan pencabutan hak tersebut barulah pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum ini dilakukan dengan sebuah Surat Keputusan Presiden. Dalam surat keputusan tersebut dicantumkan pula mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus dibayar kepada pemilik tanah. Surat Keputusan Presiden ini kemudian diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada pemilik tanah yang dicabut haknya, di samping itu isinya harus diumumkan melalui surat-surat kabar. Segala perongkosan untuk pengumuman ini ditanggung sepenuhnya oleh pihak yang meminta pencabutan hak.

Setelah ditetapkannya Surat Keputusan Presiden tentang pencabutan hak dimaksud di atas dan setelah dilakukan pembayaran ganti rugi yang jumlah ditentukan dalam Surat Keputusan Presiden serta terselenggaranya penampungan orang-orang yang tadinya menguasai tanah tersebut maka tanah yang haknya dicabut menjadi tanah yang langsung dikuasai negara dan untuk selanjutnya akan diberikan kepada yang berkepentingan dengan sesuatu hak yang sesuai menurut ketentuan UUPA.

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dikatakan bahwa :

- (1) Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagai yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden tersebut pada Pasal 5 dan 6 karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka ia dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat tanah

dan/atau benda-benda tersebut, agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutuskan soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.

- (2) Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan / atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
- (4) Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini berlaku pula jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti kerugian yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3).

Pasal 6 ayat (3) ini mengatur tentang kalau pencabutan tidak dikabulkan maka tanah dan/atau benda-benda di atasnya harus dikembalikan dalam keadaan semula. Pasal ini memungkinkan bagi pemilik tanah atau pemegang hak lainnya atas tanah untuk meminta kepada Pengadilan Tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugian karena penetapan ganti rugi yang termaktub di dalam Surat Keputusan Presiden yang menetapkan pencabutan hak dipandang tidak selayaknya. Untuk itu diadakan suatu ketentuan hukum acara khusus yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tanggal 17 November 1973 (Termuat dalam Lembaran Negara Nomor 49) tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya agar penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi tersebut dapat diperoleh dalam waktu singkat. Tapi walaupun demikian penyelesaian tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dapat dikuasai, dengan tidak perlu menunggu keputusan Pengadilan Tinggi mengenai sengketa tersebut.

b. Keadaan Mendesak

Dalam keadaan mendesak adalah dalam keadaan yang memerlukan penguasaan tanah dan atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera seperti penampungan para kor dan bencana alam ataupun suatu wabah tertentu.

Adapun prosedurnya adalah, permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Kepala BPN Kabupaten kepada BPN Pusat tanpa disertai taksiran ganti kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah. Kepada BPN kemudian dapat memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan atau benda tersebut biarpun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya pun belum dibayar.

Menurut Herawan Sauni bahwa perbedaan antara pencabutan acara biasa dengan keadaan mendesak adalah tentang penguasaan tanah yang akan dicabut. Dalam keadaan biasa tanah baru dapat dikuasai oleh pihak yang membutuhkan tanah apabila telah diterbitkan Surat Keputusan Presiden yang mencabut haknya itu dan disertai dengan pembayaran ganti rugi. Sedangkan dalam keadaan mendesak tanah dapat dikuasai oleh pihak yang membutuhkan tanah tanpa menunggu Surat Keputusan pencabutan dari Presiden tapi dengan izin dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional²⁸.

Dalam perkembangan selanjutnya, istilah pencabutan hak tersebut dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961. Kemudian keluar Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 istilah ini berubah menjadi pembebasan tanah. Istilah yang sama juga dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976

²⁸ Herawan Sauni, *Hukum Agraria I*, Diktat, Fakultas Hukum Bengkulu, 1995

tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta. Istilah ini kemudian berubah lagi menjadi Pelepasan atau Penyerahan Hak setelah keluarnya Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993. Setelah keluarnya Keppres ini maka PMDN Nomor 15 Tahun 1975 dan PMDN Nomor 2 Tahun 1976 dicabut karena tidak memberikan solusi jika jalan musyawarah dalam pengadaan tanah tidak terlaksana.

2. Pelepasan Hak Atas Tanah

Ada beberapa pengertian pelepasan yang akan disebut sebagai berikut yaitu pada Pasal 1 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 mengatakan bahwa : “Penyerahan-penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”.

Pengertian Hak Atas Tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pelepasan hak atas tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum dalam hal tanah yang diperlukan luasnya lebih dari 1 ha. Sedangkan kalau tanahnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha dipergunakan prosedur yang lebih sederhana.

Pengertian kepentingan umum menurut Pasal 1 (3) Perpres RI Nomor 65 Tahun 2006 adalah : “Kepentingan seluruh lapisan masyarakat”.

Menurut Pasal 5 Perpres RI Nomor : 65 Tahun 2006 ini pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi untuk :

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api, saluran air minum, saluran pembuangan air.
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi.
 - c. Pelabuhan atau Bandar Udara terminal, stasiun kereta api, terminal.
 - d. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
 - e. Tempat pembuangan sampah
 - f. Cagar alam dan cagar budaya
 - g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka I yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Adapun prosedurnya menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut :

a. Untuk Skala Besar

Bila suatu Pemerintah memerlukan tanah untuk suatu keperluan tertentu sedangkan diselang tanah tersebut masih dibebani sesuatu hak tertentu untuk kepentingan umum instansi yang bersangkutan, harus mengajukan permohonan pelepasan hak atas tanah kepada Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota setempat. Apabila tanah yang diperlukan terletak di 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kota atau wilayah DKI Jakarta, maka permohonan dimaksud diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dapat memberikan izin dimaksud setelah memperhatikan manfaat dan kegunaan proyek termasuk bagi kepentingan umum atau rakyat banyak sesuai dengan rencana proyek yang harus mereka ajukan permohonan pelepasan hak atas tanah dimaksud. Permohonan tersebut diajukan dengan disertai keterangan-keterangan tentang :

- a. Lokasi tanah yang diperlukan
- b. Luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan
- c. Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan
- d. Uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, dan lamanya pelaksanaan pembangunan.

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.

Setelah menerima permohonan tersebut, menurut Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, maka Bupati/Walikota memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota untuk mengadakan koordinasi dengan Kepala Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohonkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Permohonan untuk tanah yang terletak di 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kota diajukan kepada Gubernur setelah itu Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat I atau Dinas Tata Kota, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohonkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. Apabila rencana pengadaan tanahnya sudah sesuai dan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota sebagaimana dimaksud, Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dipersiapkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota setempat.

Sementara untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, menurut Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994, setelah diterima persetujuan penetapan lokasi pembangunan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah dengan melampirkan persetujuan tersebut. Panitia Pengadaan Tanah adalah suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan atau penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pelepasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman tumbuh di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kota dalam suatu wilayah Propinsi yang bersangkutan.

Menurut Pasal 7 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, Panitia Pengadaan Tanah dimaksud beranggotakan :

- (1) Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota
- (2) Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota
- (3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota (4) (4) Kepala instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang Bangunan sebagai anggota
- (5) Kepala instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang Pertanian sebagai anggota
- (6) Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan Pelaksanaan pembangunan berlangsung sebagai anggota
- (7) Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan berlangsung sebagai anggota
- (8) Asisten Sekrertaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada kantor Bupati/Walikota/Kotamadya sebagai serektarisI bukan anggota
- (9) Kepala Seksi pada Kantor Bupati/Walikota/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota

Gubernur Kepala Daerah dapat pula membentuk Panitia Pengadaan Tanah di tingkat Propinsi dengan susunan keanggotaan dari instansi-instansi sebagaimana halnya dengan keanggotaan panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota sepanjang tanah yang dilepaskan terletak diantara Kabupaten/Kota atau menyangkut protek-protek khusus.

Panitia Pengadaan Tanah Propinsi anggotanya menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 adalah sebagai berikut :

- (a) Gubernur atau pejabat yang ditunjuk, sebagai Ketua merangkap Anggota;
- (b) Kepala Kantor Pertahanan Nasional Propinsi, sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- (c) Kepala instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota
- (d) Kepala instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota
- (e) Kepala instansi Pemerintah lainnya di Daerah Tingkat I yang dianggap perlu sebagai anggota
- (f) Kepala Biro Tata Pemerintahan, sebagai Sekretaris I, bukan anggota
- (g) Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi, sebagai Sekretaris II, bukan anggota

Adapun Panitia Pembebasan Tanah di tingkat Propinsi ini menurut Surat Edaran Menteri dalam Negeri/Direktorat Jenderal Agraria tanggal 28 Februari 1976 Nomor BTU 2/568/2-76 adalah dimaksud untuk dapat menampung kegiatan pembebasan tanah atau menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 adalah pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan di suatu proyek yang memerlukan tanah yang terletak di beberapa daerah Kabupaten atau Kota sebagai satu kesatuan lokasi proyek sehingga untuk efektifitas adanya suatu

panitia yang mempunyai jangkauan koordinasi terhadap panitian Kabupaten/Kota atau Pejabat Daerah dimana tanah termasuk terletak.

Panitia di tingkat Propinsi bertujuan untuk menampung kegiatan pelepasan hak atas tanah untuk proyek khusus atau meliputi areal tanah yang cukup luas sehingga diperkirakan akan mempunyai akibat dalam bidang sosial ekonomi maupun kependudukan yang cukup jauh. Kerja panitia pengadaan tanah dimaksud tidak hanya sekedar mempertemukan kehendak pihak-pihak yang bersangkutan saja melainkan sekaligus mengatasi problem-problem sosial dan akibat-akibat sampingan lainnya yang diperkirakan akan menyertai pengadaan tanah tersebut misalnya masalah tempat pemukiman baru, hilangnya mata pencaharian yang semula bersumber pada tanah atau terletak di atas tanah tersebut. Jadi pengertian meliputi areal dan tanah yang cukup luas, haruslah dihubungkan dengan akibat yang timbul dalam bidang sosial, politik, kependudukan dalam pengertian kuantitas semata-mata.

Keberadaan panitia di tingkat propinsi tidak boleh mengenyampingkan keberadaan panitia di tingkat Kabupaten/Kota tapi diperlukan adanya kerja sama antara Panitia di tingkat Propinsi dan tingkat Kabupaten/Kota. Sebaliknya adanya Panitia di tingkat Propinsi tidak boleh menambah berat beban biaya yang harus dipikul oleh pihak yang bersangkutan atau pihak yang menghendaki pelepasan hak atas tanah. Panitia pengadaan tanah baik untuk tingkat Propinsi maupun untuk tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Surat Keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk satu Propinsi atau untuk masing-masing Kabupaten/Kota dalam suatu wilayah Propinsi yang bersangkutan.

Tugas-tugas dari Panitia Pengadaan Tanah tersebut menurut Pasal 7 Perpres

Nomor 65 Tahun 2006 adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi tanaman dan benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang bekerja akan dilepaskan atau diserahkan.
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana atau tujuan pengadaan tanah tersebut.
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan dan atau besarnya ganti kerugian.
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian.
- g. Membuat berita acara pelepasan atau menyerahkan hak atas tanah.
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Dalam melaksanakan tugasnya panitia tersebut termasuk melihat secara langsung di lapangan bahkan jika dianggap perlu dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data/keterangan berkenaan dengan tanah yang akan dilepaskan haknya.

Keberhasilan dari pengadaan tanah tergantung pada panitia tersebut. Dalam berbagai Peraturan/Edaran diberikan penegasan tentang adanya keharusan untuk memanfaatkan Panitia Pengadaan Tanah untuk keperluan berbagai kegiatan pelepasan hak atas tanah dimaksud. Dalam Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri tanggal 01 Mei 1980 Nomor SE-1.35/DJA/VII.5/5/80 dan BTU 5/169/5-1980 tentang Peningkatan Aktivitas Panitia Pembebasan Tanah atau menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 8 adalah Pengadaan Tanah bagi

pelaksanaan pembangunan kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan tersebut antara lain ditegaskan :

Mengingat bahwa penetapan nilai tanah dengan memperhatikan faktor-faktor yang relevan tersebut tidak mudah dilakukan oleh seorang awam, hendaknya dipikirkan tentang keberadaan dan peran lembaga penilai swasta yang profesional dan independen, yang mempunyai kewenangan dan kemampuan untuk menetapkan nilai nyata, tanah yang obyektif dan adil. Hasil penelitian lembaga tersebut, digunakan sebagai masukan untuk membantu pemegang hak untuk menentukan penawaran mereka tentang besarnya ganti rugi terhadap tanahnya, dan dimanfaatkan juga oleh instansi pemerintah.

Untuk pelaksanaan ganti rugi diperlukan musyawarah diantara pemilik hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah dengan harapan keadilan serta kelancaran dalam penentuan ganti rugi dapat tercapai. Masalah musyawarah pada semua tahap pelaksanaan pelepasan hak atas tanah menduduki posisi yang sangat penting dan mutlak dalam menentukan tahapan berikutnya. Aspek musyawarah harus dilakukan dengan kesadaran dan tekad yang besar untuk mewujudkan sehingga tidak terjadi konflik yang berkepanjangan. Musyawarah dimaksudkan untuk memperoleh tanah untuk pembangunan mulai dari penentuan dari tanah yang akan dilepaskan oleh warga masyarakat, izin lokasi dan atau penetapan lokasi pembangunan, pelepasan hak atas tanah, penetapan ganti rugi serta pemberian ganti rugi.

Menurut Sofyan Ibrahim bahwa banyak masalah yang muncul dalam pelepasan hak tanah karena :

- a. Musyawarah dilakukan dalam kondisi salah satu pihak terancam, tidak dapat mengemukakan aspirasinya karena diteror, diintimidasi.

- b. Musyawarah dianggap selesai jika para pemegang hak atas tanah sudah mengisi daftar hadir untuk musyawarah.
- c. Para pihak tidak diberikan hak dan kewajiban secara proposional, tidak diberikan kesempatan, arahan yang berguna untuk mengekspresikan hak dan kewajibannya itu.
- d. Musyawarah hanya diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga para pemilik hak atas tanah merasa tidak terwakili aspirasinya.²⁹

Menurut kamus besar bahasa Indonesia pengertian Musyawarah adalah : “pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atau penyelesaian masalah”. Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pengadaan tanah dilakukan atas dasar musyawarah mufakat secara langsung. Pengertian Musyawarah menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah “proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi (Pasal 1 point 10)” adalah kegiatan yang mengandung proses, salingendengar dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masaalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan pihak yang memerlukan tanah (pasal 10 point 2).

²⁹ Sofyan Ibrahim, *Op, Cit*, Hal 5

Istilah Musyawarah adalah suatu istilah yang berasal dari bahasa Arab. Di dalam masyarakat adat istilah ini mengandung pengertian sebagai suatu tindakan seorang bersama orang lain untuk menyusun suatu pendapat yang bulat atas suatu permasalahan yang dihadapi oleh seluruh masyarakatnya. Dari itu musyawarah itu selalu menyangkut soal hidupnya masyarakat yang bersangkutan.³⁰

Pada acara musyawarah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atau wakil yang ditunjuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Kemudian instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas tanah dengan mengacu kepada unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam (pasal 10 point 1) (1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994. Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakan alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui kesediaan instansi pemerintah yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan dasarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut. Bagi pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang belum menyetujui kesediaan instansi pemerintah,

³⁰ Mohammad Koesno, *Catatan-catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, 1979, Airlangga University Press, hal. 49.

diadakan musyawarah lagi hingga tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan panitia berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (93) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah. Keputusan Panitia mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana tersebut tadi disampaikan kepada kedua belah pihak. Bagi yang berhak mendapat ganti rugi seperti tersebut diatas tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh panitia sampai 3 (tiga) kali dianggap keberatan terhadap keputusan itu. Kalau ada yang keberatan maka panitia melapor kepada Gubernur mengenai yang berkeberatan tersebut. Setelah menerima keberatan tersebut Gubernur meminta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi. Untuk penyelesaiannya Panitia Pengadaan Tanah Propinsi meminta penjelasan kepada panitia mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi dan kalau dianggap perlu maka Panitia Propinsi dapat melakukan penelitian di lapangan. .

Apabila masih ada keberatan dari pihak-pihak tertentu Gubernur mengeluarkan keputusan bagi mereka dengan mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia. Keputusan Gubernur disampaikan kepada pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaan dan atau benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia. Para pihak yang keberatan tersebut menyampaikan pendapatnya secara tertulis kepada Gubernur mengenai keputusan Gubernur tersebut. Seandainya mereka telah setuju dengan

keputusan tersebut maka Gubernur memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian.

Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi yang membutuhkan tanah tidak menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.

Jika uang ganti rugi tidak diambil oleh pemilik maka dipergunakan konsinyasi yaitu penitipan uang ganti rugi oleh panitia pengadaan tanah kepada Pengadilan Negeri setempat melalui Panitera Kepala untuk dititipkan sementara dan merupakan tanggung jawab Pengadilan Negeri terhadap uang ganti rugi sepanjang uang ganti rugi tersebut belum diambil oleh pemilik yang berhak.

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 pasal 30. Maka dibuat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditanda tangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia untuk tanah hak milik yang sudah bersertifikat, penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan

Lurah/Kepala Desa setempat. Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertifikat asli dan atau asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada Panitia. Dalam hal ini berita acara pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu pernyataan pelepasan hak atau menyerahkan hak atas tanah yang memuat beberapa klausula yang ditungakan dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dengan syarat-syarat lainnya.

Setiap pelepasan hak atas tanah dibuat Berita Acara oleh panitia secara kolektif. Berita Acara Kolektif adalah daftar nama pemilik beserta dengan luas tanah dan jumlah harga ganti rugi. Disamping nama-nama kolektif dibuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dan disaksikan Camat dan Kelurahan/Kepala Desa setempat diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota. Isi surat pernyataan tersebut dicantumkan identitas pemilik yaitu nama, pekerjaan, alamat/tempat tinggal serta luas tanah dan lokasi tanah yang diadakan pelepasan, serta jumlah besarnya ganti rugi yang diterima pemilik/pemegang hak atas tanah menurut harga yang disepakati sesuai hasil musyawarah antar panitia dengan para pemilik tanah/kuasanya dari instansi yang memerlukan tanah. Dalam surat pernyataan haruslah tercantum diktum sebagai suatu perjanjian yang sifat bukannya berbunyi bahwa sejak tanggal surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dibuat, maka pemilik/pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman sejak saat itu putuslah hubungan penguasaan secara hukum atas tanah, bangunan dan tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya.³¹

Setelah itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan pada buku tanah dan sertifikatnya. Kalau tanah yang dilepaskan haknya atau diserahkan belum bersertifikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya. Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan

³¹ Oloan Sihombing, *Beberapa Permasalahan dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Tesis, Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan

hak atau penyerahana tanah sebagaimana dimaksud selesai dilaksanakan atau pada akhir tahun anggaran.

Selanjutnya dilakukan pemberesan dokumen pengadaan ranah untuk setiap bidang tanah. Asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Arsip berkas pengadaan tanah disimpan di Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota. Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah sebagaimana tersebut, selanjutnya sebagaimana yang tersebut pada Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 instansi pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.

b. Untuk Skala Kecil

Apabila tanah yang diperlukan luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, setelah menerima persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah yang memerlukan tanah tersebut secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atas dasar kesepakatan. Bentuk dan besarnya ganti kerugian ditetapkan oleh kedua belah pihak berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dari tanah dan atau benda-benda yang bersangkutan.

Bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak dicapai kesepakatan, lokasi pembangunan dipindahkan dan kalau lokasi tidak mungkin dipindahkan penyelesaiannya berdasarkan Pasal 21 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 menyebutkan :

- a. apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
- b. Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- c. Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- d. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional yang ditanda tangani serta Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah .

c.Ganti Kerugian

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Ganti Rugi adalah :
“Penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.
Menurut Telders yang dikutip oleh Prof. DR.AP Parlindungan, SH bahwa yang berhak untuk penggantian kerugian, baik pemilik, penyewa maupun pachter.

Scheck kembali memperjelas bahwa ganti rugi sepenuhnya meliputi :

- a. Setiap kerugian sebagai akibat langsung dari pencabutan hak harus diganti sepenuhnya;
- b. Kerugian disebabkan karena sisa yang tidak dicabut haknya menjadi berkurang nilainya;
- c. Kerugian karena tidak dapat mempergunakan benda tersebut, ataupun karena kehilangan penghasilannya;
- d. Kerugian karena harus mencari tempat usaha lain sebagai pengganti³²

Kemudian menurut A.P Parlindungan yang dikutip oleh Ediwarman mengenai istilah ganti rugi adalah :

Pengganti atas nilai berikut bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut dalam bentuk ganti rugi, pemukiman kembali atau gabungan dari dua atau lebih untuk ganti rugi seperti tersebut dahulu dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak Khusus terhadap tanah hak ulayat sebagai penghargaan dari hak-hak komunal masyarakat maka, tentunya tidak mungkin berupa sejumlah uang tetapi suatu rekognisi dan disini dalam Pasal 14 ditekankan berupa pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.....³³

Menurut Pasal 12 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. hak atas tanah , b bangunan , c tanaman
- b. benda-benda lain, yang kaitannya dengan tanah

Selanjutnya pada Pasal 13 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa :

³² A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. CV. Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 540

³³ Ediwarman “*Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah dan Kaitannya dengan Victimologi*” Tesis, Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, 1997, hal 17

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

Dalam memberi ganti rugi hal-hal yang diperhatikan menurut Pasal 13

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 adalah :

(1) Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga, tim penilaian harga tanah yang ditunjuk oleh panitia.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab bidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman uang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

(2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Selanjutnya juga dikemukakan pada Pasal 17 Kepres Nomor 55 Tahun 1993 nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah adalah sebagai berikut :

- 1. Hak Milik
 - a. yang sudah bersertifikat dinilai 100% (seratus persen)
 - b. yang belum bersertifikat dinilai 90% (sembilan puluh persen)
- 2. Hak Guna Usaha
 - a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik
 - b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik

- c. hak guna usaha yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik
 - d. ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman.
3. Hak Guna Bangunan
- a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen)
 - b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun
4. Hak Pakai
- b. yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100% (seratus persen)
 - c. hak pakai dengan jangka waktu lain lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen)
 - d. hak pakai yang sudah berakhir dinilai 50% (lima puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun
5. Tanah wakaf dinilai 100% (seratus persen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.
6. Kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak tersebut dibawah ini diberikan uang santunan :
- a. mereka yang memakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 dimaksud Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya (Lembaran Negara 1960 Nomor 158 tambahan Lembaran Negara. Nomor 2106);
 - b. mereka yang memakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979;
 - c. bekas pemegang hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 3 huruf c PMA Nomor 1 Tahun 1994;
 - d. bekas pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 4 huruf c. Besarnya yang santunan ditetapkan oleh panitia menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati atau Walikota.

Bagi yang memakai tanah selain tersebut diatas diselesaikan menurut ketentuan Pasal 4 UU Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya (Lembaran Negara 1960 Nomor 158 tambahan Lembaran Negara Nomor 2106). Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, dituangkan dalam berita acara pemberian kerugian yang ditanda tangani oleh penerima kerugian yang bersangkutan dan ketua atau wakil ketua panitia sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia. Dalam keppres Nomor 55 Tahun 1993 mengenai bentuk ganti rugi dimungkinkan adanya tanah pengganti sehingga dengan cara demikian instansi yang berkepentingan dapat saja menyerahkan tanah yang selama ini dikuasai oleh instansinya kepada masyarakat untuk dipergunakan sebagai pengganti dari tanah masyarakat yang diambil.

Menurut Pasal 14 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini penggantian terhadap sebidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat yang diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Ketentuan ini pada satu pihak memberikan pengakuan terhadap apa yang dinamakan hak rakyat tentu saja dalam pengertian Pasal 3 UUPA, yang lain memberikan pembatasan bahwa dalam hal untuk kepentingan umum maka kepada persekutuan hukum adat yang menjadi pemegang haknya diganti dengan fasilitas umum.

Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas bangunan berdasarkan bangunan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan pada saat

penentuan nilai jualnya. Untuk menghitung NJOP bangunan adalah mengumpulkan data harga bahan dan upah kerja dari beberapa sumber data toko bahan bangunan, pemborong bangunan instansi terkait (Dinas PU) tukang dan pekerja bangunan yang dapat memberi data mengenai biaya bangunan baru. Kemudian dianalisis dan hasilnya dipergunakan untuk menghitung biaya bangunan baru, biaya izin mendirikan bangunan, pemasangan listrik dan fasilitas-fasilitas lain. Tahun 2005 ditetapkan dalam musyawarah.

Selanjutnya juga dijelaskan pada Pasal 45 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 biaya Panitia yaitu :

- a. Honorarium panitia sebesar 2% (dua persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian.
- b. Biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian
- c. Biaya operasional sebesar 2% (dua persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian

Adapun biaya-biaya tersebut dibebankan kepada instansi yang memerlukan tanah.

A. Hambatan-Hambatan yang Ditemui pada pengadaan tanah dan Pembangunan Kampus Unimal Desa Reuleut Timur Kab. Aceh Utara.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal Desa Reuleut Timur agak tersendat karena minimnya dana yang tersedia melalui APBD sehingga pemerintah tidak bisa memberi ganti rugi yang besar sesuai dengan yang diinginkan masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Kampus Unimal Desa Reuleut Timur. Minimnya ganti rugi yang diberikan menyulitkan masyarakat untuk mendapat tanah pengganti ditempat lain. Untuk rumah dan tanah yang dapat dibeli oleh

masyarakat sebagai pengganti terdapat di daerah yang serasa asing bagi mereka, karena letak rumah dan tanah tersebut di daerah pesisir dan dekat dengan laut laut, sementara mereka sebagian besar adalah petani yang terbiasa dengan suasana pertanian karena pertanian merupakan sumber penghasilan utama mereka sehingga mereka keberatan pindah walaupun uang ganti rugi telah diterima. Uang ganti rugi yang tidak memadai terpaksa diterima masyarakat setelah terjadi beberapa kali himbauan.

Mereka membutuhkan waktu lama untuk siap hidup ditempat asing, mereka merasa tercabut dari asalnya, tempat lahir, tempat mencari nafkah, dan ikatan yang kuat antara mereka dan tanah. Selain itu kurangnya penelitian awal akan lokasi pembangunan Kampus Unimal Desa Reuleut Timur tanpa melihat kondisi alam yang sering terjadi hujan dan becek yang berakibat sering kali terjadi berlumpur di jalan sehingga Kampus Unimal Desa Reuleut Timur sebenarnya tidak bisa difungsikan secara optimal, malah dana yang dikeluarkan jadi bertambah karena diperlukan dana tambahan untuk perbaikan jalan serta pembangunan tersebut tidak memberi manfaat secara langsung kepada masyarakat karena Kampus Unimal Desa Reuleut Timur tersebut hanya digunakan untuk belajar mengajar dan untuk aktifitas perkantoran yang terletak di kawasan desa Reuleut Timur. Dengan atau tanpa Kampus tersebut pendapatan masyarakat setempat tidak bertambah dan kampus tersebut tidak memberi perubahan besar bagi kehidupan masyarakat desa Reuleut Timur secara keseluruhan.

BAB IV

UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH DAERAH

TERHADAP TANAH PERTAPAKAN KAMPUS UNIMAL

**A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kampus Unimal
DI Desa Reuleut Timur**

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal Reueleut Timur seluruhnya dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah seperti yang diatur pada Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 15 Tahun 1974 yang berbunyi “di setiap Kabupaten/Kota oleh Gubernur dibentuk Panitia Pengadaan Tanah selanjutnya disebut Panitia yang susunan keanggotaan dan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, 7 dan 8 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993”. Panitia pengadaan tanah telah dibentuk dengan SK. Gubernur Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Nota Dinas dari Bupati Aceh Utara dengan Nota Dinas Nomor Peg.875/I/ND/876/I/1983 Tanggal 3 Desember 1983 seperti dapat dilihat pada Tabel 9 yang terdiri dari Bupati Aceh Utara, Kepala Kantor Pertanahan Aceh Utara, Asisten Tata Praja Kabupaten Aceh Utara, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Kepala Dinas Pertanian, Camat Muara Batu, Kepala Desa Reuleut Timur, Ka.Bag Tata Pemerintah Sekda Aceh Utara, Kasi Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Aceh Utara.

Menurut Pasal 7 ayat (3) Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikatakan bahwa :

Apabila rencana penggunaan tanahnya telah sesuai dengan dan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Perencanaan Ruang Wilayah atau kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal diatas mengharuskan adanya penetapan izin lokasi untuk pembangunan kepentingan umum. Dari hasil penelitian dilapangan terlihat bahwa penetapan izin lokasi telah dikeluarkan untuk pembangunan Kampus Unimal Desa Reueleut Timur dengan dikeluarkannya Keputusan Bupati Aceh Utara Nomor 375 Tahun 1983 tentang Izin Penetapan pembangunan Kampus Unimal di Desa Reueleut Timur Kecamatan Muara Batu Aceh Utara.

Untuk pengadaan tanah telah ditetapkan beberapa langkah-langkah yang harus dilakukan salah satunya adalah memberikan penyuluhan kepada pemilik hak atas tanah. Pada pembangunan Kampus Unimal di Desa Reueleut Timur penyuluhan ini telah dilakukan dengan beberapa pertemuan. Hasil jawaban dari

responden diperoleh jawaban seperti terlihat dari Tabel 11 terlihat bahwa 50 (lima puluh) responden menyatakan bahwa penyuluhan telah dilakukan, 10 (sepuluh) responden menyatakan bahwa penyuluhan dilakukan tapi tidak memadai dan ditambah data penunjang dari penelitian di Kantor Pertanahan diperoleh jawaban

bahwa penyuluhan telah dilakukan pada Tanggal 31 Januari 2000 yang terbukti dari undangan yang telah diberikan kepada pemilik hak atas tanah dan juga dari Salinan Hasil Ringkasan Rapat, tapi penyuluhan hanya diberikan untuk memenuhi ketentuan formal saja. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat 1 Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres RI. Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum yang mengatakan bahwa : “Panitia bersama-sama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan”. Menurut responden, penyuluhan dilakukan dengan mengemukakan bahwa akan dilakukan pembangunan, masyarakat diminta berpartisipasi dan diminta melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan kampus tersebut dengan mendapat ganti rugi yang telah ditetapkan dengan SK. dari Bupati”. Masyarakat tidak mengerti untuk apa pembangunan kampus dilakukan di daerah Reuleut dan menurut mereka pembangunan tersebut tidak memberi manfaat langsung untuk masyarakat sekitar tempat pembangunan kampus itu dibangun dan sebenarnya tidak terlalu dibutuhkan karena kondisi alam yang sering terjadinya berlumpur.

Prinsip musyawarah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 butir (5) Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993, yaitu saling mendengar dengan sikap menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan dengan kesukarelaan, untuk mencapai suatu kesepakatan mengenai untuk dan besarnya ganti rugi. Hal ini berarti musyawarah

harus dilakukan secara bebas tanpa adanya suatu tekanan, dan kesepakatan harus adanya kerelaan dan persesuaian kehendak dari masing-masing pihak dengan kata lain melepaskan hak atas tanah secara rela dengan mendapat ganti rugi yang layak.

Hasil penelitian dalam Tabel 12 menunjukkan bahwa dari hasil kuisisioner dan wawancara yang dilakukan terhadap masyarakat, musyawarah dilakukan dengan mengikutsertakan, tapi ada juga responden yang tidak diikutsertakan dalam musyawarah karena tidak mendapat undangan. Musyawarah dilakukan tanpa paksaan tapi musyawarah dilakukan hanya untuk memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993 semata tanpa memberi kesempatan kepada masyarakat untuk mengemukakan pendapatnya secara terbuka. Para pemilik hak atas tanah datang, menandatangani daftar hadir mendengar penjelasan dengan waktu yang singkat dan diminta persetujuannya untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan harga ganti rugi yang telah ditetapkan. Memang ada responden yang berani untuk mengemukakan keberatan, tapi sebagian besar tidak berani terus terang mengemukakan keberatan. Mereka baru bereaksi kalau ada yang berani mengemukakan keberatan. Keberatan tersebut tidak sepenuhnya diterima dengan alasan dana yang ada terbatas, sementara pembangunan kampus harus dilakukan.

Pembangunan harus dilakukan dengan alasan untuk kepentingan umum, sehingga para pemilik hak atas diharuskan untuk tidak terlalu mahal minta uang ganti rugi. Menurut responden semua pertemuan-pertemuan antara panitia dengan para pemegang hak atas tanah sama sekali tidak dijalankan melalui proses saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang berdasarkan

atas kesukarelaan untuk memperoleh kesepakatan mengenai tata cara pelaksanaan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 butir 5 Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993, melainkan panitia hanya mengundang untuk bertemu dan dalam saat itu juga menetapkan harga ganti rugi terhadap tanah, bangunan dan tanaman berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

Masalah pengadaan tanah selalu muncul karena musyawarah tidak berjalan semestina yaitu musyawarah yang berjalan seperti Sofyan Ibrahim di bawah ini :

- a. Musyawarah dilakukan dalam kondisi salah satu pihak terancam, tidak dapat mengemukakan aspirasinya karena diteror, diintimidasi.
- b. Musyawarah dianggap selesai jika para pemegang hak atas tanah sudah mengisi daftar hadir untuk musyawarah.
- c. Para pihak tidak diberikan hak dan kewajiban secara proposional, tidak diberikan kesempatan, arahan yang berguna untuk mengekspresikan hak dan kewajibannya itu.
- d. Musyawarah hanya diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga para pemilik hak atas tanah merasa tidak terwakili aspirasinya³⁴

Yang berlaku pada pembangunan Kampus Unimal Desa Reueleut Timur point b, dan point c dari pendapat diatas yaitu : musyawarah dianggap selesai jika para pemegang hak atas tanah sudah mengisi daftar hadir untuk musyawarah serta para pihak tidak diberikan hak dan kewajiban secara proposional, tidak diberikan kesempatan, arahan yang berguna untuk mengekspresikan hak dan kewajibannya itu. Dengan kata laib musyawarah berjalan secara tidak demokratis seperti terlihat pada Tabel 13.

³⁴ Sofyan Ibrahim, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Dilihat Dari Aspek Yuridis Sosiologis*, Hukum, Volume 5 Nomor 1. Februari 2000 – 1 – 152, hal 5

Bentuk dan besarnya ganti rugi pada Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 pada hakekatnya harus ditetapkan berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Selanjutnya dalam Pasal 16 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 1994 pada butir b, ditentukan pula harus diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yaitu :

1. lokasi tanah;
2. jenis hak atas tanah;
3. status penguasaan tanah;
4. peruntukan;
5. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah;
6. prasarana yang tersedia
7. fasilitas dan utilitas
8. lingkungan
9. lain-lain yang mempengaruhi harga tanah

Penelitian di lapangan ditemukan pemberian ganti rugi ditetapkan Oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam hal ini ditetapkan oleh SK. Bupati Aceh Utara sebagaimana terlihat dari Tabel 10 tanpa melihat faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah seperti diatur pada Pasal 16 Peraturan MEN.NAG.AGR/Kep.BPN No. 1 Tahun 1994 tersebut di atas. Harga ini memang telah diberitahukan kepada responden dan telah beberapa kali terjadi negosiasi dengan responden, tapi harga ini belum sesuai dengan harga nyata. Menurut hasil wawancara dengan nara sumber di kantor Walikota Aceh Utara diperoleh jawaban hal ini karena dana yang tersedia terbatas. Besarnya ganti rugi yang diterima responden terlihat dapat Tabel 15. Ganti rugi ini merupakan penerapan dari SK. Walikota Aceh Utara seperti terlihat pada Tabel 10 dengan memperhatikan ketentuan Pasal 17 Keppres RI. Nomor 55 Tahun 1993 untuk

tanah hak milik dan tanah hak pakai serta untuk pemakai tanah tanpa sesuatu hak seperti yang tersebut pada butir 6 Keppres ini.

Rendahnya ganti rugi yang diberikan tersebut juga didukung oleh pernyataan mantan Geuchik (Kepala Desa) Reuleut Timur pada wawancara tanggal 17 September 2003 pada intinya menyatakan bahwa :

Nilai ganti rugi yang ditetapkan relatif sangat rendah, karena harga ganti rugi tersebut tidak cukup untuk membeli tanah di tempat lain dan juga harga ganti rugi yang diberikan lebih rendah dari harga jual, walaupun sudah diadakan penambahan harga berdasarkan musyawarah, namun harga tersebut masih lebih rendah dari harga jual yang terjadi umum di desa Reuleut Timur untuk tanah yang telah hak milik adat dan akta Camat yang berkisar antara Rp. 40.- – Rp. 2.500,-/m², masyarakat terpaksa menerima karena pembangunan itu untuk umum dan dilaksanakan oleh pemerintah, sehingga masyarakat terpaksa menyetujui harga ganti tersebut³⁵.

Sementara harga NJOP di Desa Reuleut Timur adalah antara Rp. 140 – Rp. 2.700,- per m², untuk Dusun Mesjid, NJOP Rp. 3.400,- Dusun Tengeuh, NJOPnya Rp. 2.700,-, Dusun Lamkuta NJOPnya Rp 2.700,-.³⁶

Karena harga jual yang umum di Desa Reuleut Timur berkisar antara Rp. 140 - Rp. 2.700,- maka seharusnya diberi ganti rugi menurut harga tertinggi.

Sehubungan dengan ganti rugi ada beberapa pendapat para ahli yang bisa dipakai sebagai acuan yaitu menurut A.B Loebis yang diukutip oleh Sofyan Ibrahim.

³⁵ Sumber : Hasil Wawancara saat hadak rapat mendakan rapat dengan masyarakat dengan *Muzakir Husen* (Kepala BPN Lhokseumawe) tanggal 27 Agustus 2007)

³⁶ Sumber Hasil Penelitian di Kantor Pelayanan Pajak PBB Aceh Utara

1. Ganti rugi itu disesuaikan dengan harga yang sedang berlaku dalam masyarakat bilamana yang bersangkutan tidak mempunyai tanah.
2. Ganti rugi itu dapat dibelikan tanah yang sejenis dalam daerah yang bersangkutan bilamana yang bersangkutan tidak mempunyai tanah lain.
3. Ganti rugi itu dapat digunakan oleh yang bersangkutan untuk membeli kembali tanah yang lain pada daerah yang lain beserta biaya pemindahan bila yang bersangkutan harus dipindahkn ketempat yang lain.
4. Ganti rugi berada sedikit dibawah harga yang sedang berlaku di dalam masyarakat dan berada diatas harga standar bila yang bersangkutan masih mempunyai tanah³⁷

Proses ganti rugi telah dilakukan beberapa tahap seperti yang tertuang dalam Berita Acara yang telah dibuat. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa :

1. Berita Acara Nomor 1/PPT/BPN/2000 tanggal 17 April 2000, ganti rugi untuk 40 orang dan biaya tambahan untuk 20 orang. Berita Acara ini menetapkan bahwa : bangunan dan tanaman diatas tanah negara yang akan dibebaskan dipergunakan untuk kampus dan fasilitas kampus yang merupakan milik masyarakat dusun Mesjid Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Aceh Utara yang berupa bangunan permanen bujur sangkar, semi permanen bangunan papan dan tanaman perbatang.
2. BA.No.2/PPT/BPN/2000 tanggal 20 April 1983 yang hadir 36 orang. Berita Acara ini menetapkan bahwa bangunan dan tanaman diatas tanah negara yang akan dibebaskan dipergunakan untuk tanggul penahan air, bahwa biaya pemindahan milik penduduk berupa bangunan dan tanaman diatas tanah negara yang akan dibayar berupa pohon kelapa kls I = Rp.12.000,- , kls II Rp.6.000,- .

³⁷ *Loc. cid*, hal 38

3. BA.3.PPT/BPN/2000 tanggal 29 Juli 1983 bahwa tanah yang dibebaskan di Desa Reuleut Timur untuk keperluan Pemda untuk kampus dan fasilitasnya di Desa Reuleut Timur, tanah yang dibebaskan tanah Hak Milik dan Hak Milik Adat yang di atasnya terdapat urong, hasil musyawarah tanggal 27 Juli 1983 di Badan Pertanahan Nasional Rp.200,- per m² bagi yang telah ada akta jual beli dan Rp.100 Hak Milik Adat, tanah kosong Rp. 40,-
4. BA.No.8/PPT/BPN/ 2001 tanggal 3 Nopember 1983 tanah dan tanaman di atas tanah Hak Milik dan Hak Milik Adat dipergunakan untuk kampus Akta jual beli Camat diganti 100%, Hak Milik Adat diganti 90%, Tanah Garapan diganti 80%. Juga masalah Ismail Kleng Abd.Muthalib yang minta tambahan harga untuk kampus permeter Rp. 100 (25.920 M²), Hamdani, minta tambahan untuk tanah Hak Milik dihargai Rp.50 per m².

Kemudian dalam Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993, Pasal 13 pengaturan tentang besarnya dan bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi tersebut di atas
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

Menurut hasil penelitian di lapangan, bentuk ganti rugi yang diberikan sebagian besar berupa uang dan juga yang berupa pemukiman kembali yaitu

pemberian tanah dan rumah di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Aceh Utara yang terlihat pada Tabel 14.

Pemberina tanah dan rumah sebagai bentuk pemukiman kembali bagi pemilik hak atas tanahnya terkena pembangunan kampus sudah sesuai dengan pendapat dari Sofyan Ibrahim yang mengemukakan pendapat sebagai berikut :

Bagi yang mempunyai tanah lain tidak menjadi masalah kalau diberi ganti rugi berupa uang, tapi bagi mereka yang tidak mempunyai tanah lain selain tanah yang akan dilepaskan itu membuat mereka menghadapi masalah baru. Jadi sebaiknya atau pemukiman yang baru ditempat lain, mengingat uang yang diperoleh tersebut tidak cukup untuk membeli tanah yang baru, karena harga tanah tersebut adalah harga pemerintah dan bukannya harga yang berlaku di masyarakat yang relatif lebih tinggi³⁸.

Walaupun ganti rugi telah dimusyawarahkan tetapi kadang kala masyarakat belum sepatutnya tentang bentuk dan besarnya harga ganti rugi karena itu masyarakat belum mau menerima uang ganti rugi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Nasional Aceh Utara diperoleh informasi tentang tempat penyimpanan uang yang belum diberikan apabila pemegang hak atas tanah belum mau menerima uang ganti rugi, maka uang tersebut dipegang oleh panitia, apabila dalam musyawarah-muswarah selanjutnya kesepakatan telah dicapai, segera uang tersebut diserahkan kepada yang berhak. Dan biasanya kesepakatan ini terjadi tidak sekaligus tapi secara parsial dan orang per orang.

Tentang uang dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri menurut salah satu pegawai di Pengadilan Negeri Aceh Utara yaitu Samsuar, SH bahwa : “Untuk kasus

³⁸ *Ibid*, hal 142

pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal di Desa Reuleut Timur tidak ada yang dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri". Dengan kata lain tidak ada yang menolak menerima ganti rugi.

Bersamaan dengan pemberian ganti rugi dibuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau penyerahan tanah yang ditanda tangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia untuk tanah hak milik yang sudah bersertifikat. Apabila yang dilepaskan atau diserahkan adalah tanah hak milik yang belum bersertifikat, penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Nasional Aceh Utara ditemukan kebanyakan tanah yang dilepaskan adalah tanah yang belum bersertifikat seperti terlihat dapat Tabel 8 jadi penandatanganan kebanyakan disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat. Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertifikat dan/atau asli sura-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada Panitia Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Pertanahan mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan pada buku tanah dan sertifikatnya. Apabila tanah yang dilepaskan haknya atau diserahkan belum bersertifikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau telah dilepas haknya. Yang terjadi di Desa Reuleut Timur ditemukan bahwa tanah disana kebanyakan belum bersertifikat, sehingga pada pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah kebanyakan asli surat-surat tanah yang bersangkutan masih

ditangan pemilik dan tidak diserahkan atau dilepaskan haknya. Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan hak atau penyerahan tanah selesai dilaksanakan atau pada akhir tahun anggaran.

Panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah. Asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang telah diperoleh/dibayar ganti kerugiannya. Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah, instansi pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya hasil wawancara di pengadilan Negeri Aceh Utara Bagian Keperdataan diperoleh hasil bahwa tidak ada 1 (satu) kasus pun yang masuk ke Pengadilan Negeri yang ada hanya kasus pidana yaitu pidana pengrusakan Jalan Kampus dan papan nama kampus Putusan Nomor 76/PID.B/2006/PN/LSM. yaitu perkara antara Unimal dan masyarakat yaitu : 1. Salahuddin, M.Kasem Abdullah Thalib Ahmad, Matsyah Raban , A.Samat Amin, Nasir Amin dalam hal ini atas nama perwakilan masyarakat dengan tuntutan jaksa kurungan lima tahun.

Dari putusan tersebut dapat diketahui bahwa perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri dimenangkan terdakwa dengan bunyi putusan antara lain sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa bebas murni dan tidak melawan hukum.

2. Merehabilitasi nama baik tersangka karena diekpos dimedia massa

Terhadap keputusan ini Unimal Kabupaten Aceh Utara menyatakan banding yang terdaftar di register Pengadilan Tinggi No. 24/PID.B/2006/PT.BNA, dan banding ini dimenangkan oleh tersangka dengan alasan :

- a. Subjek gugatan salah, seharusnya yang digugat secara perdata bukan pidana.
- b. Menurut Hukum Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak berwenang memeriksa perkara ini karena menurut tergugat I yang berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara adalah bidang perdata.
- c. Objek sengketa telah lama menjadi terlantar dan telah dipergunakan oleh penduduk sebagai tempat bercocok tanam sejak tahun 1992, dan sejak tahun 1993 dengan izin kepala desa, penduduk telah mempergunakan untuk lapangan sepak bola dan ada sebagian besar telah dikuasai oleh penduduk selama berpuluh tahun lamanya dan tanah tersebut mereka telah menjual atas tanah tersebut dan pihak Unimal tanah tersebut juga beberapakali perpindahan hak kepada Instansi Swasta yaitu : PT.Kawasan Industri Asia, PD.Bina Usaha, PT.Kawasan Industri Pase dan terakhir berpindah hak ke Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia .

Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah belum selesai dilaksanakan seluruhnya dengan alasan perkara ini dimenangkan oleh masyarakat sebagai Pemilik tanah Tanah

yang berhak melaksanakan pelepasan hak atas tanah tersebut untuk dilakukan pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur.

Hasil penelitian di lapangan di dapat hasil bahwa prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal Reuleut Timur seluruhnya dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah, tidak satupun dilakukan dengan prosedur pencabutan hak atas tanah karena tidak ada surat keputusan presiden yang merupakan syarat untuk pencabutan hak atas tanah.

B. Penyelesaian Terhadap Hambatan Yang Ditemui

Musyawarah berulang kali dilakukan. Berusaha mengadakan pendekatan kepada masyarakat pemilik hak atas tanah melalui kepala desa dalam hal memberi pengertian tentang pentingnya pembangunan kampus untuk jangka waktu panjang bagi lancarnya pendidikan yang ada di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam serta mengadakan musyawarah berulang-ulang kali seperti yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan tanah untuk negosiasi guna menambah jumlah uang ganti rugi untuk tanah dan tanaman terbukti dari hasil penelitian seperti tercantum dalam BA.No.8/ppt/No.8/PPT/BPN/1983 Tanggal 3 Nopember 1983 serta mencari kesepakatan lamanya waktu yang diberikan kepada masyarakat untuk pindah ke rumah dan tanah baru yang telah disediakan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang terletak di Desa Reuleut Timur yang terdiri dari 60 (enam puluh) kepala keluarga yang merupakan masyarakat yang menempati Dusun Mesjid Desa Reuleut Timur. Ada juga persoalan ganti rugi yang diselesaikan melalui Kepala Desa yaitu karena

tanahnya sengketa antara pemilik , walaupun perkara pidana belum terselesaikan karena sampai dengan penelitian di lapangan yang dilakukan masih berada di Mahkamah Agung, tapi pembangunan Kampus tidak berjalan dan dilaksanakan karena perkara pidana pengrusakan fasilitas kampus ditingkat Pengadilan Negeri telah dimenangkan oleh masyarakat pemilik tanah yang berhak dengan bukti bukti surat akte jual beli dan serifikat hak atas tanah mereka.

C. Pemberian Kompensasi Tidak Melibatkan BPN di Lapangan

Perselisihan antara Unimal dan masyarakat desa Reuleut Timur adalah menyangkut tanah, namun sangat disayangkan dalam pemberian kompensasi tersebut Instansi Badan Pertanahan Nasional yang membidangi pertanahan dan mengetahui alas sesuatu hak pada tanah –tanah di Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 dimana untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang diatuis dalam pasal 22 PP tersebut yakni : pengumpulan data dan pengolahan data, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik, dan data yuridisnya dan penyimpanan data umum dan dokumen.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bahwa proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kampus Unimal di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara belum sesuai dengan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu : PMDN Nomor : 15 tahun 1975 tentang pembasan tanah dan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena tanahnya sudah terlantar sepuluh tahun dan sudah dikuasai oleh pemilik masing-masing dan sebahagia sudah diperjual belikan bahkan ada yang telah memperoleh sertifikat hak milik . Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, karena :
 - a. Musyawarah oleh panitia pengadaan dilakukan hanya sebagai formalitas semata tanpa memberi kesempatan kepada masyarakat untuk mengemukakan pendapatnya secara terbuka. Para pemilik hak atas tanah datang, menandatangani daftar hadir mendengar penjelasan dengan waktu yang singkat dan diminta persetujuannya untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan harga ganti rugi yang telah ditetapkan. Hal ini

bertentangan dengan Pasal 1 butir (5) Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993 dan Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994.

- b. Ketentuan besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan tidak berdasarkan ketentuan Pasal 18 dan Pasal 19 Keppres RI Nomor 55 Tahun 1993 karena besar dan bentuknya ganti rugi ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam hal ini ditetapkan oleh SK. Bupati, tanpa musyawarah terlebih dahulu. Seharusnya musyawarah terlebih dahulu baru kemudian ditetapkan dengan Surat Keputusan.
 - c. Ganti rugi yang diberikan dalam bentuk pemukiman kembali yaitu pemberian tanah dan rumah di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, bukan di daerah yang dekat pantai, sebagian besar dari pemilik hak atas tanah adalah petani sangat berat ganti rugi tersebut hanya menambah kesengsaraan bagi pemilik tanah untuk bisa mencari nafkah.
2. Hambatan yang ditemui untuk pembangunan Kampus Unimal di Desa Reuleut Timur Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara yaitu :
- a. Dana yang terbatas yang tersedia pada anggaran APBD. Dengan alasan tersebut pemerintah memberikan dana ganti rugi dibawah harga yang seharusnya diberikan.
 - b. Proses musyawarah yang terjadi di lapangan tidak berjalan secara demokratis dalam musyawarah pihak masyarakat berada dipihak yang

lemah karena mereka terpaksa menerima semua hasil musyawarah karena takut dikatakan sebagai anti pembangunan.

- c. Pemilik Hak Atas Tanah keberatan untuk melepaskan tanah mereka karena mereka punya ikatan khusus dengan tanah sementara yang lain keberatan karena pembangunan tersebut tidak memberi manfaat langsung bagi responden karena anaknya yang kuliah di Unimal tetap diperlakukan seperti anak-anak yang tidak memiliki tanah untuk pembangunan kampus seperti harus membayar uang kuliah.
3. Penyelesaian-penyelesaian terhadap hambatan yang ditemui di lapangan adalah berusaha mengadakan pendekatan kepada masyarakat pemilik hak atas tanah melalui kepala desa dalam hal memberi pengertian tentang pentingnya pembangunan kampus untuk jangka panjang bagi lancarnya pendidikan yang ada di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam serta mengadakan musyawarah berulang-ulang kali seperti yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk negosiasi guna menambah jumlah uang
4. kompensasi untuk tanah dan tanaman.

B. Saran

1. Ganti rugi yang diberikan dalam bentuk tanah pengganti hendaknya diberikan tanah yang sama seperti tanah sebelumnya di daerah yang tidak jauh dari lingkungan kehidupan sebelumnya.
2. Jika hendak mengadakan pembangunan, hendaknya pemerintah melakukan penelitian awal dengan cermat dan juga perencanaan yang matang.

Pembangunan harus benar-benar untuk kepentingan umum, dan dana yang tersedia hendaknya mencukupi, jika dirasa kurang, maka hendaknya pembangunan dilakukan dengan bertahap, tanpa harus memaksakan dilakukan dalam satu tahun anggaran jika dana tersedia dalam satu tahun anggaran yang mengakibatkan masyarakat selalu dipihak yang dirugikan karena diberikan ganti rugi dibawah harga standar dengan alasan dana dari APBD tidak mencukupi untuk membayar sebesar harga yang diinginkan masyarakat. Pada pengadaan tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum, pemerintah perlu selalu terbuka kepada masyarakat, terutama mengenai dana ganti rugi pengadaan tanah ditampung dalam setiap tahun anggaran, sehingga kepercayaan masyarakat kepada pemerintah senantiasa tetap terjaga.

3. Musyawarah hendaknya dilakukan berulang kali dengan bantuan pemuka masyarakat, mengikut sertakan Lembaga Swadaya Masyarakat atau Lembaga Bantuan Hukum, kalau perlu dibentuk sebuah lembaga yang independen yang membantu menyalurkan suara pemilik hal atas tanah agar musyawarah bisa berjalan secara efektif, karena sebagian pemilik tanah sering tidak puas terhadap ganti rugi yang diberikan tapi untuk berurusan dengan pemerintah atau pihak-pihak yang membutuhkan tanah mereka merasa semua akan sia-sia dan hanya akan membuat mereka lebih sengsara karena mereka tetap dipihak yang lemah, ganti rugi yang ditentukan peraturan perundang-undangan juga diberikan fasilitas lain seperti perioratas utama untuk bekerja dan berusaha sesuai kemampuan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978

-----, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Edisi Revisi) PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

Amirin, Tatah, M, *Menyusun Rencana Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000

Daliyoso, JB, Arief Sudarta, Ing Sembiring, Max Boli Sabon, Petrus Surowinoto, Marianus Gaharpung, Wahyu Lontoh, Theresia, Sinawati, Soedijana, *Hukum Agraria I*, PT. Prenhallindo, Jakarta, Asosiasi Perguruan Tinggi Katolik, 1989

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991

Harsono, Budi, *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah*, Makalah yang disampaikan pada Seminar Penyediaan Tanah untuk Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1990

Husein, Ali, Sofyan, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 1997

Ibrahim Sofyan, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dilihat dari segi Aspek Yuridis, Sosiologis*, Hukum Volume 5 no, 1 Februari 200-1-152

Koesnoe, Muhammad, *Catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, Airlangga University Press, 1979

Parlindungan, A.P, *Berkahirnya Hak-hak atas Tanah menurut Sistem UUPA*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 1990

-----, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 1998

Rochiyat, Edi, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, PT. Alumni, Bandung, 1999

- Salindelio, John, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1998
- , *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta Sinar Grafika, 1994
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press (UI Press), Jakarta
- Soemitro, Ronny Hakitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Singarimbun, Masri, Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1995
- Soimin, Sudargo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Garfika, Jakarta, 1993
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1997
- Sumarjono, Maria, *Kebijaksanaan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001
- Zein Dasrin, *Tata Laksana Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Pustaka BPN, 1993
- Makalah Seminar Nasional Arah Reformasi Agraria pasca konflik bersenjata dan tsunami di Nanggroe Aceh Darussalam
- Oloan Sihombing, *Beberapa Permasalahan dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Tesis, Pascasarjana USU
- Sauni, Herawan, *Hukum Agraria I*, Diklat, Fakultas Hukum Bengkulu, 1995

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-benda di atasnya*.
- Undang-Undang 11 Tahun 2006 tentang *Pemerintahan Aceh*.

- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang *Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda di atasnya*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang *Ketentuan Pelaksanaan KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.

Koran

Tanah Rakyat diserobot oleh Institusi Negara Rakyat Aceh, Lhokseumawe, 10 Desember 2006.

Terkait Kasus Unimal tentang pengrusakan Fasilitas Kampus Pengadilan Negeri Lhokseumawe bebaskan petani dari jerat hukum, Serambi Indonesia, 10 Januari 2007.