

**ASPEK HUKUM PERIKATAN PEMBEBASAN
HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahan Dalam Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**SUNANSYAH AULIA R
NPM : 07.840.0146**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2013**

LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

PENYAJI
NAMA : SUNANSYAH AULIA RAHMAN
NPM : 07 840 0146
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PERIKATAN PEMBEBASAN ATAS TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)

I. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI
1. NAMA : SYAFARUDDIN, SH, M.H
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :


2. NAMA : TAUFIK SREGAR, SH, M.Hum
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :

II. PANITIA MEJA HIAU
1. KETUA : SUHATRIZAL, SH, M.H
2. SERKERTARIS : MUAZZUL, SH, M.Hum
3. PENGUJI I : SYAFARUDDIN, SH, M
4. PENGUJI II : TAUFIK SREGAR, SH, M.Hum
TANDA TANGAN :

DISLUTUJUN OLEH :

DEKAN FAK HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, M.H.


KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAK. HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA

(ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI :

I. PENYAJI :

NAMA : SUNANSYAH AULIA R
NPM : 07 840 0146
BIDANG : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PERIKATAN
PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di pengadilan Negeri
Medan)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H. Abdul Muis, SH, MS.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN : 

2. NAMA : Taufik Siregar, SH, M.Hum.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN : 

ACC DIPERBANYAK UNTUK DIUJI
KEPALA BIDANG
HUKUM PERDATA

 13. 2023
(Zaini Munawir, SH, M.Hum.)

ABSTRAKSI

ASPEK HUKUM PERIKATAN PEMBEBASAN HAK ATASTANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)

OLEH
SUNANSYAH AULIA R.
NPM: 07 840 0146
BIDANG HUKUM PERDATA

Sejak lahirnya UUPA No. 5 Tahun 1960 yaitu suatu undang-undang yang mengatur tentang agraria di Indonesia maka kepastian hukum tentang tanah semakin parah dan kuat. Tetapi bukan berarti hak itu mutlak mumi, tetapi dibarengi dengan kepentingan sosial/umum, dimana hak yang sudah dimiliki oleh seseorang masih dapat dicabut/dibebaskan dengan melalui prosedur hukum yang berlaku. Umpamanya pembangunan yang dilakukan oleh swasta/pemerintah yang menyangkut kepentingan umum memerlukan lokasi untuk pembangunan tersebut maka dalam hal ini dapat dilakukan pencabutan / pembebasan tanah, dengan memberikan ganti rugi yang sesuai atau yang wajar.

Pembahasan skripsi ini adalah sekitar bagaimana sebenarnya pelaksanaan pembebasan tanah sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak pembebasan tanah dengan pemilik hak atas tanah dituangkan di dalam perjanjian khususnya pada lokasi pembebasan tanah di di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang.

Adapun latar belakang yang utama pengajuan judul penelitian ini adalah untuk melihat apakah pembebasan tanah yang dilakukan telah menerapkan persyaratan-persyaratan sebagaimana dterangkan diatas.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam menganalisis pembahasan yang diajukan bersifat teoritis serta memperbandingkannya dengan prakteknya di lapangan.

Adapun permasalahan yang diajukan adalah :

1. Apakah ketentuan hukum tentang pembebasan tanah yang dilakukan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang di dalam pelaksanaannya telah memberikan kepuasan kepada masyarakat.
2. Apakah pelaksanaan pembebasan tanah tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis ?

Setelah dilakukan penelitian maka dapat diketahui hal-hal sebagai berikut :

1. Ketentuan hukum tentang pembebasan tanah yang dilakukan di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang di dalam pelaksanaannya telah memberikan kepuasan kepada masyarakat karena dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak.
2. Pembebasan hak atas tanah adalah dilakukan atas dasar musyawarah dan mufakat untuk mencapai kesepakatan harga tanah antara pihak pemilik tanah

dengan pihak Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan dilakukan di hadapan Panitia Pembebasan Tanah serta disesuaikan dengan harga tanah setempat, harga tanah yang ditentukan oleh Pemerintah daerah setempat dan nilai jual objek pajak, dan dibuat secara tertulis.

3. Pembebasan tanah yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga adalah dalam rangka pembangunan peningkatan jalan dan jembatan nasional khususnya sehingga terwujudnya sarana transportasi yang mudah dan nyaman bagi masyarakat, sekaligus akan meningkatkan potensi ekonomi yang dilintasinya.
4. Akibat hukum dalam pembebasan hak atas tanah adalah timbulnya pelepasan hak atas tanah dari pemilik semula dan diikuti dengan pemberian ganti rugi atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga sebagai pihak yang membebaskan.
5. Pembebasan tanah yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga adalah tidak bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dimana tanah tersebut dipergunakan untuk pembangunan peningkatan jalan dan jembatan yang diperuntukkan bagi khalayak masyarakat atau kepentingan umum.
6. Masalah ganti rugi dalam pembebasan hak atas tanah di Desa Helvetia, dalam teknis pelaksanaannya maupun dalam menentukan besarnya ganti rugi dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat, hal ini sesuai dengan azas konsensualisme yang menjawali hukum perjanjian dalam KUH Perdata.

Adapun saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Dalam melakukan pembebasan tanah hendaknya jauh hari sebelum pembebasan dilakukan seharusnya diadakan penyuluhan hukum secara konseptual agar dengan demikian kesadaran hukum masyarakat dapat membantu kesulitan instansi pemerintah yang mau menjalankan pembangunan nasional, karena kesadaran akan hukum oleh masyarakat merupakan senjata ampuh untuk mencapai kesuksesan dalam setiap program pembangunan yang dibuat oleh Pemerintahan.
2. Dalam hal pemberian dan penentuan jumlah ganti rugi hendaknya pemerintah/instansi Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga sebagai pihak yang memerikan tanah memperhitungkan harga tanah yang layak dan tidak terlalu menekan si pemilik tanah, agar si pemilik tanah dapat mendapatkan gantinya di lokasi lain, serta tidak kehilangan waktunya untuk mencari nafkah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul "**ASPEK HUKUM PERIKATAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)**". Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area jurusan Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, M.H, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
- Bapak Syafaruddin, SH, M.H, selaku dosen pembimbing I
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda serta Ibunda tercinta yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari – hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis.

Demikian penulis hajikan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, September 2012



SUNANSYAH AULIA R
NPM : 07.840.0146



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	2
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	5
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Penelitian	7
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. PENGERTIAN PERIKATAN DAN PERJANJIAN SERTA HAK - HAK TANAH	10
A. Pengertian perikatan dan perjanjian	10
B. Syarat Sahnya Perjanjian	16
C. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960	24
D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	28
BAB III. PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH SECARA UMUM	32
A. Pengertian Pembebasan Hak Atas Tanah	32
B. Pandangan Hukum Keperdataan Terhadap Pembebasan Hak Atas Tanah	34

C.	Syarat Pembebasan Hak Atas Tanah	40
D.	Hubungan Pembebasan Hak Atas Tanah Dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang -Undang Dasar 1945	41
BAB IV.	PROSES MASALAH GANTI RUGI TERHADAP PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH	45
A.	Pelaksanaan Pembebasan Tanah di Desa Helvetia	45
B.	Tujuan Pembebasan Hak Atas Tanah	47
C.	Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah	48
D.	Ganti Rugi Dalam Masalah Pembebasan Hak Atas Tanah ..	50
E.	Akibat Hukum Yang Timbul Dalam Dalam Masalah Pem- bebasan Hak Atas Tanah	58
F.	Landasan Hukum Masalah Pembebasan Hak Atas Tanah .	62
BAB V.	PENUTUP	64
A.	Kesimpulan	64
B.	Saran	65
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung kepada tanah.

Tanah sebagai suatu benda yang bersifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan dimasa yang akan datang, sebab tanah merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah seperti petani, tanah juga dipergunakan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia .

Mengingat kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat disebabkan penambahan penduduk dan kemajuan teknologi yang selalu membutuhkan tanah maka diperlukan suatu pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat disebut Hukum Tanah.

Sejak lahirnya UUPA No. 5 Tahun 1960 yaitu suatu undang-undang yang mengatur tentang agraria di Indonesia maka kepastian hukum tentang tanah semakin cerah dan kuat. Tetapi bukan berarti hak itu mutlak murni, tetapi dibarengi dengan kepentingan sosial/umum, dimana hak yang sudah dimiliki oleh seseorang masih dapat dicabut/dibebaskan dengan melalui prosedur hukum yang berlaku. Umpamanya pembangunan yang dilakukan oleh swasta/pemerintah yang menyangkut kepentingan umum memerlukan lokasi untuk pembangunan tersebut maka dalam hal ini dapat dilakukan pencabutan / pembebasan tanah, dengan memberikan ganti rugi yang sesuai atau yang wajar.



Sebelum terjadinya pembebasan tanah maka pada dasarnya pihak-pihak tertentu yang terlibat di dalam pembebasan tanah tersebut mengadakan kesepakatan atau perjanjian tentang besarnya ganti rugi yang akan diberikan atas pelaksanaan pembebasan tanah tersebut. Apabila kesepakatan tidak tercapai maka pelaksanaan pembebasan tanah tersebut tidak akan terjadi. Banyak konflik yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembebasan tanah ini khususnya tentang nilai dari ganti rugi tersebut. Sehingga dalam penelitian perlu dilakukan tindak lanjut penelitian khususnya tentang penerapan perjanjian dalam pelaksanaan pembebasan tanah tersebut.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sebelum penulis membahas masalah yang akan dikaji dalam penulisan ini, maka terlebih dahulu dijelaskan arti dan maksud judul skripsi ini.

Skripsi ini berjudul : "Aspek Hukum Perikatan Pembebasan Tanah Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)".

Secara etimologi, judul diatas dapat dibagi dalam beberapa bagian yaitu:

"Aspek Hukum" berarti suatu pandangan atau penilaian kepada sesuatu objek atau keadaan dengan dasar pandangan hukum.

"Hukum" adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan tadi berakibat diambilnya

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1984.
- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- Abdur Rahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Budi Harono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Bandung, 1975.
- J.C.T. Simorangkir, et al., *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1983.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1979.
- Soetomo, *Pembebasan Pencabutan dan Permohonan Hak Atas Tanah*, Penerbit Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
- Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1978.
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1984.
- _____ *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985.