

SKRIPSI
GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERJANJIAN (Study SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong
Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan)



OLEH
NUR WANDY GH
04020150748

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022

HALAMAN JUDUL

**GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERJANJIAN (Study SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong
Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan)**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum di
Universitas Muslim Indonesia**

Disusun dan diajukan

Oleh

NUR WANDY GH

040 2015 0748

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini diterangkan bahwa hasil penelitian untuk penyusunan skripsi :

Judul : Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian (Study SDN No.94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).

Nama Mahasiswa : Nur Wandy GH

Stambuk : 04020150748

Program Studi : Ilmu Hukum

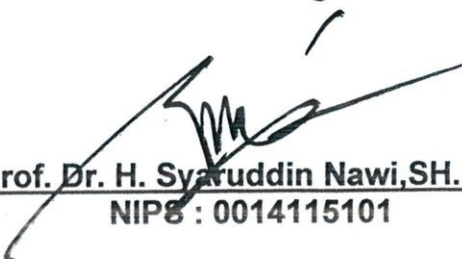
Bagian : Hukum Perdata

Dasar penetapan : SK. Dekan No.0133/H.05/FH-UMI/II/2021

Telah diperiksa dan dapat disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi

Disetujui Oleh :

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Syaruddin Nawi,SH.,MH
NIPs : 0014115101

Pembimbing II


Dr. St. Ulfah,SH.,MH
NIPS : 104101112

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Hj. Andi Risma,SH.,MH
NIPS : 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi :

Judul : Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian (Study SDN No.94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).

Nama Mahasiswa : Nur Wandy GH

Stambuk : 04020150748

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar penetapan : SK. Dekan No.0133/H.05/FH-UMI/I/2021

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, 23 Februari 2023

Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia,



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H.
NIPS: 104 86 0192

PENGESAHAN SKRIPSI

**GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERJANJIAN (Study SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong
Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan)**

Disusun dan diajukan oleh:

NUR WANDY GH

040 2015 0748

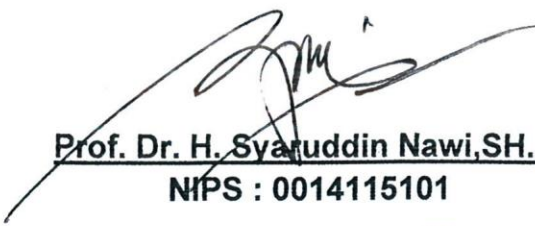
Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada, 1 Maret 2023
dan dinyatakan diterima

Makassar, 1 Maret 2023

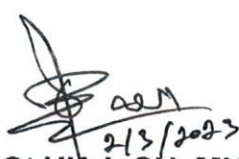
Panitia Ujian,

Ketua

Anggota


Prof. Dr. H. Syaruddin Nawi, SH., MH

NIPS : 0014115101


Dr. St. Ulfah, SH., MH

NIPS : 104101112

Dekan



Prof. Dr. H. Laode Husen, S.H., M.H.

NIPS: 104 86 0192

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini diterangkan bahwa skripsi :

Judul : Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian (Study SDN No.94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).

Nama Mahasiswa : Nur Wandy GH

Stambuk : 04020150748

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar penetapan : SK. Dekan No.0133/H.05/FH-UMI/I/2021

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 1 Maret 2023 dan dinyatakan telah **LULUS** oleh tim penguji.

TIM PENGUJI

1. Prof. Dr. H. Syaruddin Nawi,SH.,MH
(Pembimbing I)

2. Dr. St.Ulfah,SH.,MH
(Pembimbing II)

3. Dr. Dwi Handayani,SH.,MH
(Penguji I)

4. Dr. Andika Prawira Buana,SH.,MH
(Penguji II)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

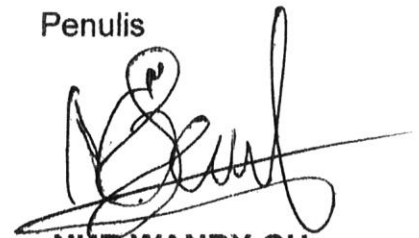
Judul : Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai
Dengan Perjanjian (Study SDN No.94 Beba
Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara
Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).
Nama Mahasiswa : Nur Wandy GH
Stambuk : 04020150748
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar penetapan : SK. Dekan No.0133/H.05/FH-UMI//2021

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 1 Maret 2023

Yang menyatakan,

Penulis



NUR WANDY GH
04020150748

KATA PENGANTAR

Puja dan puji serta rasa syukur yang tak terhingga kehadiran ALLAH SWT, atas segala berkah, rahmat, dan cinta kasih-Nya kepada penulis, sehingga dapat merampungkan penulisan skripsi yang berjudul: Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian (Study SDN No.94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).

Penyelesain dan perampungan akhir dari skripsi ini, tidak lepas dari arahan berbagai pihak yang ikhlas dan tulus dalam memberikan bimbingan, dukungan dan bantuan sehingga izinkan penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

Bapak Prof. Dr. H. Syahrudin Nawi, SH.,MH. (Pembimbing Utama), Ibu Dr. St Ulfah, SH.,MH (Pembimbing Pendamping) yang penuh dengan keikhlasan dan kesabaran dalam memberikan banyak bimbingan dan masukan, serta pemikiran ilmiah yang berharga kepada penulis selama melakukan penyelesaian skripsi ini. Atas ketulusan dan keikhlasan beliau masing-masing penulis mengharapkan semoga Allah SWT dapat memberikan pahala atas jasanya.

Ucapan Terima kasih pula yang sebanyak-banyaknya penulis kepada Ibu Dr. Dwi Handayani,SH.,MH, dan Bapak Dr. Andika Prawira Buana,SH.,MH, masing-masing sebagai penguji atas waktu dan

kesempatannya dan telah memberikan banyak kontribusi ilmiah di dalam skripsi ini.

Izinkan pula penulis untuk memberikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Alm ayahanda H. Ghazaly As sosok yang tiada hentinya memberikan inspirasi kepada penulis untuk menuntut ilmu setinggi tingginya dan tiada kata di dunia yang mewakili cinta kasinya penulis kepada Ibunda Hj. Hartina D yang tidak henti-hentinya memberikan cinta kepada penulis sampai menyandang gelar, teriring doa penulis semoga orang tua saya selalu dalam lindungan ALLAH SWT.

Terima kasih pula kepada saudara-saudara dari penulis yang tiada hentinya memberikan motivasi serta materi selama penulis menempuh penyelesaian study. Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., MSi, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia beserta para Wakil Rektor dan seluruh jajarannya;
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen SH.,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma,SH.,MH, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
4. Bapak Prof. Dr. H. Syaruddin Nawir,SH.,MH dan Ibu Dr .St.Ulfah,SH., MH, selaku Pembimbing Ketua dan Pembimbing Anggota yang telah memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan

kebijakan dalam memberikan petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;

5. Ibu Dr. Dwi Handayani,SH.,MH, dan Bapak Dr. Andika Prawira Buana,SH.,MH, selaku Penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi;
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa dalam mendidik penulis selama menempuh pendidikan dan Staf Administrasi di Lingkup Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah banyak membantu penulis;
7. Keluarga Besar Hidjaz Study Club Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, tempat penulis menemukan rumah serta keluarga kedua;
8. Saudari Rachmah Fajriani selaku orang istimewa yang selalu setia menemani saya dan selalu memberikan support hingga saya menyelesaikan study di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
9. Segenap keluarga besar Buanatang Dahlan
10. Bapak Muh. Saleh,S.sos di PTSP Kab. Takalar
11. Bapak Ervan di KESBANGPOL Kab. Takalar
12. Dan teman-teman seperjuangan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, penulis ucapkan terimakasih atas segala bantuan dan kebersamaannya.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah memberi bantuan serta masukan kepada penulis, dan semoga pula

skripsi ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Ilmu Hukum Perdata pada masa mendatang. Aamiin

Makassar, 14 Oktober 2022

(NUR WANDY GH)

ABSTRAK

Nur Wandu GH. 04020150748. Dengan Judul “ Ganti Rugi Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan Perjanjian (Studi SDN 94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galeson Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan)” Di bawah Bimbingan Bapak Syaruddin Nawi sebagai Ketua Pembimbing dan Ibu St. Ulfah Sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian Ini Bertujuan Untuk Mengetahui dan Menganalisis pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian studi SDN 94 Beba Takalar serta Ketentuan Undang-undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba Takalar.

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

Hasil Penelitian Ini Menunjukkan bahwa Proses penetapan ganti kerugian diawali dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Proses musyawarah ini menjadi titik sentral dalam pengadaan tanah karena menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak baik instansi dan masyarakat yang memerlukan tanah Serta Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan Saran Penulis Pemerintah daerah seharusnya menertibkan peraturan-peraturan yang memuaskan masyarakat dalam pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Warga dan meningkatkan kinerja pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan Umum.

Kata Kunci :Tanah. Ganti, Kerugian. Perjanjian, Masyarakat. Pemerintah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Mengenai Ganti Rugi	12
1. Pengertian Ganti Rugi	12
2. Unsur-Unsur Ganti Rugi	15
3. Aspek-Aspek Ganti Rugi	16
4. Asas-Asas Ganti Rugi	18
5. Asas-Asas Ganti Rugi	19
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak dan Kewajiban	21
1. Pengertian Hak	21
2. Pengertian kewajiban	22
C. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	25
1. Pengertian Tanah	25
D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	28
1. Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian	28
E. Tinjauan Umum Mengenai Study SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provisnsi Sulawesi Selatan	40
1. Sejarah Sekolah SDN 94 Beba kec. Galesong	40
2. Gambaran Sarana Dan Prasarana	40

BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Tipe Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian.....	42
C. Populasi Dan Sampel	42
D. Sumber dan Jenis Data	43
E. Teknik Pengumpulan data	44
F. Analisis Data.....	45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian Studi SDN 94 Beba.....	46
B. Pelaksanaan Ketentuang Undang-Undang Terhadap Ganti Rugi hak Atas Tanah yang Tidak Sesuai dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba kabupaten Takalar.....	67
BAB V PENUTUP	86
A. KESIMPULAN.....	86
A. SARAN	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pertanian, tempat usaha, maupun tempat tinggal, maka penguasaan atau pemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas pemilikannya.¹

Menurut Al-Qur'an tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Seperti firman Allah dalam QS. An Nisaa' (Wanita) - surah 4 ayat 7 [QS. 4:7]

وَالْوَالِدَيْنِ كَمَآ نَصِيبُ الرَّجَالِ وَالْوَالِدَتَيْنِ كَمَآ نَصِيبُ النِّسَاءِ وَالْأَقْرَبُونَ وَ

ضَآؤُ مِّمَّا نَصِيبًا كَثْرًا أَوْ مِنْهُ قَلِيلًا وَالْأَقْرَبُونَ

Terjemahan: "Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan.."²

¹Erwin Muhamad. (2011). Filsafat Hukum Reflektif Kritis terhadap Hukum. Jakarta : Raja Grafindo Persada, Hlm, 35

²Risalah Muslim. (2014,10 juni) Al-qur'an Nisa 4-7/di akses pada tanggal 2 juli 2022 pada pukul 20.00

Terjemahan ayat diatas bahwa Allah menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Demikian juga sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah. keduanya mempengaruhi rangsangan produksi dan teknik pertanian melalui pola pemilikan.

Berdasarkan konteks Islam, pengambilan tanah untuk kepentingan umum (*masalah amanah*) pernah dilakukan oleh Khulafa' al-Rasyidin dan Khalifah Islam selanjutnya. Khalifa Umar bin al-Khattab telah diputuskan dalam kasus Jurir bin Abdullah Bajalil, di mana dalam kasus ini Jarir telah dijanjikan sebanyak satu perempat (1/4) dari tanah di wilayah Iraq sekitarnya tentara Islam dapat menakluki negeri itu.³

Berdasarkan ayat Al-Qur'an, hadist Rasulullah dan Risalah Nabi Muhammad serta para Khulafa al-Rasyidin dapat dipahami bahwa menurut ajaran Islam, tetap dibenarkan adanya penggunaan tanah orang lain untuk kepentingan umum. Hukum Islam sangat menghormati hak milik orang lain, dan dengan menghargai secara wajar. Walaupun penggunaan untuk kepentingan umum, akan tetapi tidak di ambil begitu saja, melainkan dengan ganti kerugian yang wajar. Prosesnya adalah sesuai dengan aturan-aturan perniagaan yang berlaku dan dilakukan secara sukarela.⁴

³Irfan Papalia. (2018). Konsep Musyawarah dan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Hukum Islam. *Lex Renaissance*, 1(3), hlm, 173

⁴Ibid, hlm.174

Menurut Pasal 6 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”⁵, yang menunjukkan bahwa hak atas tanah yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut digunakan untuk kepentingan diri pribadi apalagi jika menimbulkan kerugian bagi masyarakat disekitarnya. Maka penggunaan tanah harus dapat disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari tanah tersebut, sehingga dapat mencapai kesejahteraan dan dapat bermanfaat bagi masyarakat sekitar maupun Negara.⁶ Hak Atas Tanah selain mempunyai fungsi sosial, hak atas tanah juga dapat dicabut untuk kepentingan umum yang dimana ditentukan dalam Pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.⁷

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak

⁵Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

⁶Ibid

⁷Wisnu Nur Baskoro. (2012, 9 Juni). Asas Fungsi Sosial Hak Atas. *Civicsedu*. Diakses 27 Agustus 2021 pukul 01.49 Wita

yang berhak.”⁸ Dalam hal Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah melaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan suatu kegiatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasai dengan cara memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah. Ganti Rugi pembebasan tanah dapat berupa tanah-tanah yang telah mempunyai hak dan tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.⁹

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.¹⁰

Pembebasan tanah yang mempunyai hak untuk mendapatkan ganti rugi adalah mereka yang berhak atas tanah/ bangunan/ tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman kepada hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi

⁸Sudjarwo Marsoem. (2015). Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah. Jakarta: Rene Book, hlm. 11.

⁹Ibid., hlm. 11

¹⁰Sudaryo Soimin. (2004). Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 79

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.¹¹ Ada beberapa aspek ganti rugi yang layak yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.

Hal-hal yang dapat diberikan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pasal 33 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 65 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 36 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 74 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu berupa

¹¹Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum/Pasal 1 angka 10 juncto Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum/Pasal 1 angka 10

uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.¹²

Pasal 28 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Nasional Republik Indonesia nomor 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah bab 1 pelaksanaan pengadaan tanah bagian keenam pemberian ganti kerugian, “pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah penggantian sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 Peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penyedia tanahnya dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah.¹³

Dari tahun 2019 ada 20 Kasus adapun Salah satu kasus di tahun mengenai penguasaan tanah milik perseorangan oleh Negara. Pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian yang merugikan pemilik asal adalah kasus yang pernah terjadi di Sorong mengenai perluasan lahan tanpa pembebasan tanah milik perseorangan yang tentunya menimbulkan kerugian yang berakhir dengan adanya gugatan dari pemilik tanah asal tersebut kepada pemerintah karena merasa haknya telah dilanggar dan merasa dirugikan.¹⁴

¹²Sudaryo Soimin. (2004). Op.Cit., hlm.80

¹³Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

¹⁴Putu Apriliyana Kumanasari,(2019), Pembahasan Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas penggunaan Tanah perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah, Bagian Hukum Perdata; Fakultas Hukum Udayana. Hal. 64

Serta di Tahun 2020 ada 28 Kasus hal tersebut adanya peningkatan masalah soal ganti rugi tanah salah satu kasus Kejadian yang dialami di dalam Putusan No. 477/Pdt.G/2017/PN.Bks ini menjadi problem di kalangan masyarakat terkait sengketa tanah yang awalnya tanah masyarakat dijadikan untuk pembangunan ruas jalan tol Cibitung-Cilincing, hanya saja pemberian ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan apa yang diinginkan oleh masyarakat tersebut. Hal ini yang menjadi masalah kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat terkait hak guna tanah atau pun menggunakan tanah yang telah di beli oleh pemerintah tersebut untuk pembangunan ruas jalan tol apakah tetap di katakan boleh di gunakan dengan masyarakat. Akhirnya tanah yang di gunakan masyarakat jika di pandang sesuai hukum, masyarakat tidak memiliki payung hukum yang kuat untuk mempertahankan lahan tersebut.¹⁵

Kemudian Pada Tahun 2021 Kasus ditemukan sebanyak 32 Kasus semakin Meningkat karena semakin banyaknya infrastruktur Salah satu pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Pontianak adalah Pembangunan Jembatan Landak II yang berlokasi di Kecamatan Pontianak Utara dan Pontianak Timur, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Tanah yang diperlukan dalam pembangunan Jembatan Landak II di Kota Pontianak sebagian besar merupakan ruko yang merupakan mata pencaharian dari pemilik tanah. Rencana awal

¹⁵ Amalia Pebriani Saragi, (2020), Analisis Putusan Nomor 447/Pdt.G/2017/Pn. Bks, Skripsi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Hal. 78

pembangunan jembatan tersebut selesai pada bulan April 2021 dan digunakan pada bulan Agustus 2021 namun pada kenyataannya jembatan tersebut belum rampung dikerjakan sebab ada anggota masyarakat yang tidak puas dengan jumlah ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah. Bekas pemilik tanah yang tidak puas dengan ganti kerugian melakukan protes kepada pekerja yang sedang melakukan pembangunan jembatan tersebut, sehingga mengganggu proses pembangunan jembatan. Hal tersebut membuat para pekerja jembatan tidak tenang sehingga mereka sempat mogok kerja oleh ulah bekas pemilik tanah yang tidak puas dengan ganti kerugian.

Salah satu kasus ganti rugi tanah yang berada di SDN 94 Beba Takalar itu tidak sesuai ganti rugi yang dilakukan pemerintah daerah kabupaten takalar, maka penulis ingin lakukan adalah di kota Makassar Sebab penulis menemukan Data yang tidak sesuainya ganti rugi yang di garab sejak tahun 2019 sampai tahun 2022 dikarenakan ada beberapa pihak masyarakat yang mengklaim sebagai pemilik lahan Bendungan Karalloe di Kabupaten Gowa sehingga pemerintah melakukan hal yang sangat penting dengan mencari data lahan milik masyarakat yang terdaftar serta mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebelum mengambil keputusan ganti rugi. Melihat Dari data tahun 2019 yang mengklaim sebagai pemilik lahan Bendungan Karalloe ada sekitar 20 masyarakat di Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan, di tahun 2020 ada peningkatan terhadap pemilik lahan Bendungan Karalloe

sebanyak 28 masyarakat, sedangkan di tahun 2021 mengalami peningkatan yang sangat drastis ada sekitar 40 masyarakat yang mengklaim sebagai pemilik lahan Bendungan Karaloe di Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan. menuntut Balai Besar Wilayah Sungai Jeneberang Pompengan Kementerian PUPR untuk melunasi uang ganti rugi pembebasan lahan. Bendungan Karaloe mulai digarap sejak tahun 2019, tapi terhenti karena masalah pembebasan lahan. Diketahui, proyek ini butuh 230,4 Ha lahan yang membentang di antara Kabupaten Gowa dan Jeneponto. Anggota Komisi V DPR RI, Hamka B Kady, pernah menyoroti masalah ganti rugi pembebasan lahan Bendungan Karaloe. Waktu itu, dia meminta Kementerian PUPR sebagai mitra komisinya menuntaskan masalah ini tanpa merugikan masyarakat sehingga saling menguntungkan satu sama lain. Meski demikian, puluhan warga yang melakukan aksi protes terhadap pemerintah namun hal tersebut sudah dilakukan dengan upaya hukum dengan mengajukan tuntutan di Pengadilan Negeri Kabupaten Gowa.¹⁶

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat Judul Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai dengan Perjanjian (Study SDN 94 Beba Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan).

¹⁶Arya Wicaksana. (2022, 10 Januari). Rakyat Menjerit, Balai Pompengan Belum Lunasi Ganti Rugi Lahan Bendungan Karaloe. Kabar.News. Diakses pada tanggal 2 Juni 2022, pukul 21.42 Wita

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian studi SDN 94 Beba ?
2. Bagaimanakah Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam pengkajian dan penulisan proposal ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimanakah pelaksanaan ganti rugi hak atas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian studi SDN 94 Beba Takalar.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba Takalar

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penulisan ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai :

1. Secara Teori

Sebagai sarana untuk memperluas wawasan baik untuk pribadi sendiri maupun para pembaca di luar sana terkhusus mahasiswa(i) Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

2. Seacara Praktik

Sebagai bahan masukan bagi pihak yang berkompeten dibidang hukum pada umumnya dan hukum acara perdata pada khususnya, terutama bagi pemilik-pemilik tanah yang digunakan atau dijadikan fasilitas umum dan bukan hanya sekolah tetapi fasilitas umum lainnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi adalah jenis kompensasi asuransi yang komprehensif di mana satu pihak setuju untuk melidungi pihak lain dari kerusakan, kerugian, atau pertanggung jawaban finansial.¹⁷

Pengertian ganti kerugian oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 10, yaitu: “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”¹⁸

Pengertian kerugian menurut R. Setiawan, adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi. Pengertian kerugian yang hampir sama dikemukakan pula oleh Yahya Harahap, ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi.

¹⁷Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 10

¹⁸ Ibid. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 10

Kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak debitur.¹⁹

Di dalam tanggung jawab mutlak atas ganti rugi Tanah (*stricts liability* atau *absolute Liability*) tergugat atau pengangkut selalu bertanggung jawab tanpa melihat ada atau tidaknya kesalahan atau tidak melihat siapa yang bersalah atas ganti rugi tanah. Dengan kata lain, di dalam prinsip tanggungjawab mutlak atas ganti rugi tanah ini memandang kesalahan sebagai suatu yang tidak relevan untuk di permasalahan apakah pada kenyataannya ada atau tidaknya ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah.²⁰

penerapan tanggung jawab mutlak (*absolut liability*) berkaitan dengan kerugian Ganti Rugi atas penggunaan Tanah , serta analisa terhadap faktor penghambat penerapan tanggung jawab mutlak (*absolut liability*) berkaitan dengan kerugian masyarakat atas penggunaan Tanah yang tidak diganti rugi Pemerintah.

Lebih lanjut dibahas oleh Harahap, kalau begitu dapat kita ambil suatu rumusan, besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang “wajar” sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibanding dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi. Atau ada juga yang

¹⁹R. Setiawan. (1997). Pokok-Pokok Hukum Agraria. Bandung: Binacipta, hlm. 17

²⁰ E. Saefullah Wiradipradja, (1998), Hukum angkasa dan perkembangannya. PT. Kiblat Utama. Hal. 76

berpendapat besarnya ganti rugi ialah “sebesar kerugian nyata” yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperolehnya. Bila kita tinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dapat ditarik suatu rumusan mengenai kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undang-undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain.²¹

Agraria diartikan sebagai tanah pertanian, yang dipertentangkan dengan tanah pemukiman/tanah perkotaan. Lebih sempit lagi masalah agraria diartikan sebagai masalah pemecahan atau pembagian tanah.²² Dalam arti luas, Agraria dimaksudkan sebagai sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Lebih luas lagi agraria dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria, karena diatur bukan saja berkaitan dengan tanah (yang merupakan lapisan permukaan bumi), tetapi juga berkaitan dengan bumi itu, dengan air dan dengan ruang angkasa termasuk kekayaan yang didalamnya. Dengan demikian, maka

²¹ M. Yahya Harahap. (1986). Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, hlm. 66

²² Boedi Harsono, (2008) Hukum Agraria Indonesia, ed.rev, cet.12, Jakarta: Djambatan, Hal.5

menurut Undang-undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan hukum agraria adalah jauh lebih luas daripada hukum pertanahan, yang meliputi hukum perairan, keruangangkasaan, pertambangan, perikanan, dan sebagainya.²³

2. Unsur-Unsur Ganti Rugi

Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian orang lain, maka pihak yang berbuat salah itu harus memberikan ganti kerugian, baik berupa biaya (*kosten*), kerugian (*shade*) atau bunga (*interesten*). Dalam Pasal 1246 KUHPdata menyebutkan: “Biaya, rugi, dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini.”

Menurut Abdulkadir Muhammad, dari Pasal 1246 KUHPdata tersebut, dapat ditarik unsur-unsur ganti rugi adalah sebagai berikut:

- a. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan (*cost*).
Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (*damages*).
- b. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang

²³ Hasan Wargakusumah, (2001), Hukum Agraria 1, Jakarta:PT Prenhallindo, hal.8.

diharapkannya. Purwahid Patrik lebih memperinci lagi unsur-unsur kerugian.

Menurut Patrik, kerugian terdiri dari dua unsur.²⁴

- a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi.
- b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) meliputi bunga. Kadang-kadang kerugian hanya merupakan kerugian yang diderita saja, tetapi kadang-kadang meliputi kedua unsur tersebut.²⁵

3. Aspek-Aspek Ganti Rugi

Pengenaan ganti sebagai akibat adanya penggunaan hak dari satu pihak untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan dari lain, Ganti rugi meliputi aspek:²⁶

- a. Kesebandingan Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum. Maka pemberian ganti rugi dengan hak yang akan diambil harus sebanding dan tidak harus adanya alternatif penggantian yang tidak akan menimbulkan kerugian pemilik hak.

²⁴Indra Wahyu Pratama. (2020). Menentukan Kerugian Dalam Kontrak Jasa Konstruksi Berdasarkan Analisis Ekonomi. KlikLegal.com. Diakses pada tanggal 22 april 2022 pukul 20.20 WITA

²⁵M.A Moegni Djojodirjo. (1979). Perbuatan Melawan Hukum Cetakan Pertama. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm.11

²⁶Zalfa Dhea Fairuz Shofi, (2022), aspek hukum ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Joernal Komunitas Yustisia, Volume 5 Volume 1

- b. Layak selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.
- c. Perhitungan harus cermat termasuk didalamnya penggunaan waktu, nilai dan derajat.

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu sebagaimana disebut di dalam Pasal 1 ayat 5 “Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang”. Sedangkan yang diartikan dengan bangunan, ada beberapa jenis bangunan, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, tidak ada penjelasan lebih lanjut. Pada kasus-kasus tertentu di dalam pengadaan tanah, ganti rugi, hanya diberikan terhadap bangunan, pagar, tanaman, sedangkan tanah tidak diberikan ganti rugi.²⁷

²⁷ Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum

4. Asas-Asas Ganti Rugi

Ganti rugi, agar kepentingan umum tidak menyimpang dari makna sesungguhnya dalam implementasinya harus memenuhi asas hukum umum sebagai berikut.²⁸

a. Asas Kepantasan Hukum

Kepantasan hukum atau kelayakan hukum ataupun kepatutan hukum bersandar kepada kebenaran dan keadilan. Pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan Negara dapat bertindak secara pantas menurut hukum di dalam keadaan tertentu. Perbuatan yang dilakukan berdasarkan ada tidaknya unsur kepantasan hukum, akan menentukan juga ada tidaknya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemerintah.

b. Asas Kesamaan Kedudukan Dalam Hukum

Asas ini bersumber dari Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-4, yang berisikan konsekuensi antara hak dan kewajiban. Negara, hak dan kewajiban diatur dan harus dibaca dalam satu nafas serta dijalankan secara seimbang. Asas kesamaan kedudukan dalam hukum mengimplementasikan dua ukuran penguji (*toetsingsmaatstaven*), yaitu: Adanya ukuran dalam memberi keputusan terhadap kebijaksanaan pemerintah. Adanya ukuran

²⁸Desti Rahpriangan. (2020). "Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sukamahi Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". Skripsi. Universitas Pasundan, Bandung

untuk menentukan kebijaksanaan yang menjadi dasar keputusan. Tujuan dijalankannya hak dan kewajiban pemilikan tanah adalah untuk mencapai tujuan hukum berupa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat.

c. Asas Musyawarah

Substansi yang prinsipil dalam musyawarah, adalah suatu kenyataan konkret bahwa manusia memiliki pikiran, kehendak, dan kemampuan serta kecakapan bertindak yang diberi arti hukum. Pemenuhan asas musyawarah mengedepankan dua hal penting, yaitu: Kedudukan warganegara sebagai manusia yang dihadapkan dengan Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dan wewenang atas dasar kebebasan manusia yang dihadapkan dengan wewenang Negara untuk menentukan, mengatur, dan menyelenggarakan hal-hal yang berhubungan dengan tanah yang terjadi atas dasar kekuasaan Negara terhadap tanah.

5. Asas- Asas Hukum Agraria

Adapun asas- asas Hukum Agraria

- a Asas Kebangsaan
- b Asas Hak Mengusai Negara
- c Asas Pengakuan Hak Ulayat
- d Asas Hukum Agraria Nasional Berdasarkan Hukum adat
- e Asas fungsi social

- f Asas Landreform
- g Asas tataguna Tanah
- h Asas kepentingan Umum
- i Asas Pendaftaran Tanah²⁹

B. Tinjauan Umum Mengenai Hak dan Kewajiban

Hak dan kewajiban merupakan dua istilah yang tak bisa terpisahkan. Hak dan kewajiban terkait satu sama lain. Perbedaan hak dan kewajiban dapat diibaratkan sebuah koin logam yang memiliki dua sisi, melihatnya dari sudut pandang yang berbeda namun berada dalam satu kesatuan yang sama.³⁰

Tujuan mengetahui perbedaan hak dan kewajiban tidak lain ialah untuk mencapai keseimbangan antara hak dan kewajiban itu sendiri. Kuncinya adalah dengan cara mengetahui posisi dari kita sendiri. Sebagai seseorang warga negara harus tahu hak dan kewajibannya.³¹

1. Pengertian Hak

Notonagoro menjelaskan hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan sesuatu yang semestinya diterima atau dilakukan

²⁹ Syaruddin Nawi, (2020), Kapitas Selektta Hukum Agraria, Kereta Kupa Print, Makassar. Hal 4- 9

³⁰ Ibrahim Hasan. (2021, 15 November). Perbedaan Hak dan Kewajiban Warga Negara, Ketahui Contohnya Menurut UUD 1945. Merdeka.com. Diakses pada tanggal 19 Maret 2022, pukul 02.00 Wita

³¹ Ibid

melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.³²

Pengertian hak menurut Darji Darmodiharjo adalah segala sesuatu yang harus didapatkan oleh setiap individu yang telah ada sejak masih dalam kandungan.³³

Menurut Soerjono Soekanto, hak yang melekat pada setiap individu terbagi menjadi dua yaitu hak searah atau relatif dan hak jamak arah atau absolut. Hak searah atau relatif merupakan hak yang ada dalam hukum perjanjian. Contohnya adalah hak menagih yang sudah ada perjanjian atau ikatan sebelumnya untuk ditagih.³⁴

Menurut Curzon Hak dibagi atas lima yaitu Hak sempurna dapat dipaksakan melalui hukum. Hak utama adalah hak yang diperluas hak-hak tambahan. Hak publik adalah hak yang dimiliki masyarakat. Hak positif adalah hak melakukan perbuatan tertentu. Hak milik adalah hak yang berhubungan dengan barang atau kedudukan.³⁵

Menurut Srijanti Hak merupakan unsur normatif yang berfungsi pedoman berperilaku, melindungi kebebasan, kekebalan,

³²Ibid

³³Monica Ayu Caesar Isabela. (2022, 8 Mei). Pengertian Hak Menurut Ahli. Kompas.com. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 17.20

³⁴Ibid

³⁵Laudia Tysara. (2022, 17 Februari). Hak adalah Sesuatu yang Mutlak, Pahami Pengertian Menurut Para Ahli dan Macamnya. Liputan6.com. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 17.25

serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya.³⁶

Pengertian hak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak bisa diartikan sebagai kepemilikan, kewenangan, kekuasaan, atau derajat serta martabat.³⁷

Seringkali hak disandingkan dengan Hak Asasi Manusia (HAM). Dalam hal ini untuk mencapai kehidupan yang layak, keberadaan HAM memang sangat penting demi tercapainya hak warga negara. HAM merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang bersifat universal.³⁸

2. Pengertian kewajiban

Menurut Sukanto Notonagoro kewajiban adalah sesuatu hal yang harus dikerjakan oleh pihak-pihak tertentu dengan penuh rasa tanggung jawab serta dengan prinsip yang bisa dituntut secara paksa oleh pihak yang berkepentingan.³⁹

³⁶Artikelpendidikan. (2022, 6 April). Pengertian Hak dan Kewajiban Menurut Para Ahli Lengkap. Artikelpendidikan.id. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 17.42

³⁷Ibid

³⁸Ibid

³⁹Restu. (2022, 17 Januari). Pengertian Kewajiban: Jenis, dan Contohnya. Gramedia.com. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 17.55 Wita

Menurut John Salmond, kewajiban adalah suatu hal yang harus dikerjakan oleh seseorang dan jika tidak melakukan suatu hal tersebut, maka akan memperoleh sanksi.⁴⁰

Menurut Frederick Pollock kewajiban sama dengan sebuah tugas dan dalam pengertian hukum, kewajiban adalah sesuatu hal yang bisa mengikat antara dua orang atau lebih secara hukum.

Menurut Curzon Kewajiban dibagi atas lima yaitu.⁴¹

a. Kewajiban Mutlak

Menurut Curzon, Kewajiban Mutlak disini tertuju kepada diri sendiri, dan tidak berpasangan dengan hak dan berhubungan dengan melibatkan hak di lain pihak.

b. Kewajiban Publik

Berikutnya adalah Kewajiban Publik, dalam hukum publik yang berkorelasi dengan hak publik yaitu adalah wajib mematuhi hak publik dan kewajiban perdata timbul dari perjanjian berkorelasi dengan hak perdata.

c. Kewajiban Positif dan Negatif

Menurut Curzon, Kewajiban Positif adalah menghendaki dilakukannya sesuatu. Sedangkan Kewajiban Negatif, artinya tidak melakukan sesuatu.

d. Kewajiban Universal atau Umum

⁴⁰Rifqi Mulyawan. (2021, 10 Juni). Penjelasan Pengertian Hak dan Kewajiban: Menurut Ahli, Contoh dan Kewajiban Warga Negara. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 18.16 Wita

⁴¹Ibid

Kewajiban Universal atau Umum merupakan kewajiban yang ditujukan kepada semua warga negara atau secara umum, ditujukan kepada golongan tertentu dan kewajiban khusus, timbul dari bidang hukum tertentu, perjanjian.

e. Kewajiban Primer

Menurut Curzon, Kewajiban Primer ini adalah kewajiban tidak timbul dari perbuatan melawan hukum. Contohnya seperti tidak mencemarkan nama baik dan kewajiban yang bersifat memberi sanksi, timbul dari perbuatan melawan hukum misal membayar kerugian dalam hukum perdata.

Menurut Darji Darmodiharjo kewajiban adalah kewajiban adalah beban untuk memberikan sesuatu yang semestinya diberikan oleh pihak tertentu dan dapat dituntut secara paksa.⁴²

Hak Asasi Manusia yang bersifat universal melahirkan kewajiban yang harus dijalankan berdampingan. Sebagaimana dalam bab 1 pasal 1 undang-undang nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia berbunyi “kewajiban dasar manusia adalah

⁴²Indi Rahma.(2019, 3 September). Pengertian Kewajiban Asasi Menurut Prof. Darji Darmono. Jawabsoal.live. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 18.28 Wita

seperangkat kewajiban yang apabila tidak dilaksanakan, tidak memungkinkan terlaksana dan tegaknya Hak Asasi Manusia.

C. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut M. Isa Darmawijaya tanah merupakan akumulasi alam bebas yang menduduki sebagian planet bumi yang mampu menumbuhkan tumbuhan dan memiliki sifat sebagai akibat pengaruh iklim dan jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induknya dalam keadaan relief tertentu selama jangka waktu tertentu.⁴³

Menurut James pengertian tanah ialah salah satu sistem bumi, yang bersama dengan sistem bumi lainnya, yaitu air alami dan atmosfer menjadi inti fungsi, perubahan dan kemantapan ekosistem. Menurut Bremmer tanah merupakan bagian permukaan kulit bumi yang dijadikan oleh pelapukan kimia dan fisik serta kegiatan berbagai tumbuhan dan hewan.⁴⁴

Menurut E. Saifuddin sarif tanah ialah benda alami yang terdapat di permukaan bumi yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil pelapukan batuan dan bahan organik “pelapukan sisa tumbuhan dan hewan” yang merupakan medium pertumbuhan tanaman dengan sifat-sifat tertentu yang terjadi akibat

⁴³Azqiara. (2020, 9 Juni). 13+ Pengertian Tanah Menurut Para Ahli Terlengkap. Id.pengertian.net. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022, pukul 18.41 Wita

⁴⁴Ibid

gabungan dari faktor-faktor alami, iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.⁴⁵

Menurut Mitscherlich Pengertian tanah ialah campuran bahan padat yang berupa partikel-partikel kecil air dan udara yang mengandung hara dan dapat menumbuhkan tumbuh-tumbuhan.⁴⁶

Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dinyatakan bahwa; "Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang". Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria. Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi.⁴⁷

⁴⁵Ibid

⁴⁶Ibid

⁴⁷Andhi Mahligai. (2013). "Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan Melalui Mediasi Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia". Tesis. Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hlm.22

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang di permukaan bumi. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.⁴⁸

⁴⁸Ibid, hlm.23

D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang” Pada rumusan tersebut di atas terlihat bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang atau lapangan harta kekayaan. Oleh karena itu hubungan tersebut merupakan hubungan hukum.⁴⁹

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁰

- a Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum.
- b Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang atau pihak.
- c Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;

⁴⁹Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu.(2004). Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern. Jakarta: PT. Refika Aditama, hlm. 35

⁵⁰Marshanda Apriyudsy. (2021, 17 Oktober). Unsur-Unsur Hukum Perikatan. Kompasiana. Diakses pada tanggal 22 Maret 2022, pukul 21.23 Wita

d Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan dan juga melahirkan hak pada pihak yang satunya lagi.

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum.⁵¹

Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam kelahiran yang menerbitkan kewajiban alimentasi atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya. Keadaan hukum yang melahirkan perikatan misalnya dalam hukum bertetangga.⁵²

Pihak-pihak dalam perikatan tersebut, sekurang-kurangnya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak yang berkewajiban pada satu sisi (disebut debitor) dan pihak yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut pada sisi yang lain (disebut kreditor). Hal ini adalah konsekuensi logis dari sifat perikatan itu sendiri yang melahirkan kewajiban pada pihak yang satu dalam perikatan.

⁵¹Ibid

⁵²Ibid

Kewajiban tersebut dapat melahirkan atau menciptakan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut.⁵³

Hubungan hukum yang lahir adalah hubungan hukum di bidang hukum harta kekayaan. Rumusan ini memberikan pengertian bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. Maka dari itu, setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban, tidaklah termasuk dalam pengertian dan ruang lingkup hukum perikatan.⁵⁴

Dilihat dari sumber yang menyebabkan lahirnya perikatan, maka jenis perikatan dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu :⁵⁵

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian

Perikatan yang lahir dari perjanjian adalah perikatan yang lahir atas kehendak dan direncanakan oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan.

- 2 Perikatan yang lahir dari undang-undang

⁵³Ibid

⁵⁴Ibid

⁵⁵Ibid

Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang lahir dari suatu keadaan hukum yang tidak dikehendaki atau direncanakan oleh para pihak atau dari suatu peristiwa hukum. Dari perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut oleh undang-undang ditentukan lahir suatu perikatan. Sebagaimana telah dijelaskan di muka, perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.⁵⁶

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai :“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.⁵⁷

⁵⁶Ibid

⁵⁷Ibid

Suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendatangkan banyak ketidakpuasan di kalangan para ahli hukum. Abdulkadir Muhammad menyebutkan ada kelemahan-kelemahan dari ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :⁵⁸

- a. Hanya menyangkut satu pihak. Jika dilihat rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, maka kata kerja “mengikatkan” mempunyai sifat hanya dapat dari satu pihak saja. Seharusnya rumusan itu adalah saling mengikatkan diri sehingga ada konsensus para pihak.
- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus karena pengertian “perbuatan” termasuk tindakan melaksanakan pekerjaan tanpa kuasa (zaakwaarneming) yang tidak mengandung konsensus antara para pihak. Seharusnya digunakan kata “persetujuan”.
- c. Pengertian “perjanjian” dalam pasal tersebut mempunyai arti yang terlalu luas karena dapat juga mencakup pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum perdata.

⁵⁸Ibid

Padahal “perjanjian” yang dimaksud oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya perjanjian yang bersifat kebendaan.

- d. Perumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengadakan perjanjian itu.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.⁵⁹

R. Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut. Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dan terbentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶⁰

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu

⁵⁹Ibid

⁶⁰R. Subekti. (1984). Aneka Perjanjian. Bandung: PT. Alumni, hlm.1

pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁶¹

J. Satrio mengatakan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, di mana ada satu pihak, serta ada hak pihak lain dan ada kewajiban. Sudikno Mertokusumo menjelaskan pengertian perjanjian itu adalah : Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi. Untuk dapat disebut sebagai perjanjian yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu.⁶² Syarat-syarat tersebut dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut.

Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :⁶³

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

⁶¹M. Yahya Harahap. (1982). Segi-Segi Hukum Perikatan. Bandung: PT. Alumni, hlm.3

⁶²Sudikno Mertokusumo. (1995). Mengenal Hukum (Suatu Pengantar). Yogyakarta: Liberty, hlm.97

⁶³Raditya Wardana. (2020, 23 September). Syarat Sah Perjanjian Menurut Dasar Hukum Di Indonesia. Lifepal. Diakses pada tanggal 22 Maret 2022, pukul 21.29 Wita

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu.
 - d. Suatu sebab yang halal
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud dengan sepakat adalah pernyataan sela sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga merupakan kehendak yang sama secara timbal balik. Subekti menegaskan pengertian ini dengan menyatakan : Dengan sepakat atau dinamakan juga perjanjian dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang ia adakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-Undang tidak

dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur :

Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Mereka ini bila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orangtuanya atau walinya. Bagi orang-orang yang belum dewasa dan bagi yang berada di bawah pengampuan maka diwakili oleh pengampunya. Mengenai orang perempuan yang sudah kawin sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 telah dicabut dan sesuai dengan Pasal 31 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 orang perempuan yang sudah kawin sekarang berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Jadi yang tidak cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sekarang hanyalah orang yang belum dewasa dan yang ditaruh di bawah pengampuan. Sedangkan yang dimaksud telah dewasa berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang sudah

mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

c. Suatu hal tertentu

Berdasarkan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang menjadi obyek perjanjian itu harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

d. Suatu sebab yang halal

Mengenai sebab yang halal ditetapkan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Sebab yang halal dimaksudkan di sini adalah bukanlah sebab dalam artian yang menyebabkan atau mendorong orang membuat suatu perjanjian, melainkan sebab dalam artian tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak dalam perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa Undang-Undang tidak melarang dan tidak memperdulikan apa yang menjadi penyebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh Undang-Undang ialah isi perjanjian itu apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.⁶⁴ Keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan ke dalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif).
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas daripihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakanperjanjian.Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan dan kausa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.⁶⁵

Adakalanya suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif atau syarat obyektif. Tidak terpenuhinya syarat subyektif

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad. (2000). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 224

⁶⁵ Ibid

bisa disebabkan oleh beberapa hal yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.” Kekhilafan mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, paksaan dan penipuan dalam proses pembuatan perjanjian mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subyektif sah nya perjanjian. Selain itu, apabila ternyata para pihak yang bertindak dalam perjanjian tidak cakap hal tersebut juga menyebabkan syarat subyektif sah nya perjanjian tidak terpenuhi.⁶⁶

Syarat objektif sah nya satu perjanjian menyangkut obyek dari perjanjian tersebut. Syarat objektif ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian dan dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.⁶⁷

Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan baik dalam bentuk dapat

⁶⁶Ibid., hlm. 225

⁶⁷Ibid

dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁶⁸

E. Tinjauan Umum Mengenai Study SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provisnsi Sulawesi Selatan

1. Sejarah Sekolah SDN. 94 Beba Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provisnsi Sulawesi Selatan

SDN no.94 Beba yang berdiri pada tahun 1951 pada awalnya hanyalah disebut sebagai sekolah rakyat. Namun setelah kabupaten takalar diresmikan pada tahun 1960 dan seluruh sekolah yang ada di kabupaten tersebut diberi nama sesuai dengan nama kampung yang ada di daerah tersebut dan sekolah rakyat yang terletak di Dusun Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara akhirnya berubah menjadi SDN no.94 Beba.⁶⁹

2. Gambaran Sarana Dan Prasarana

SDN no.94 Beba mempunyai fasilitas pendidikan sebagai berikut:⁷⁰

- a. Ruang kelas
- b. Ruang guru dan kepala sekolah

⁶⁸Ibid

⁶⁹Rahma. Alumni SDN 94 Beba. Wawancara. Galesong Utara,Kabupaten Takalar. Tanggal 19 Maret 2022

⁷⁰Ibid

- c. Perpustakaan dan UKS
- d. Kamar mandi
- e. Kantin
- f. Gedung tempat tinggal guru
- g. Gedung yang tidak terpakai
- h. Lapangan upacara

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan permasalahan penulis ini, maka penulis melakukan tipe penelitian empiris dengan memilih lokasi penelitian di wilayah Dusun Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan. Pengumpulan data dan informasi akan dilakukan diberbagai tempat yang dianggap mempunyai data yang sesuai dengan objek dan berkompetensi terkait masalah perjanjian di SDN No. 94 Beba, alasan memilih tempat penelitian karena perkara yang berhubungan dengan perjanjian tersebut.

C. Populasi Dan Sampel

1. Populasi

Penelitian dilakukan di SDN 94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong utara Kabupaten Takalar untuk mengetahui suatu hal dari sekolah tersebut. di SDN 94 Beba Desa Tamasaju Kecamatan Galesong utara Kabupaten Takalar ada kepala

sekolah, kepala Desa, orang PNS, orang honorer, Orang Tua dan Murid Serta Orang Alumni SDN 94 Beba Galesong Utara Kabupaten Takalar.

2. Sampel

Adapun beberapa Sampel akan diambil dari beberapa orang yakni sebagai Berikut :

- a. 1 kepala sekolah SDN Beba Galesong Utara Priode 2019- 2024
- b. 1 kepala Desa Beba Priode 2022-2029
- c. 2 Guru di SDN 94 Beba, Galesong Utara
- d. 2 Orang tua murid di SDN Beba Galesong Utara
- e. 2 Orang Alumni di SDN 94 Beba Galesong Utara
- f. 42 Masyarakat yang ada di sekitar SDN 94 Beba Galeson Utara

D. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan:

1. Data Primer

Sumber data primer adalah diperoleh melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara yaitu proses tanya jawab dalam Penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang atau lebih, bertatap muka dengan mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Serta dengan pengabian data secara kuesioner dan menjabarkannya dalam bentuk table.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah yang diperoleh melalui Undang-Undang dan literatur seperti buku-buku dan sumber bacaan lainnya jurnal, surat kabar, majalah dan lainnya.

3. Data Tersier

Sumber data tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber data primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah surat kabar, internet, kamus hukum, dan kamus besar bahasa Indonesia.

E. Teknik Pengumpulan data

Penelitian ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian lapangan yaitu :

1. Wawancara

Merupakan suatu Tanya jawab langsung kepada informan yang dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data primer dan informasi yang diperlukan. Dimana dalam penelitian ini yang menjadi informan yaitu kepala desa yang berada di daerah desa Beba kecamatan Galesong Utara kabupaten Takalar

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara melihat dokumen-dokumen seperti berkas perjanjian maupun sertifikat yang terkait di SDN 94 Beba yang di simpan oleh pemilik

hak atas tanah beserta lampiran-lampiran berkas lainnya yang terkait dengan masalah perjanjian di SDN 94 Beba tersebut

F. Analisis Data

Penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis data dengan cara kualitatif yaitu membandingkan data primer dan data sekunder lalu diklarifikasikan kemudian dijabarkan dan disusun secara sistematis sehingga diperoleh suatu pengetahuan. Langkah-langkah analisis data adalah sebagai berikut :

1. Deduktif

Deduktif yaitu metode yang digunakan untuk menyajikan bahan data yang bersifat umum lalu diuraikan secara khusus.

2. Induktif

Induktif yaitu metode yang dalam mengelola data dalam satuan-satuan yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum.⁷¹

⁷¹SidiqUmar.(2019).Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan.Cv. Nata Karya. Hlm. 20

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba

Pada saat ini Pengadaan Tanah untuk daerah Kota/ Kabupaten yang ada di Sulawesi selatan diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia. Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bertugas melaksanakan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan.

- 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- 4 Dokumen pengadaan tanah berdasarkan kepada keputusan Gubernur Sumatera Barat tentang Penetapan lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.
- 5 Ketentuan lain yang terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dokumen tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah antara lain meliputi :

- 1 Penyiapan pelaksanaan.
- 2 Inventarisasi dan identifikasi.
- 3 Penetapan penilai.
- 4 Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.
- 5 Pemberian ganti kerugian.
- 6 Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus.
- 7 Penitipan ganti kerugian.
- 8 Pelepasan obyek pengadaan tanah.
- 9 Pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan objek pengadaan tanah.
- 10 Pendokumentasi peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.
- 11 Penyerahan hasil pengadaan tanah.

Instansi yang terlibat dalam penyediaan tanah serta kapasitas kewenangan dalam menentukan kebijakan antara lain adalah :

- a) Prasjatakim/Bapeda berwenang dalam hal tata ruang.
- b) Instansi yang memerlukan tanah berwenang dalam hal penyiapan dokumen.
- c) Kehutanan berwenang dalam kawasan hutan - BPN berwenang dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah .
- d) Gubernur berwenang dalam penetapan lokasi - Bupati/ Walikota terkait apabila penetapan lokasi di delegasikan oleh Gubernur.

Kebijakan yang dilakukan pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selama ini belum semuanya sesuai dengan konsep ideal, seperti dalam penentuan ganti kerugian yang bersifat nonfisik belum terakomodasi sepenuhnya, dalam hal ini harus ada keterlibatan masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

Wawancara dengan bapak mansyur dg. Tonang sebagai pemilik tanah sdn 98 beba kabupaten Takalar megatakan bahwa

“ atas izin orang tua saya di bangun sekolah di lokasi itu dalam hal ini SDN 94 Beba Kabupaten Takalar dengan perjanjian saudara saya yang di jadikan guru bantu di sekolah SDN 94 Beba Tersebut namun setelah meninggalnya sodara saya tidak adanya pengganti dari keluarga saya yang di jadikan guru atau staff di sekolah tersebut”⁷²

⁷² Hasil Wawancara dengan Bapak Mansyur Dg. Tonang sebagai pemilik tanah Sdn Beba Takalar pada Hari Selasa, 23 Agustus 2022 pada pukul 10.56

Menarik pada penjelasan di atas bahwa pemerintah daerah/kota yang mempunyai kewenangan untuk mengatur Tanah untuk pembangunan. Khususnya bahwa kewenangan pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Oleh karena itu dalam operasionalnya tetap berpedoman pada peraturan hukum yang telah ditetapkan. Selain kewenangan pemerintah, maka hukum pertanahan juga memberikan perlindungan bagi warga masyarakat mengakui dan menghormati hak masyarakat atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menjadi hak miliknya namun pemerintah daerah kabupaten Takalar belum menepati janji terhadap pemilik tanah sehingga menimbulkan suatu masalah di kalangan masyarakat khususnya pemilik tanah yang ada di suatu lokasi SDN 94 Beba Takalar. Serta memberikan wewenang bersifat public kepada Negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok – pokok pengadaan sehingga memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat terkhususnya yang ada di SDN 94 Beba kabupaten Takalar Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya wawancara dengan Nappa Dg. Paserei selaku sodara dari Pemilik Tanah SDN 94 Beba Takalar mengatakan bahwa

“Mau di pergantikan dengan lokasi lain dengan menggunakan atas nama saya namun sewaktu hal terjadi dengan saudara saya atas nama askia dg te’ne saudara anak dari baso dg paserei dtang ke saya untuk mendatangi suatu surat keterangan akta hibah

setelah itu saya tidak mau bertanda tangan. Saya siap bertanda tangan setelah ada semua tanda tangan saudara saya.”⁷³

Menarik pada hasil wawancara di atas bahwa 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 kerugian. Pertama Instansi pemerintah yang memerlukan Tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas Tanah Kedua Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai. Namun hal ini dalam berkeluarga terjadi pula pro dan kontra sehingga menimbulkan suatu permasalahan di kalangan kekeluargaan sehingga pemerintah melakukan tanpa mengganti rugi tanah yang ada di atas SDN 94 Beba kabupaten Takalar provinsi Sulawesi selatan.

Selanjutnya UU No. 20 Tahun 1961 tidak mengatur proses musyawarah untuk menentukan kesepakatan antar pemerintah dan masyarakat yang hak atas Tanahnya akan dicabut. Dalam pencabutan hak tersebut diupayakan adanya pertimbangan kepala daerah yang bersangkutan, hal ini terkait dengan besaran ganti kerugian. Apabila pemilik Tanah tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap tidak layak dengan nilai objek Tanah

⁷³ Hasil wawancara dengan Bapak Nappa Dg. Paserei pada Hari Rabu 24 Agustus 2022 pada pukul 10.00

tersebut, maka yang bersangkutan dapat meminta kepala pengadilan tinggi agar pengadilan dapat memprosesnya dan menetapkan besarnya ganti kerugian

Selanjutnya hasil wawancara yang di katakana oleh Mansyur dg. Tonang mengatakan bahwa”

“Setelahnya kami bersaudara bertanda tangan untuk di pergantikan dengan lokasi lain akhirnya om yang bernama nappa dg paseri bertanda tangan dengan adanya kesepakatan bersama saudara saya”⁷⁴

Menarik pada penjelsan hasil wawancara di atas bahwa dapat kita lihat bahwa Hal ini sepanjang tidak bertentangan UUPA dan kebijakan pemerintah. Panitia pembebasan Tanah berusaha agar dalam menentukan besarnya ganti rugi terdapat kata sepakat di antara para anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas Tanah. Apabila terdapat perbedaan tentang besarnya Ganti Rugi, maka yang di pergunakan adalah Harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota. Pelaksanaan pembebasan Tanah harus dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. 119 Keputusan panitia pembebasan Tanah mengenai besar/ bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan Tanah, pada pemegang hak atas Tanah dan para anggota panitia yang turut mengambil keputusan.

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Masnsyur dg Tonang Pada tanggal 23 Agustus 2022 pada pukul 13.00 WITA

Lanjut yang di katakana oleh Bapak Mansyur dg Tonang megatakan bahwa

“Waktu pada saat bertanda tangan yang berikan ganti rugi oleh pemerintah daerah kabupaten Takalar tdk sesuai dengan luas yang di berikan yang tercantum dalam surat ganti rugi”⁷⁵

Berdasarkan dalam hal di atas sesuai pemerintaha harusnya berperan penting dalam hal kesejahtraan bagi masyarakatnya dengan adanya ketemtuan undang-undang yang mengatur hal yang menjadi tantangan pemerintah kabupaten takalar untuk memberika kepastian hukum terhadap masyarakatnya. Dalam ketentuan undang-undang yang berlaku agar tidak terjadi kepercayaan masyarakat yang menurun terhadap pemerintah kabupaten takalar khususnya tanah yang berada di lokasi SDN 94 Beba Kabupaten Takalar.

Kelompok dimaksudkan untuk mengetahui masalah yang terjadi di SDN 94 Beba Takalar dalam kurun waktu selama penelitian. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh karakteristik apakah Bapak/Ibu mengetahui aturan No. 17 tahun 2013 tentang pembangunan untuk kepentingan Umum. sebagaimana dalam tabel 1 di bawah ini:

⁷⁵ Hasil wawanca ra denga Bapak Mansyur dg Tonang pada tanggal 23 Agustus 2022 Pada pukul 14.00 WITA

Tabel 1

Karakteristik Responden berdasarkan Kelompok mengetahui dan tidak mengetahui

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	Iya	40
2	Tidak	10
3	Jumlah	50

Sumber : Hasil Kuisisioner Penelitian Bulan Agustus 2022

Analisis pada Tabel 1 menunjukkan bahwa karakteristik responden berdasarkan penjelasan yakni kelompok Mengetahui dengan jumlah 40 responden sedangkan kelompok yang tidak Mengetahui dengan jumlah 10 responden. Pada table di atas terhadap pelaksanaannya hal ini menunjukkan bahwa dominan responden adalah kelompok yang mengetahui atau kelompok yang Mengetahui aturan Perpres No 71 Tahun 2012 tentang pembagian untuk kepentingan Umum lebih banyak yang mengetahui di banding yang tidak tahu.

Pembaharuan dalam aturan pembebasan Tanah sebagaimana ketentuan Permendagri No 2 Tahun 1985⁷⁶ mengatur ketentuan sebagai berikut.

- 1 Apabila pengadaan Tanah telah memenuhi syarat, maka pemimpin proyek mengadakan musyawarah dengan orang yang berhak atas Tanah mengenai ganti rugi Tanah

⁷⁶ Pasal 5-6 Permendagri No.2 Tahun 1985

- 2 Penentuan besarnya ganti rugi oleh pemimpin proyek perlu memperhatikan ketentuan harga dasar yang ditetapkan oleh kepala Daerah. Sebagaimana diatur dalam permendagri Nomor 1 1975.
- 3 Apabila telah mencapai kesepakatan mengenai bantuan/ besarnya harga ganti rugi antara pemimpin proyek dengan yang berhak atas Tanah, kedua belah pihak segera memberitahukan kepada walikota/camat yang bersangkutan.
- 4 Berdasarkan laporan tersebut camat/walikota wajib menyaksikan pembayaran ganti rugi oleh pemimpin proyek yang bersangkutan kepada yang berhak atas Tanah dan atau bangunan/ tanaman yang ada di atasnya.
- 5 Apabila dalam menentukan besarnya ganti rugi antara pemimpin proyek dan yang berhak atas Tanah tidak terdapat kesepakatan, maka pemimpin proyek segera mencari lokasi lain untuk penggantinya.
- 6 Apabila pemimpin proyek menetapkan untuk mencari lokasi Tanah lain, selambat-lambatnya dalam waktu tiga hari wajib memberitahukan kepada camat / walikota

Pengadaan Tanah dengan pelepasan hak selanjutnya diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang keberlakannya menyatakan tidak berlaku lagi Permendagri No 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan

Tanah. Pemendagri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Pembangunan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta dan Permendagri Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Keppres No 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. ini dibentuk dengan pertimbangan:” Bahwa pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang Tanah yang cukup dan untuk pengadaanya perlu dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Bahwa pelaksanaan pengadaan Tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran Tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-Hak yang sah atas Tanah. Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, pengadaan tersebut, pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas Tanah”. Dari pertimbangan pembentukan Keppres ini , dapat dilihat bahwa tidak ada rujukan dasar hukum yang lebih tinggi dalam pembentukannya. Pertimbangan pembentukannya hanya mengacu pada hal-hal yang bersifat filosofis dan sosiologis seperti untuk kepentingan pembangunan nasional dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas Tanah.

Berdasarkan pertanyaan selanjutnya menurut bapak atau ibu apakah si pemilik tanah mendapat ganti rugi atau tidak ?

Tabel 2

Karakteristik Responden berdasarkan Kelompok mendapat ganti rugi atau tidak

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	YA	35
2	TIDAK	15
3	Jumlah	50

Sumber : Hasil Kuisisioner Penelitian Bulan Agustus 2022

Tabel 2 menunjukkan bahwa karakteristik responden berdasarkan mendapatkan ganti rugi atau tidak yakni kelompok yang mengetahui ganti rugi dengan jumlah 35 responden, sedangkan kelompok yang tidak dengan jumlah 15 responden, dalam hal ini menunjukkan bahwa responden kelompok yang mengetahui mendapatkan ganti rugi adalah kelompok yang Lebih banyak mengatakan ya mendapatkan ganti rugi tanah sedangkan yang mengatakan tidak lebih sedikit.

Berdasarkan ketentuan Keppres No.55 Tahun 1993 ini, pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas Tanah. Proses musyawarah untuk mencapai kesepakatan antar pemerintah dan masyarakat pemilik hak atas Tanah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1 Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas Tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan Tanah.
- 2 Jika jumlah pemegang hak atas Tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilaksanakan panitia pengadaan Tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan Tanah dengan wakil- wakil yang ditunjuk antara dan oleh para pemegang hak atas Tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- 3 Musyawarah dipimpin oleh ketua panitia pengadaan Tanah
- 4 Musyawarah dilakukan ditempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Kepentingan umum dalam Keppres No.55 Tahun 1993 ini adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan ganti kerugian adalah penggantian atas nilai Tanah berikut bangunan, tanama, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan Tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas Tanah.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Keppres No.55 Tahun 1993, dibuatlah peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan 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. Permendagraria ini dibuat untuk melaksanakan ketentuan Pasal 25

Keppres No 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum.

Proses musyawarah berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor Tentang pemecatan Pegawai Negeri Sipil. untuk mencapai kesepakatan antara pemerintah–pemerintah daerah dan masyarakat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1 Setelah penyuluh dan batas lokasi Tanah dilaksanakan , panitia mengundang instansi pemerintah yang memerlukan Tanah pemegang hak atas Tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan Tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang ditentukan oleh panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- 2 Musyawarah dipimpin oleh ketua panitia, dengan ketentuan apabila ketua berhalangan dipimpin oleh wakil ketua.
- 3 Musyawarah dilaksanakan secara langsung antara instansi pemerintah yang memerlukan Tanah dengan para pemegang hak atas Tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan Tanah yang bersangkutan
- 4 Jika jumlah pemegang hak atas Tanah dan pemilik bangunan. Tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan Tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya

musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.

- 5 Panitia menentukan pelaksanaan musyawarah secara bergilir atau dengan perwakilan berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah, luas Tanah yang diperlukan, jenis kepentingan yang terkait dan hal-hal lain yang dapat memperlancar pelaksanaan musyawarah dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas Tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan Tanah yang bersangkutan.
- 6 Jika musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan penunjuk wakil dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diketahui oleh lurah/ kepala desa setempat.
- 7 Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama mengenai ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal berikut : Nilai Tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak bumi dan bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk Tanah yang bersangkutan, nilai taksiran bangunan, benda-benda lain yang berkaitan dengan factor –faktor yang mempengaruhi harga Tanah:
 - a Lokasi Tanah
 - b Jenis hak atas Tanah

- c Status penguasaan Tanah
- d Peruntukan Tanah
- e Kesesuaian penggunaan Tanah dengan rencana tata ruang wilayah
- f Prasarana yang tersedia
- g Fasilitas dan utilitas.
- h Lingkungan & Lain- lain yang mempengaruhi harga Tanah

Adapun kewenangan Pemerintah Daerah/ kota dalam pengadaan Tanah.

Berdasarkan ketentuan Undang–Undang Dasar 1945 pasca amandemen, bahwa pemerintah daerah/kota merupakan lembaga yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Sebagaimana dikemukakan oleh Jimly Ashidiqi, ketika membicarakan Negara tidak terlepas dari dua unsur pokok, yaitu : Organ dan *Functie*, organ adalah bentuk atau wadah, sedangkan *Functie* Adalah isinya. Organ adalah status bentuknya, sedangkan *functie* adalah gerakan wadah itu sendiri sesuai maksud pembentukannya⁷⁷ Pernyataan ini dapat dimaksudkan bahwa pemerintah merupakan organ sedangkan fungsinya adalah berkenaan dengan urusan pemerintah yang menjadi kewenangannya. Pemerintah daerah/kota sebagai organ muncul dari konsep otonomi daerah yang digunakan di Indonesia.

⁷⁷ Jimly Asiddiqie, (2005) Perubahan UUD 1945 Terhadap Pembangunan Hukum Nasional, Konstitusi Press, Jakarta, Hal 12

Aturan perpres dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pada akhir Desember lalu, Presiden Joko Widodo (Jokowi) telah menandatangani Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sebagaimana dilansir dari laman resmi Sekretariat Kabinet (Setkab), salah satu alasan revisi adalah dalam rangka percepatan dan efektivitas penyelenggaraan tanah bagi pembangunan di Indonesia untuk kepentingan umum. Dalam Perpres ini, sejumlah tahapan dalam pengadaan tanah dipangkas.

Perpres ini menegaskan, gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, gubernur membentuk tim persiapan paling lama dua hari, yang dalam aturan lama 10 hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. persiapan sebagaimana dimaksud melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak dibentuknya tim persiapan,” demikian bunyi Pasal 11 ayat (1,2) Perpres tersebut.

Perpres ini juga disebutkan sejumlah syarat dalam pemberitahuan rencana pembangunan yang ditandatangani ketua tim persiapan. Dipemberitahuan itu perlu memuat informasi maksud dan tujuan rencana pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan rencana pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan dan informasi lainnya yang dianggap perlu. Surat pemberitahuan rencana pembangunan itu disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa. Sedangkan penanganan keberatan oleh gubernur dilakukan paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 14 hari kerja) sejak diterimanya keberatan. Untuk penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur dalam waktu paling lama tujuh hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak kesepakatan atau sejak ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan.

“Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud telah habis dan penetapan lokasi belum diterbitkan, maka penetapan lokasi dianggap telah disetujui,” demikian bunyi Pasal 41 ayat (2) Perpres tersebut.

Perpres ini juga menegaskan, gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber

daya manusia, dan pertimbangan lainnya. Delegasi dilakukan dalam waktu paling lama lima hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak diterimanya dokumen perencanaan pengadaan tanah. Jika didelegasikan, bupati/walikota tersebut membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama lima hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak diterimanya pendelegasian. Menurut Perpres inipelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh menteri, dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Efektifitas Kebijakan Pemerintah Tentang Pertanahan dalam Hukum undang-undang hokum agraria.Peranan Pemerintah atas tanah dalam rangka pembangunan sangat penting sekali sehingga dalam hal ini Pemerintah harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan benar. Pemerintah dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah, bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan kesejahteraan sosial, asas ketertiban dan asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat. Dalam upaya mengatasi masalah tersebut Pemerintah perlu untuk membangun suatu kerangka kebijakan pertanahan nasional untuk dipergunakan sebagai pedoman oleh semua pihak, baik Pemerintah, masyarakat maupun sektor swasta, dalam menangani masalah-masalah pertanahan sesuai dengan bidang tugas dan kepentingannya masing-masing. Tujuan akhir dari kebijakan pertanahan nasional ini adalah

terwujudnya kondisi kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD RI, UUPA dan TAP MPR IX/2001 sebagai akibat pengelolaan pertanahan dan sumberdaya alam lainnya secara berkeadilan, transparan, partisipatif dan akuntabel.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria dianggap oleh sejumlah pengamat sebagai suatu produk hukum yang paling populis (lebih bernuansa pro kepada rakyat kecil atau petani) dibandingkan dengan produk-produk hukum lainnya yang dibuat di masa Orde Lama, Orde Baru maupun sampai sekarang ini⁷⁸ Akan tetapi dalam kenyataannya telah terjadi ketidaksinkronan antara Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokoka Agraria. yang dianggap sebagai Undang-Undang payung (*umbrella act*) dengan Undang-Undang sektoral yang berkaitan pula dengan agraria dan pertanahan. Banyak ketentuan-ketentuan dari berberapa Undang-Undang sektoral tersebut yang tidak sesuai dengan apa yang telah digariskan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok Agraria. Munculnya Undang-Undang sektoral tersebut lebih menitikberatkan pada arah kebijakan pembangunan yang tidak berpihak pada kepentingan rakyat kecil dan hanya berpihak pada para pemilik modal saja (baik investor asing maupun domestik). Yang paling diperdebatkan pada pertengahan

⁷⁸ rvan Surya Hartadi, S.H, "Pentingnya Penyempurnaan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria", artikel diakses pada 25 Februari 2009 dari [http://unisys.uui.ac.id/index.Pentingnya Penyempurnaan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria](http://unisys.uui.ac.id/index.Pentingnya%20Penyempurnaan%20UU%20No.5%20Tahun%201960%20Tentang%20Pokok-Pokok%20Agraria)

tahun 2005 ialah munculnya Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian beberapa pasalnya dirubah dengan berlakunya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pegadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum. Dengan adanya peraturan tersebut akan lebih mempermudah masuknya investasi pemodal asing ke Indonesia. Sehingga kekuatan-kekuatan modallah yang akan bermain dalam penguasaan tanah di Indonesia, hal ini tentunya akan berimplikasi rusaknya kemakmuran rakyat terutama rakyat tani, khususnya pencabutan hak atas tanah. Dalam pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umumpun juga belum ada penjelasan secara detail siapa yang akan mengelola negara, swasta atau rakyat.

Ketidaksinkronan materi muatan yang terkandung di dalam Undang- Undang sektoral dengan materi muatan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria sebagaimana telah dijelaskan di atas, dapat menyebabkan terjadinya konflik hukum (*Conflict of Law*). Hal tersebut tidak hanya terjadi antara Undang- Undang sektoral dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria, akan tetapi konflik hukum (*Conflict of Law*) juga terjadi antara Undang-Undang sektoral itu sendiri. Salah satu penyebab utama kegagalan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria sebagai undang-undang payung (*umbrella act*) ataupun sebagai pohon peraturan perundang-undangan disebabkan karena materi muatan Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar pokok Agraria. lebih dominan mengatur masalah pertanahan, sehingga menimbulkan kesan bahwa Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Poko Agraria. lebih tepat disebut sebagai Undang-Undang Pertanahan daripada Undang-Undang yang mengatur secara komprehensif dan proporsional tentang agraria. Selain hal tersebut, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria. dirasakan belum dapat mengikuti perkembangan yang ada serta mengandung beberapa kekurangan, diantaranya adalah:

- 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Poko Agraria belum memuat aspek perlindungan HAM bagi masyarakat, khususnya petani dan pemilik tanah serta masyarakat adat.
- 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria tidak mampu merespon perkembangan global, khususnya perkembangan yang menuju ke arah industrialisasi yang menghendaki perubahan dalam pengaturan pertanahan.
- 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria belum menjelaskan secara tegas institusi mana yang harus mengkoordinir pengelolaan dan pengurusan tanah, dan lain sebagainya

Sebenarnya apa yang telah dipaparkan di atas hanya merupakan sebagian kecil masalah yang dihadapi dalam upaya penegakan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria, masih banyak permasalahan-permasalahan lain yang timbul di

dalam bidang agraria khususnya bidang pertanahan. Dari beberapa uraian permasalahan di atas, maka perlu dilakukan suatu penataan kembali kebijakan-kebijakan untuk mengatasi segala permasalahan mengenai agraria maupun pertanahan dalam upaya untuk meneruskan cita-cita Reformasi Agraria (*Agrarian Reform*) maupun Reformasi dalam bidang pertanahan (*Land Reform*). Beberapa alternatif penyelesaian permasalahan tersebut diantaranya penyempurnaan aturan-aturan mengenai agraria maupun pertanahan sehingga terjadi keselarasan antara Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria dengan beberapa Undang-Undang sektoral, perbaikan kinerja departemen/instansi yang bergerak di bidang agraria khususnya di bidang pertanahan. Salah satu upaya penting guna mewujudkan hal tersebut adalah dilakukannya penyempurnaan (perubahan maupun amandemen) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria.

Pada dasarnya upaya untuk melakukan penyempurnaan, baik berupa perubahan maupun amandemen terhadap ketentuan-ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria sudah menjadi pembahasan sejak dulu. Amandemen maupun perubahan terhadap Undang-Undang Pokok Agraria telah diamanatkan dalam TAP MPR No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam serta dalam Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Dari uraian diatas dapat penulis simpulkan bahwa dalam pengelolaan pertanahan pada setiap kebijakan, program, dan proses pengelolaan pertanahan di seluruh tanah air yang dilakukan oleh Pemerintah harus dapat menginternalisasikan jiwa dan semangat 4 (empat) prinsip utama yaitu:

- a Pertanahan harus berperan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber kemakmuran baru.
- b Pertanahan mampu meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dalam kaitannya dengan pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah.
- c Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi akan datang pada sumber-sumber ekonomi masyarakat.
- d Pertanahan dapat menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan di seluruh tanah

B. Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Studi SDN 94 Beba

Proses penetapan ganti kerugian dilaksanakan setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai oleh Penilai atau Penilai Publik disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Proses penetapan ganti kerugian diawali

dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Namun ganti rugi yang di katakan oleh Bapak Mansyur Dg Tonang sebagai berikut.

“Ketika dalam pemindahan lokasi lain yang di pergantikan oleh pemerintah daerah kabupaten takalar atas tanah yang berada di SDN 94 Beba namun tidak sesuai dengan luas perjanjian yang di berikan”⁷⁹

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat kita lihat bahwa pemerintah belum berperang penting dalam ganti rugi yang di berikan terhadap masyarakat yang memiliki tanah lokasi yang ada di SDN 94 Beba hal ini yang menjadi tatangan pemerintah dalam penyelesaian ganti rugi lahan yang tersebut. Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Selanjutnya hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan pertanyaan selanjutnya bagaimana menurut anda undang-undang di atas di laksanakan oleh pemerintah daerah atau tidak

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Mansyur Dg. Tonang sebagai ahli waris pemilik Tanah SDN 94 Beba, pada Tanggal 23 Agustus 2022 Pada Pukul 15.00

Tabel 3

**Karakteristik Responden berdasarkan Kelompok pemerintah
melaksanakan undang- undang atau tidak**

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	IYA	8
2	TIDAK	42
3	Jumlah	50

Sumber : Hasil Kuisisioner Penelitian Bulan Agusutus 2022

Tabel 3 menunjukkan bahwa responden dalam hal ini apakah pemerintah melaksanakan undang- undang atau tidak. Pada kelompok yang mengatakan pemerintah melaksanakan undang-undang tersebut sesuai dengan jumlah 8 respondent, sedangkan kelompok yang mengatakan dengan tidak sesuai dengan undang-undang dengan jumlah 42 responden, Hal menunjukkan bahwa dominan responden yang mengatakan apakah pemerintah sudah melaksanakan sesuai undang-undang atau tidak. Maka hal ini menjelaskan bahwa pemerintah yang mengatakan sesuai dengan undang-undang itu lebih sedikit di banding yang mengatakan tidak sesuai itu lebih banyak.

Pelaksanaan musyawarah tersebut mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah serta mengundang pihak yang berhak. Dalam hal pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah, pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepadaseorang dalam hubungan darah

ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan.

- a Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum.
- b Pihak yang berhak lainnya.

Diatur lebih lanjut bahwa pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi pengadaan tanah. Dalam hal pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksanaan pengadaan tanah.

Adapun dari Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan antara pemerintah dan masyarakat yang memiliki tanah Berita acara kesepakatan tersebut memuat:

- a Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati.
- b Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju.
- c Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka:

- a Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.
- b Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli dibidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.
- c Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- d Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- e Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

- f Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Bentuk ganti rugi yang di lakukan oleh pemerintah daerah kabupaten Takalar oleh Lokasi SDN 94 Beba. Diidahkan ke lokasi lain atas nama milik ahli waris tersebut namun seperti yang di katakana oleh Bapak Mansyur Dg. Tonang mengatakan Bahwa:

“Memang benar ada lokasi yang di gantikan oleh pemerintah atas tanah saya yang berada di atas SDN 94 beba Kabupaten Takalar namun hal tidak sesuai denga luas yang di pergantikan oleh pemerintah. Hal inilah yang menjadi masalah tersebut karena tidak sesuainya luas yang di pergantikan oleh pemerintah kabupaten takalar”

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat Kita Melihat bahwa adanya pemberian ganti rugi yang di lakukan oleh pemerintah itu sudah tepat namun tidak sesuai dengan luas lokasi yang di berikan, karena pembangunan hal umum apalagi untuk kepentingan Negara dalam cita-cita suatu bangsa diman cita-cita tersebut mencerdaskan kehidupan bagsa dan melaksanakan ketertiban dunia. Hal ini yang menjadi kontra antara pemerintah dan pemilik tanah tersebut. Adapula bentu ganti rugi itu ada beberapa tahap yang harus di jalankan pemerintah sebelum adanya kesepakatan bersama. Dalam pemberian ganti rugu tersebut dalam bentuk :

- a Uang.
- b Tanah pengganti.
- c Permukiman kembali.
- d Kepemilikan saham.
- e Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk ganti kerugian tersebut, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian, diberikan sesuai nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten Takalar

Untuk lebih jelasnya, berikut penjelasan dari tiap-tiap jenis bentuk pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Terutama yang ada di atas Lokasi SDN 94 Beba Kabupaten Takalar

a Uang

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang diatur sebagaimana berikut ini:

- 1 Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- 2 Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- 3 Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga)

hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian.

- 4 Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
- 5 Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.

Peraturan Kepala BPN mengatur bahwa pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Peraturan Kepala BPN pun menegaskan bahwapelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, didokumentasikan dengan foto/video.

b Tanah Pengganti

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diatur sebagaimana berikut ini:

- 1 Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- 2 Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

- 3 Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
- 4 Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- 5 Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- 6 Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.
- 7 Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti didokumentasikan dengan foto/video.

c Permukiman Kembali

Yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diatur sebagaimana berikut ini:

- 1 Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksanaan pengadaan tanah.
- 2 Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- 3 Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
- 4 Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- 5 Selama proses permukiman kembali, dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.
- 6 Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali didokumentasikan dengan foto/video.

d Kepemilikan Saham

Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan

pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diatur sebagaimana berikut ini:

- 1 Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah.
- 2 Kepemilikan saham dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah.
- 3 Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.

Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, dana penyediaan kepemilikan saham, dititipkan pada bank oleh instansi yang bersangkutan. Selanjutnya pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk saham didokumentasikan dengan foto/video.

e Bentuk Lain yang Disetujui Kedua Belah Pihak

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak diatur sebagaimana berikut ini:

- 1 Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih

bentuk ganti kerugian lainnya baik uang, tanah pengganti, permukiman kembali, maupun kepemilikan saham.

- 2 Pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan mutatis mutandis sesuai pengaturan ganti kerugian dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, maupun kepemilikan saham.

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak didokumentasikan dengan foto/video.

Ganti kerugian tidak diberikan terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali

- a Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
- b Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- c Objek pengadaan tanah kas desa.

Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah sebagaimana huruf a dan huruf c di atas diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

Dalam tata cara ganti kerugian dalam pemerintahan kabupaten Takalar Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah

diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Yang berhak antara lain:

- a Pemegang hak atas tanah.
- b Pemegang hak pengelolaan.
- c Nadzir untuk tanah wakaf.
- d Pemilik tanah bekas milik adat.
- e Masyarakat hukum adat.
- f Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.
- g Pemegang dasar penguasaan atas tanah.
- h Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan pertanyaan selanjutnya bagaimana proses ganti rugi mansyur dengan SDN 94 Beba apakah sesuai dengan perjanjian atau tidak.

Tabel 4

Karakteristik Responden berdasarkan Kelompok ganti rugi yang di berikan pada mansyur sesuai dengan perjanjian atau tidak

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	IYA	5
2	TIDAK	45
3	Jumlah	50

Sumber : Hasil Kuisisioner Penelitian Bulan Agusutus 2022

Tabel 4 menunjukkan bahwa dari hasil table responden berdasarkan apakah ganti rugi yang di berikan kepada Mansyur sudah sesuai atau tidak. Berdasarkan kelompok yang mengatakan sesuai dengan ganti rugi jumlah 5 responden atau 10%, sedangkan kelompok yang mengatakan dengan tidak sesuai dengan ganti rugi jumlah 45 responden atau 90%, Hal ini menunjukkan bahwa dominan responden yang mengatakan apakah sudah sesuai dengan ganti rugi atau tidak. Maka hal ini menjelaskan bahwa yang mengatakan sesuai dengan ganti rugi itu lebih sedikit di banding yang mengatakan tidak sesuai itu lebih banyak.

Ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki

atau dipunyainya terkhususnya di SDN 94 Beba Takalar sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan pemegang dasar penguasaan atas tanah adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a Melakukan pelepasan hak.
- b Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Apabila terdapat penolakan dari pihak yang berhak yang ada di SDN 94 Beba Kabupaten Takalar peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah mengatur sebagaimana berikut ini.

- 1 Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
- 2 Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap.
 - a Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya.
 - b Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian.
 - 1 Sedang menjadi objek perkara di pengadilan.
 - 2 Masih dipersengketakan kepemilikannya.
 - 3 Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

- 4 Menjadi jaminan di bank.
- c Penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri.
 - d Surat permohonan tersebut, dengan melampirkan
 - 1 Surat keterangan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian.
 - 2 Nama pihak yang berhak atas ganti kerugian yang dititipkan.
 - 3 Undangan pemberian ganti kerugian.
 - 4 Surat-surat:
 - a) Berita acara kesepakatan musyawarah.
 - b) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan
 - c) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - d) Berita acara pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya

- e) Berita acara pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
 - f) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan.
 - g) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - h) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian diletakan sita oleh pejabat yang berwenang.
 - i) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.
- e Bentuk ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri berupa uang dalam mata uang rupiah
 - f Pelaksanaan penitipan ganti kerugian dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

Berdasarkan dalam wawancara dengan Bapak Mansyur Dg.

Tonang Mengatakan bahwa:

“Hal apa yang di lakukan pemerintah dalam ganti rugi yang di lakukan terhadap tanah milik yang di atas SDN 94 Beba itu

kemudian tidak sesuai dengan besarnya lokasi yang diberikan kepada keluarga”⁸⁰

pada hasil wawancara tersebut dapat kita menarik pernyataan bahwa adanya permainan yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Takalar dalam ganti rugi yang dilakukan itu kemudian yang menjadi kontra dalam kalangan masyarakat yang ada di kabupaten Takalar terkhususnya dengan masyarakat yang memiliki lahan yang ada di SDN 94 Beba.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya

⁸⁰ Hasil Wawancara Dengan Bapak Mansyu Dg. Tonang Sebagai Pemilik Tanah Di atas SDN 94 Beba Kabupaten Takalar, pada Tanggal 23 Agustus 2022 Pada Pukul 16.00 WITA

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan dari permasalahan di atas dapat kita simpulkan bahwa Sebagai Berikut :

- 1 Pelaksanaan ganti kerugian dilaksanakan setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai oleh Penilai atau Penilai Publik disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Proses penetapan ganti kerugian diawali dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Proses musyawarah ini menjadi titik sentral dalam pengadaan tanah karena menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak baik instansi dan masyarakat yang memerlukan tanah.
- 2 Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian. Ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan

B. SARAN

Berdasarkan Dari Permasalahan Di atas dapat kita Berikan saran Sebagai Berikut :

- 1 Pelaksanaan Ganti Rugi atas SDN 94 Beba yang di lakukan pemerintah kabupaten Takalar provinsi Sulawesi selatan tidak efektif terhadap tanah warga yang berada di SDN 94 Beba Takalar. Pemerintah daerah seharusnya menertibkan peraturan-peraturan yang memuaskan masyarakat dalam pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Warga dan meningkatkan kinerja pemerintah dalam pegadaan tanah untuk kepentingan Umum. serta melakukan sosialisasin terhadap bagaimana proses ganti rugi tersebut dalam peraturang perundang-undangan.
- 2 Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Terhadap Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian. Dalam ha linin Seharunya Pemerintah Kabupaten Takalar memberikan Ganti rugi Tanah yang ada di atas bangunan SDN 94 Beba Kabupaten Takalar sesuai dengan besarnya lahan dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku serta membuat suatu suatu perjanjian ganti rugi dengan cara melibatkan Masyarakat yang ada di sekitar SDN 94 Beba dan mengawasi proses ganti rugi tersebut sampai tuntas agar tidak terjadinya kontra antara pemerintah dan masyarakat yang memiliki tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

[https://risalahmuslim.id/quran/an-nisaa/4-7/dan Terjemahannya](https://risalahmuslim.id/quran/an-nisaa/4-7/dan%20Terjemahannya)

Literatur

Abdulkadir Muhammad. (2000). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Amalia Pebriani Saragi, 2020, Analisis Putusan Nomor 447/Pdt.G/2017/Pn. Bks, Skripsi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Andhi Mahligai. (2013). "Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan Melalui Mediasi Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia".Tesis. Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Artikelpendidikan. (2022, 6 April). Pengertian Hak dan Kewajiban Menurut Para Ahli Lengkap. Artikelpendidikan.id.

Arya Wicaksana. (2022, 10 Januari). Rakyat Menjerit, Balai Pompengan Belum Lunasi Ganti Rugi Lahan Bendungan Karalloe. Kabar.News.

Azqiara. (2020, 9 Juni). 13+ Pengertian Tanah Menurut Para Ahli Terlengkap. Id.pengertian.net.

Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia, ed.rev, cet.12, Jakarta:Djambatan

Desti Rahpriangan. (2020). "Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sukamahi Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". Skripsi. Universitas Pasundan, Bandung.

Erwin Muhamad. (2011). Filsafat Hukum Reflektif Kritis terhadap Hukum. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

E. Saefullah Wiradipradja, 1998, Hukum angkasa dan perkembangannya. PT. Kiblat Utama.

Hasan Wargakusumah, 2001, et.al., Hukum Agraria 1, Jakarta:PT Prenhallindo

- Ibrahim Hasan. (2021, 15 November). Perbedaan Hak dan Kewajiban Warga Negara, Ketahui Contohnya Menurut UUD 1945. Merdeka.com.
- Indi Rahma.(2019, 3 September). Pengertian Kewajiban Asasi Menurut Prof. Darji Darmono. Jawabsoal.live.
- Indra Wahyu Pratama. (2020, 11 Mei). Menentukan Kerugian Dalam Kontrak Jasa Konstruksi Berdasarkan Analisis Ekonomi. KlikLegal.com.
- Irfan Papalia. (2018). Konsep Musyawarah dan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Hukum Islam. *Lex Renaissance*, 1(3).
- Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu.(2004). Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern. Jakarta: PT. Refika Aditama.
- Laudia Tysara. (2022, 17 Februari). Hak adalah Sesuatu yang Mutlak, Pahami Pengertian Menurut Para Ahli dan Macamnya. Liputan6.com.
- M. Yahya Harahap. (1982). Segi-Segi Hukum Perikatan. Bandung: PT. Alumni.
- M.A Moegni Djojodirjo. (1979). Perbuatan Melawan Hukum Cetakan Pertama. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Marshanda Apriyudsy. (2021, 17 Oktober). Unsur-Unsur Hukum Perikatan. Kompasiana.
- Monica Ayu Caesar Isabela. (2022, 8 Mei). Pengertian Hak Menurut Ahli. Kompas.com.
- R. Setiawan. (1997). Pokok-Pokok Hukum Agraria. Bandung: Binacipta.
- R. Subekti. (1984). Aneka Perjanjian. Bandung: PT. Alumni.
- Raditya Wardana. (2020, 23 September). Syarat Sah Perjanjian Menurut Dasar Hukum Di Indonesia. Lifepal.
- Rahma. Alumni SDN 94 Beba. Wawancara. Galesong Utara,Kabupaten Takalar. Tanggal 19 Maret 2022.
- Restu. (2022, 17 Januari). Pengertian Kewajiban: Jenis, dan Contohnya. Gramedia.com.

- Rifqi Mulyawan. (2021, 10 Juni). Penjelasan Pengertian Hak dan Kewajiban: Menurut Ahli, Contoh dan Kewajiban Warga Negara.
- Sidiq Umar. (2019). Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan. Cv. Nata Karya.
- Sudaryo Soimin. (2004). Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo. (1995). Mengenal Hukum (Suatu Pengantar). Yogyakarta: Liberty.
- Sudjarwo Marsoem. (2015). Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah. Jakarta: Rene Book.
- Syaruddin Nawi, 2020, Kapitas Selektif Hukum Agraria, Kereta Kupa Print, Makassar.
- _____. 2021, Sosiologi Hukum Teori Efektivitas Hukum, Kereta kupa Makassar.
- Putu Apriliyana Kumanasari, 2019, Pembahasan Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas penggunaan Tanah perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah, Bagian Hukum Perdata; Fakultas Hukum Udayana.
- Wisnu Nur Baskoro. (2012, 9 Juni). Asas Fungsi Sosial Hak Atas. *Civicsedu*.
- Zalfa Dhea Fairuz Shofi, 2022, aspek hukum ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Joernal Komunitas Yustisia*, Volume 5 Volume 1

Undang-Undang:

- Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum/Pasal 1 angka 10 juncto Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum/Pasal 1 angka 10

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Internet:

Arya Wicaksana. (2022, 10 Januari). Rakyat Menjerit, Balai Pompengan Belum Lunasi Ganti Rugi Lahan Bendungan Karalloe. Kabar.news. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022

Artikelpendidikan. (2022, 6 April). Pengertian Hak dan Kewajiban Menurut Para Ahli Lengkap. Artikelpendidikan.id. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022

Herni Amir. (2020, 24 Juli). Ganti Rugi 26 Bidang Lahan Bendungan Pamukkulu Dibayarkan, 7 Masih Sengketa. Sindonews.com. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022

Ibrahim Hasan. (2021, 15 November). Perbedaan Hak dan Kewajiban Warga Negara, Ketahui Contohnya Menurut UUD 1945. Merdeka.com. Diakses pada tanggal 19 Maret 2022

Indi Rahma. (2019, 3 September). Pengertian Kewajiban Asasi Menurut Prof. Darji Darmono. Jawabsoal.live. Diakses pada tanggal 31 Mei 2022

<http://e-journal.uajy.ac.id/22341/1/1405115671.pdf> Diakses 8 Juli 2022
Pukul 13.34 WITA

KUISIONER

1. Siapa nama anda ?

Jawab: Muh. Arif Dg. Lallo -----

2. Tempat tanggal lahir anda ?

Jawab: Beba, 12 juli 1961 -----

3. Pekerjaan anda ?

Jawab: Petani -----

4. Alamat anda ?

Jawab: Dusun Beba. Desa Tamasaju -----

5. Apakah bapak/ibu mengetahui aturan/perpres No. 17 Tahun 2012
Tentang pembangunan untuk kepentingan Umum?

Jawab: YA -----

6. Menurut Bapak/Ibu apakah si pemilik Tanah mendapatkan ganti rugi
atau tidak?

Jawab: YA -----

7. Bagaimana menurut anda Undang-Undang di atas Dilaksanakan oleh
pemerintah daerah atau tidak?

Jawab: TIDAK -----

8. Bagaimanakah Proses Ganti rugi Mansyur dengan SDN 94 Beba
Takalar apakah sesuai dengan perjanjian atau tidak.

Jawab: TIDAK -----

