

**PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI
BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA**

TESIS



Disusun Oleh :

ANDRIAN SHIDIQ, S.H.

NIM : 21301800117

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI
BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA**

TESIS

**Disusun untuk memenuhi persyaratan guna
Mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI
BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA**

TESIS

Oleh :

ANDRIAN SHIDIQ, S.H.

NIM : 21301800117

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh,

Pembimbing I

Tanggal,

18/6-2021

Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum

NIDN : 0628046401

Pembimbing II

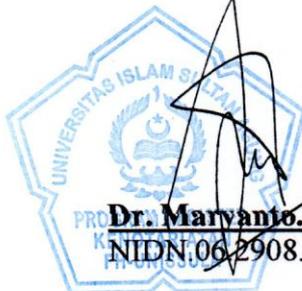
Tanggal,

Dr. H. Ngadino, S.H., Sp. N. M.H..

NIDK : 889519008

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Maryanto., S.H., M.H

NIDN.06.2908.6301

**PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI
BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN
DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA**

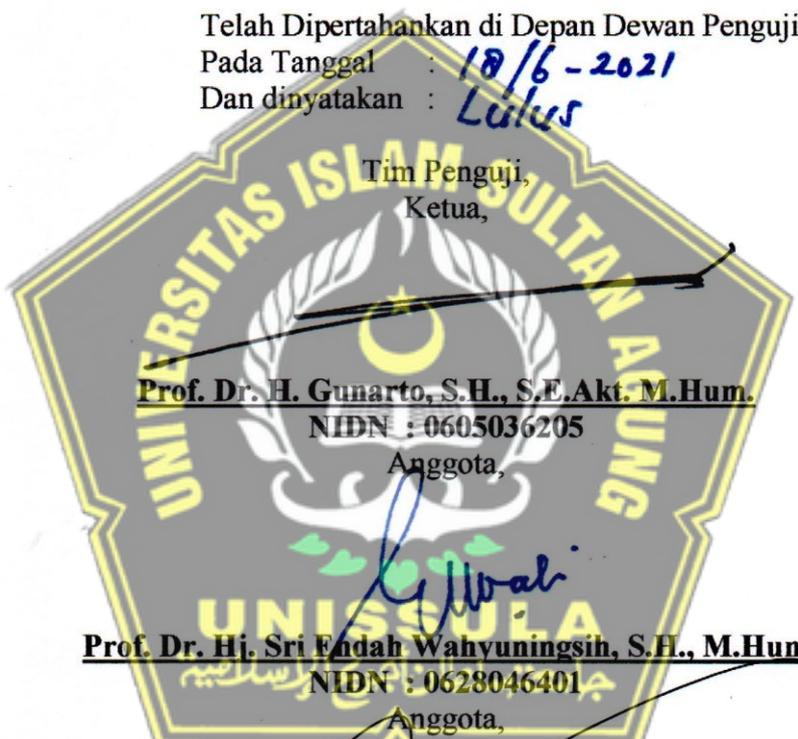
TESIS

Oleh :
ANDRIAN SHIDIQ, S.H.

NIM : 21301800117
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 18/6-2021
Dan dinyatakan : Lulus

Tim Penguji,
Ketua,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt. M.Hum.
NIDN : 0605036205
Anggota,

Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum
NIDN : 0628046401
Anggota,

Dr. H. Ngadino, S.H., Sp. N. M.H..
NIDK : 889519008
Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Maryanto., S.H., M.H
NIDN.06.2908.6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ANDRIAN SHIDIQ, SH.

NIM : 21301800117

Program Studi : Megister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis dengan judul **“PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima saksi atas perbuatan tersebut.

Surakarta, 18 Juni 2021

Yang membuat pernyataan



ANDRIAN SHIDIQ, SH.

NIM : 21301800117

MOTTO

“Hai orang – orang yang beriman, bersabarlah kamu dan kuatkanlah kesabaranmu dan tetaplah bersiap siaga (di perbatasan negerimu) dan bertakwalah kepada Allah, supaya kamu beruntung.”

(QS. Ali ,Imran : 200)

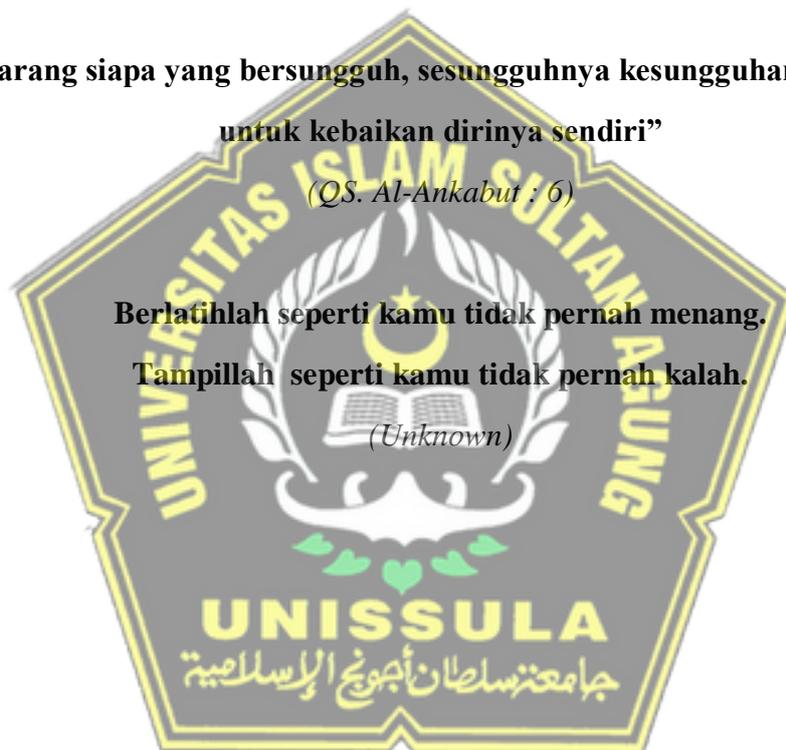
“Barang siapa yang bersungguh, sesungguhnya kesungguhan tersebut untuk kebaikan dirinya sendiri”

(QS. Al-Ankabut : 6)

Berlatihlah seperti kamu tidak pernah menang.

Tampilah seperti kamu tidak pernah kalah.

(Unknown)



ABSTRAK

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih berhubungan dengan tanah. Tanpa kita sadari tanah dapat kita jadikan sebagai tempat mencari nafkah, akan tetapi tanah juga dapat menimbulkan masalah di dalam kehidupan masyarakat. Salah satunya sertipikat tanah yang terbebani hak tanggungan.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui problematika pembebasan tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta serta kelemahan-kelemahan dan solusi penyelesaian problematika relokasi tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum *yuridis empiris* atau sosiologis hukum, pendekatan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, menggunakan pengumpulan data dengan wawancara dan studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif, permasalahan dianalisis dengan teori kepastian hukum dan keadilan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Problematika yang ditemukan di lapangan dalam proses relokasi tanah di bantaran Sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta yaitu masih ada pemegang hak atas belum bisa melunasi sisa pinjaman yang ada di bank, sehingga memperlambat pengosongan daerah yang masuk dalam peta genangan dan proses ganti rugi yang akan dilakukan Pemerintah Kota Surakarta. Kelemahan yang antara lain apabila atasnama yang ada sertipikat yang termasuk lahan yang didalam peta genangan dan masih terbebani hak tanggungan sudah meninggal dunia. Solusi yang diberikan Pemerintah Kota Surakarta antara lain memberikan sebagian hak ganti rugi yang diterima pemegang sertipikat hak atas tanah yang masuk dalam peta genangan untuk pengambilan sertipikat yang menjadi jaminan hak tanggungan di bank dan proses penghapusan (roya), membantu memfasilitasi pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris apabila atasnama yang ada disertipikat yang masuk dalam peta genangan sudah meninggal dunia, membantu memfasilitasi untuk ahli waris yang berada diluar negeri dengan memberikan arahan atau petunjuk pembuatan Surat Kuasa Menjual/Pelepasan Hak sampai dengan mendapat legalisasi Konsulat Jendral Republik Indonesia di negara domisili ahli waris, untuk atasnama di sertipikat tanah yang masuk dalam peta genangan meninggal dunia dan tidak memilik ahli waris wajib maka Pemerintah Kota Surakarta juga memfasilitasi dengan membantu membuat permohonan Penetapan Ahli Waris di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.

Kata Kunci: Pembebasan Tanah, Hak Tanggungan, Bantaran Sungai.

ABSTRACT

Land is very closely related to everyday human life. In other words, human's life is always linked to land cases. Not only during his lifetime, but also when people die, everyone needs land for his/her life. Land problems are surrounded. Without realizing it, we can make land a place to make a living, but land can also cause problems in people's lives. One of them is a certificate of land encumbered with mortgage rights.

The objective of this research is to determine the problem of land relocation on the banks of the Bengawan Solo River which is still burdened with mortgage rights in Pucangsawit Village, Surakarta City as well as weaknesses and solutions to solving problems of land relocation on the banks of the Bengawan Solo.

The method of this research is research juridical empirical law or sociological law. This research uses descriptive analytical research. The data of this research are primary and secondary data. Moreover, the researcher uses interview and literature study to collect the data. Then, the researcher analyzes the data by using qualitative data analysis and theory of legal certainty and justice to analyze the problem.

The results of this study indicate that there are some rights holders who have not been able to pay off the remaining loans at the bank, thus they slow down the emptying of areas that are included in the inundation map in the process of relocating land on the banks of Bengawan Solo River, which is still burdened with mortgage rights in Pucangsawit Village and the compensation process which will be carried out by the Surakarta City Government. Weaknesses, among others, if in the name of an existing certificate which includes the land in the inundation map that is still burdened with mortgage rights has passed away. The solutions provided by the Surakarta City Government include providing part of the compensation rights received by holders of land rights certificates that are included in the inundation map for taking a certificate that guarantees mortgage rights at the bank, facilitating the removal process (roya) and helping to facilitate the process of a Certificate of Inheritance if the names that are certified as included in the inundation map have passed away, help facilitate for heirs who are abroad by providing directions or instructions for making a Power of Attorney to Sell/Release Rights until legalization of the Consulate General of the Republic of Indonesia in the country of domicile of the heirs, for the name of the land certificate included in the inundation map dies and does not own mandatory heirs, the Surakarta City Government also facilitates by helping to make an application for Determination of Heirs at the District Court or Religious Court.

Keywords: *Land Acquisition, Mortgage Rights, Riverbanks.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alakum Warohmatullahi Wabarokatuh

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hiyah-Nya. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, suri teladan yang menuntun umat manusia sampai akhir zaman, yang senantiasa kita tunggu syafaatnya di Yaumul Akhir nanti. Atas izin Allah SWT penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar yang berjudul **“PROBLEMATIKA PEMBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA”**

Tesis ini disusun guna memenuhi sebagai persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulisan Tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan soa dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak turut membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak. Drs Bedjo Santoso MT PhD, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E,Akt. M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto., S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan membenarkan dengan sikap sabar, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan,
5. Dr. H. Ngadino, S.H., Sp. N. M.H. selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan membenarkan dengan sikap sabar, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan,
6. Seluruh Dosen dan Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terimakasih telah memberi banyak ilmu pengetahuan, membimbing, mendidik dan memberikan bantuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Suparno, S.H., M.Kn., dan Ibu Endang Wahyuni, SE., MM., terimakasih atas cinta, kasih sayang, dukungan, nasihat, bimbingan, dan doa restunya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
8. Adikku Astri Nuraini, terimakasih telah memberikan dorongan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

9. Sahabat-sahabat dan teman-teman seangkatan dan seperjuangan di Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, sukses selalu untuk kalian semua.
10. Seluruh pihak yang terliat dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Hanya doa yang dapat penulis haturkan. Semoga amal kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah dan mendapat balasan pahala dari Allah SWT. Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis, penulis sudah memberikan yang terbaik dan mengucapkan terima kasih atas selesainya tesis ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca serta bagi masyarakat pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

UNISSOLA
جامعته سلطان أبجوج الإسلامية

Surakarta, 18 Juni 2021

Penulis

ANDRIAN SHIDIQ, SH.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH	vi
MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori	10
G. Metode Penelitian.....	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	21
1. Pengertian Pendaftaran Atas Tanah	21
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	22
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
4. Pengertian tentang Hak Atas Tanah	24
5. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	25
6. Fungsi dan Sifat Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	31
1. Pengertian Hak Tanggungan	31
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	33
3. Sifat Hak Tanggungan	35
4. Asas-Asas Hak Tanggungan	36
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	39
6. Hapusnya Hak Tanggungan	41
C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	43
1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	43
2. Prosedur Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	45
3. Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	53
4. Pengertian Relokasi	55
D. Tinjauan Umum Tentang Sungai Dan Bantaran	56

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta	58
B. Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta	61
C. Kelemahan-Kelemahan dan Solusi Penyelesaian Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.....	70

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	75
B. Saran-saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih berhubungan dengan tanah. Tanpa kita sadari tanah dapat kita jadikan sebagai tempat mencari nafkah, akan tetapi tanah juga dapat menimbulkan masalah di dalam kehidupan masyarakat.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi dalam memenuhi kebutuhan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik dalam tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.¹

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), menyebutkan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.²

¹ Boedi Harsono, 2003, *Menuju Kesempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, h 3

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)

Peraturan hukum agraria di Indonesia sendiri telah ada jauh sebelum kemerdekaan Indonesia, dalam waktu itu hukum agraria yang berlaku adalah hukum barat (kolonial) dan hukum adat. Tetapi pada tanggal 24 September 1960 terciptalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA dikeluarkan dengan tujuan untuk mengakhiri terjadinya dualisme hukum agraria yang ada di Indonesia.

Indonesia merupakan kawasan yang rentan terhadap bencana alam, salah satu bencana alam yang sering terjadi di wilayah Indonesia adalah bencana banjir. Hal itu tidak terlepas dari banyaknya sungai yang ada di Indonesia yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia tak terkecuali di Pulau Jawa yang juga mempunyai beberapa sungai besar dan panjang yaitu Sungai Citarum di daerah Jawa Barat, Sungai Brantas di daerah Jawa Timur dan Sungai Bengawan Solo yang ada di sebagian Jawa Tengah dan sebagian Jawa Timur.

Kota Surakarta yang merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Tengah yang dilalui aliran Sungai Bengawan Solo pernah merasakan bencana banjir akibat meluapnya Sungai Bengawan Solo. Bencana banjir Sungai Bengawan Solo di kota Surakarta terjadi di sekitar tahun 2007 yang menjadi salah banjir besar yang melanda kota Surakarta. Bencana banjir tersebut merendam beberapa wilayah di kota Surakarta terutama di wilayah bantaran Sungai Bengawan Solo antara lain Kelurahan Joyotakan, Kelurahan Jagalan, Kelurahan Sewu, Kelurahan Semanggi dan Kelurahan

Pucangsawit yang menjadi daerah terdampak banjir akibat meluapnya Sungai Bengawan Solo.

Berdasarkan atas kejadian tersebut Pemerintah Kota Surakarta langsung bertindak dalam penanganan bencana banjir tersebut dengan mengeluarkan kebijakan melalui Surat Keputusan Walikota Surakarta Nomor 362.05/25/1/2008 tentang Pembentukan Tim dan Kelompok Kerja Penanganan Pasca Banjir Kota Surakarta. Di dalam Surat Keputusan tersebut upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surakarta salah satunya pembangunan tanggul pembatas sungai. Dalam rencana pembangunan tanggul pembatas tersebut Pemerintah Kota Surakarta telah memetakan wilayah yang akan terdampak dan terdusur guna pembangunan tanggul pembatas tersebut, daerah yang terkena dampak pemetaan tersebut adalah sebagian wilayah di Kelurahan Pucangsawit.

Solusi yang Pemerintah Kota Surakarta terhadap wilayah yang terkena dampak pembangunan tanggul pembatas tersebut guna mencegah terjadinya banjir akibat meluapnya sungai Bengawan Solo adalah Program Relokasi Pemukiman. Program relokasi pemukiman diperuntukan bagi warga yang terdampak pembangunan tanggul pembatas dan pemukiman bantaran yang sering mengalami kebanjiran akan di pindahkan ke lokasi pemukiman yang lebih aman dan layak.

Pemerintah Surakarta dalam pelaksanaan Program relokasi mengeluarkan kebijakan melalui Gambar Peta Genangan dan Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis

Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya. Berdasarkan Pasal 3 huruf a Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 yang menjadi sasaran penerima bantuan ganti rugi akibat Program Relokasi yaitu pemegang hak milik atas tanah yang berada di bantaran Sungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya di wilayah Kota Surakarta sebagaimana tersebut didalam Keputusan Walikota Surakarta Nomor 362/07-A/1/2012 tentang Penetapan dan Pengelolaan Kawasan bantaran ungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya, sebagaimana Kawasan Pengendali Banjir Kota Surakarta.

Dalam pelaksanaan proses ganti rugi tanah yang terkena program relokasi Pemerintah Kota Surakarta menemukan beberapa permasalahan dilapangan salah satunya pemegang hak milik tidak bisa menunjukan bukti kepemilikan hak milik atas tanah yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik yang asli dikarenakan masih terbebani hak tanggungan yang di jadikan jaminan di Bank. Dalam Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 dijelaskan bahwa yang akan menerima ganti rugi adalah pemegang Sertipikat hak milik yang dibuktikan dengan menunjukkan bukti kepemilikan hak milik atas tanah, dengan kata lain bukti kepemilikan hak milik atas tanah tersebut harus dalam keadaan bersih tanpa adanya pembebanan hak tanggungan dan tidak ada sengketa.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengerti lebih mengerti tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan problematika,

faktor yang menghambat dan penyelesaian Relokasi Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di kelurahan Pucangsawit, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PROBLEMATIKA PEMEBEBASAN TANAH DI BANTARAN SUNGAI BENGAWAN SOLO YANG MASIH TERBENANI HAK TANGGUNGAN DI KELURAHAN PUCANGSAWIT KOTA SURAKARTA.**

B. Perumusan Masalah

Melihat dari paparan latar belakang masalah, dapat dirumuskan sebagai pijakan untuk memudahkan penulis dalam merumuskan masalah yang akan diteliti sehingga sasaran yang hendak dicapai menjadi jelas, sistematis, sehingga dapat mencapai tujuan yang diharapkan, dalam penelitian ini penulisan dapat merumuskan permasalahan tersebut sebagai berikut :

1. Apa Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta?
2. Apa Kelemahan-Kelemahan dan Solusi Penyelesaian Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penelitian tesis ini penulis berkeinginan untuk mengerti lebih mendalam dalam suatu permasalahan hukum sehingga tujuan penulisan hukum dapat dicapai dengan baik maka dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- A. Untuk mengetahui problematika pembebasan tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.
- B. Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dan solusi penyelesaian problematika pembebasan tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan ada manfaatnya khususnya bagi penulis sendiri dan pembaca pada umumnya. Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian penulisan hukum diharapkan dapat memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum pada khususnya tentang pertanahan menurut UUPA, dan menurut peraturan hukum lainnya.

- b. Dapat digunakan sebagai salah satu kelengkapan dalam persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di UNISSULA (Universitas Sultan Agung) Semarang.
- c. Menambah literatur dan referensi dalam dunia perpustakaan yang dapat dijadikan dasar bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan serta kemampuan dalam menganalisa dan memecahkan masalah hukum khususnya mengenai masalah pertanahan.
- b. Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat sebagai masukan kepada masyarakat, sehingga dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindari hal-hal yang sekiranya dapat merugikan masyarakat dalam hal pertanahan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Dalam melakukan penelitian ini perlu di definisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah merupakan hak yang di miliki oleh seorang pemegang hak yang diberi keleluasan untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Yang di maksud kata “menggunakan” memiliki arti bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan bahwa tanah tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perkebunan, dan peternakan.³

Adapun macam-macam hak atas tanah disebutkan didalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah

³ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Kencana Prenanda Meida Group. Jakarta, h 82.

- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁴

2. Pengertian Relokasi

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia arti kata Relokasi yaitu pemindahan tempat atau pemindahan dari suatu lokasi ke lokasi lain.⁵ Menurut Hudoso yang dikutip oleh Zaini Mustofa relokasi biasanya dilakukan terhadap pemukiman penduduk yang sebenarnya tidak diperuntukan bagi perumahan atau lokasi pemukiman yang rawan terhadap bencana alam atau yang terkena bencana alam.⁶

3. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang

⁴ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵ <http://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/relokasi> diakses pada tanggal 15 Oktober 2020

⁶ Zaini Mustofa, 2011, *Evaluasi Pelaksanaan Program Relokasi Pemukiman Kumuh (Studi Kasus: Program Relokasi Pemukiman Di Kelurahan Pucangsawit Kecamatan Jebres Kota Surakarta)*, Skripsi UNS Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, h 16

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁷

4. Pengertian Sungai dan Bantaran

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 Tentang Sungai, Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air didalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.⁸

Bantaran adalah ruang antara tepi palung sungai dan kaki tanggul sebelah dalam yang terletak di kiri dan/atau kanan apalung sungai.⁹

F. Kerangka Teori

Teori adalah salah satu konsep dasar dari sebuah penelitian. Teori adalah seperangkat konsep, konstuk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan merinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.¹⁰ Menurut Soerjono Soekanto menjelaskan kegunaan teori sebagai berikut:¹¹

- a) Untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki kebenarannya.

⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 Tentang Sungai Pasal 1 angka 1

⁹ *Ibid.* Pasal 1 angka 8

¹⁰ Masri Singarimbun dan Sofyan Efeendi, 2004, *Metode Penelitian Sosial*, LP3ES, Jakarta, h 37

¹¹ Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h 121

- b) Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
- c) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Penulisan tesis ini akan terfokus pada penyelesaian yang akan diambil untuk problematika relokasi tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta serta kelemahan-kelemahannya.

1. Teori Kepastian Hukum Sudikno Mertokusumo

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹²

Kepastian adalah perihal yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif dan sosiologi. Kepastian hukum secara

¹² Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, h

normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.¹³

2. Teori Keadilan Aristoteles

Keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.¹⁴

Seorang filsuf terkenal Aristoteles berpendapat bahwa, Keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstrem itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut ketidakadilan. Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :¹⁵

- a. Keadilan Komunikatif
- b. Keadilan Distributif
- c. Keadilan Legal

¹³ Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h 385

¹⁴ Manullang E. Fernando M, 2007, *menggapai hukum berkeadilan*, buku Kompas, Jakarta, h 57

¹⁵ <http://www.PengertianAhli.com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#di> akses pada tanggal 29 September 2020

- d. Keadilan Vindikatif
- e. Keadilan Reaktif
- f. Keadilan Protektif

G. Metode Penelitian

Setiap melakukan penelitian maka harus menggunakan metode-metode tertentu, metode penelitian adalah pedoman cara seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.¹⁶

Agar tujuan dan manfaat penelitian ini dapat tercapai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan penelitian berupa :

1. Jenis Penelitian

Penulisan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum *yuridis empiris* atau sosiologis hukum adalah pendekatan dengan melihat suatu kenyataan dimasyarakat.¹⁷ Ini berarti bahwa dalam penelitian ini disamping di lihat dari segi *yuridis* dengan melihat peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukumnya, juga dilihat dari segi hukum empirisnya yaitu pelaksanaannya, sehingga dapat dilihat apakah sudah ada keserasian normatif dengan implementasi di lapangan karena penelitian ini tidak hanya meliputi pada peraturan-peraturan Perundang-

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Loc.cit*, h 6

¹⁷ H. Zainudin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan ke 6, h 105

undangan dan bahan hukum, tetapi juga prakteknya dilapangan penelitian ini berupa atau dapat memberikan gambaran dan menganalisa peran Pemerintah Kota Surakarta dalam menyelesaikan Problematika Relokasi Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo Yang Masih Terbebani Hak Tanggungan Di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.

Pendekatan *yuridis empiris* (sosiologis) ditunjukkan untuk meneliti bagaimana Pemerintah Kota Surakarta, dalam mengamati berbagai hal yang berkembang dalam pelaksanaannya, penerapan (implementasi) peraturan perundang-undangan maupun ketentuan lainnya yang terkait dalam Problematika Relokasi Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo Yang Masih Terbebani Hak Tanggungan Di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. Pendekatan *yuridis empiris* (sosiologis) dilakukan melalui wawancara yang mendalam dan observasi seperlunya dengan para narasumber dan instansi yang berkompeten serta terkait dengan masalah yang akan diteliti.

Pada pendekatan normatif, yang dapat dilakukan adalah melakukan inventarsasi semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Undang-Undang peraturan hukum dan kewenangan hukum lainnya yang berhubungan dengan yang diteliti, selanjutnya dianalisa dan dijadikan kelengkapan bahan penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini penulis akan menggunakan metode deskriptif yaitu :
“Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang

seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru”.¹⁸ Metode ini di maksudkan untuk dapat menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial terhadap obyek yang diteliti.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah yang berhubungan dengan penelitian penulis yaitu di Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta, Pemerintah Kota Surakarta, Kawasan yang terdampak relokasi di Kelurahan Pucangsawit dan Pebankan terkait tersebut memberi ijin penelitian kepada penulis terutama untuk mengumpulkan datanya.

4. Jenis Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau melalui penelitian di lapangan dengan mengadakan wawancara, adapun data tentang penelitian diperoleh dari Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta dan Pemerintah Kota Surakarta atau pihak-pihak yang berkompeten terkait permasalahan dalam tulisan ini.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Op.cit*, h 10

b. Data Sekunder

Data yang bersumber atau diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang ada, mencakup literatur-literatur, tulisan ilmiah dari para ahli, dan lain-lain yang dapat penulis kumpulkan dalam penyelesaian tulisan ini.

c. Data Tersier

Data yang bersumber dari pustaka, buku-buku, kamus-kamus yang ada yang sifatnya hanya sebagai tambahan dan atau melengkapi untuk menyelesaikan tulisan ini.

5. **Sumber Data**

a. Sumber Data Primer

Yaitu sumber *empiris* berupa hasil dari wawancara yang diperoleh langsung dengan permasalahan yang diteliti yang diperoleh dari lokasi penelitian, yaitu Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta dan Pemerintah Kota Surakarta.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari hasil membaca, mempelajari bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian dan dilengkapi dengan bahan hukum tersier.

Pada penelitian hukum normatif, data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/ BPN) ;
 - a) Pancasila
 - b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).
 - d) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - f) Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - h) Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yaitu berupa bahan pustaka seperti buku, majalah, hasil penelitian makalah, yang berhubungan dengan obyek penelitian.

- 3) Bahan Hukum Tersier meliputi bahan yang memberi kelengkapan informasi tentang hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus, seperti kamus hukum, kamus bahasa indonesia dan kamus bahasa inggris.

6. Tehnik Pengumpulan Data

Bahan penelitian berupa data yang diperoleh melalui penelitian hukum empiris berupa data primer, diinventarisir dan diidentifikasi, kemudian melalui observasi dicocokkan dengan kenyataan yang ada. Teknik perolehan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

a. Wawancara

Salah satu metode dengan cara komunikasi, yaitu melalui kontak dengan peneliti (pewawancara) dengan sumber data (responden). Wawancara dilakukan secara langsung dengan responden untuk menanyakan secara lisan hal-hal yang diinginkan dan jawaban responden dicatat oleh pewawancara.

b. Dokumentasi

Studi dokumentasi ini digunakan untuk melengkapi data seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan hukum yang berhubungan dengan Pertanahan.

c. Observasi

Metode ini penulis melakukan penelitian, terhadap beberapa Kasus yang berhubungan dengan judul penulis, untung

memperoleh keyakinan tentang keabsahan atas data-data dan obyek yang diteliti.

d. Kepustakaan

Dengan melakukan telaah pustaka yang relevan dengan pertanahan, seperti buku-buku, majalah, surat kabar, jurnal dan internet dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

7. Tehnik Analisis Data

Bahan penelitian pada penelitian hukum *empiris* dikumpulkan dengan cara mewawancarai narasumber dan melakukan observasi seperlunya yang berkaitan dengan tanah terdampak Relokasi di bantaran sungai Bengawan Solo di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta, terutama yang masih terbebani Hak Tanggungan, hasilnya dianalisa secara diskriptif kualitatif, yang kemudian dituangkan dalam bentuk deskripsi yang menggambarkan tentang Problematika Relokasi Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. Bahan penelitian pada hukum normatif berupa bahan hukum yang berkaitan dengan Undang-Undang, Peraturan-Peraturan pertanahan dan kewenangannya, kemudian di susun secara sistematis, kemudian diklasifikasikan sesuai pokok bahasan. Selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut dilakukan analisis secara normatif sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai jawaban atas permasalahan pada penelitian hukum, mengenai kesesuaian tidaknya dalam penyelesaian

masalah Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Atas Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹ Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah.²⁰

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian

¹⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, h 477

²⁰ Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya: edisi 1 cetakan kedelapan*. Jakarta, Sinar Grafika, h 114

wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.²¹

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam satu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²²

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pengertian asas-asas tersebut dijelaskan sebagai berikut:²³

- a. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.* H 478

²³ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, h 18

hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

- c. Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukannya, terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk:²⁴

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek yuridis dari bidang-

²⁴ *Ibid.* H 18-19

bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam hal ini mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

4. Pengertian tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁵

Sertipikat berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu dari hak-hak perseorangan atas tanah. Hak atas tanah merupakan yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa tanah tersebut

²⁵ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, h 283

dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkankata mengambil manfaat dapat diartikan bahwa tanah tersebut dapat di manfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.²⁶

5. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah diatur didalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dapat diberikan oleh negara kepada masyarakat antara lain:

a. Hak Milik

Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang telah diamanatkan oleh UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, artinya penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburannya terjaga dan mencegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.²⁷

²⁶ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Perdana Media Grup, h 82

²⁷ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media Group. Cetakan ke 5, h 90-91

Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur tentang Peralihan Hak Milik Atas tanah yaitu hak milik dapat di alihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua Bentuk peralihan Hak atas Tanah sebagai berikut:²⁸

1) Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut karena hukum kepada pihak lain, dikarenakan seorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subyek Hukum.

2) Dialihkan pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berolindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknyanya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diatur didalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mendefinisikan Hak Guna Usaha adalah hak untuk

²⁸ Ardiansyah Zuhadji, *Peralihan Hak ats Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lex Crimen, Vol.V/No.a/April-juni/2016, h 34*

mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut diatur di Pasal 29 dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Hak guna usaha dan hak guna bangunan dijamin dahulu tidak dikenal oleh masyarakat karena tidak ada persamaannya dalam hukum adat. Dalam hukum adat hak guna usaha dan hak guna bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.²⁹

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Didalam pasal tersebut mendefinikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendir, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dan dilanjutkan di Pasal 35 ayat (2) menerangkan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun. Jadi, dalam hal ini pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah

²⁹ Imam Soetiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, h 73

bangunan tersebut sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adala 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas tanah atau dapat diartikan pemegang hak guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah.³⁰

Subyek hak guna bangunan dapat dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 22 terjadinya Hak Guna Bangunan antara lain Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur didalam Pasal 41 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

³⁰ Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta Prenada Media, h 190

memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelohan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya peternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.³¹

Subyek yang dapat mempunyai Hak Pakai dijelaskan di Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

³¹ Auri, 2014, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi I Volume 2, h 2

6. Fungsi dan Sifat Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara umum fungsi dari sebuah sertipikat hak atas tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum didalam sertipikat tanah adalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.³² Sertipikat sebagai tanda bukti hak dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Penjelasan diatas mempunyai arti dan penjelasan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat adalah bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.³³

³² Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, h 31

³³ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, h 38

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan secara khusus diatur didalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan UUHT. Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, adalah “hak tanggungan atas tanah dan beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.

Konsepsi-konsepsi dasar dari istilah-istilah penting dari hak tanggungan tertuang dalam Pasal 1 UUHT antara lain:

- a. Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu
- b. Debitur adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat

akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Kata Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutang.
- e. Kantor Petanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah *administrative* lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Menurut pendapat Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁴

Adrian sutedi Membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir

³⁴ Budi Harsono, 2007, *Hukum agrarian Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksananya*, Jakarta, Djambatan, h 24

karena perjanjian.³⁵ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan undang-undang, contohnya pasal 1331 KUHPerdara, Pasal 123 KUHPerdara dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.³⁶

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur didalam Pasal 8 sampai dengan Pasal (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah adalah:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

b. Obyek Hak Tanggungan

³⁵ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, h 21

³⁶ *Ibid.* h 27

Obyek tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-Hak Tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pada dasarnya untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat berikut :³⁷

- 1) Dapat dinilai, artinya obyek hak tanggungan harus bisa di perjualbelikan dan bernilai dengan uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cedera janji, maka benda yang dijadikan jaminan harus dapat dipindahtangankan kepada kreditur, yang apabila diperlukan untuk membayar utang debitur dapat dijamin pelunasannya, benda jaminannya dapat dipindahtangankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau di lelang;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku. Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada

³⁷ H.M Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan : Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*, Jakarta, Sinar Grafika, h 46

kegiatan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada pencatatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.

- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang sebagai benda yang dapat dipertanggungkan.

Obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna untuk menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal itu apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan peringkat seterusnya.³⁸

3. Sifat Hak Tanggungan

Sifat dari hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya tidak membebaskan sebagian obyek dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Namun demikian, sifat

³⁸ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Inonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, h 28

tersebut dapat disimpangi jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut.³⁹

4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Dalam hak tanggungan terdapat beberapa asas yang perlu dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁰

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Artinya bahwa jika debitur cidara janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan yang berlaku.

³⁹ | Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, h 102

⁴⁰ H.M Arba, *Op.cit*. H 59-63

- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Maksudnya adalah hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Didalam Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Menurut ketentuan tersebut bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.
- g. Hak Tanggunagn dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada. Menurut pasal 3 ayat (1) UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang telah ada, utang yang baru

akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu, utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya.

- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT, tertampung sudah kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditur), tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.
- i. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada (*droit di suite*). Maksudnya adalah bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyek tersebut berada.
- j. Diatas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
- k. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu. Asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan. Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas *publitas* dan asas keterbukaan.
- m. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah biasanya diawali dengan adanya perjanjian pokok akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat hak tanggungan maupun mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya, pemberian perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hukum yang seimbang bagi para kreditur dan debitur serta pengaturan yang lengkap mengenai syarat-syarat untuk perlindungan barang jaminan. Pengaturan sebagaimana dimaksud meliputi:

- a) Obyek hak tanggungan.
- b) Pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- c) Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan.
- d) Eksekusi hak tanggungan.
- e) Pencoretan (Roya) hak tanggungan.
- f) Sanksi administratif.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:⁴¹

a) Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, "*pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat

⁴¹ Sutarja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, h 54

hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan diterapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁴²

6. Hapusnya Hak Tanggungan

a. Sebab Hapusnya Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir*, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.⁴³

Dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebab hapusnya hak tanggungan di atur di Pasal 18. Pasal 18 ayat (1) berisi antara lain:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

⁴² *Ibid.*

⁴³ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, h 157

b. Pencoretan Hak Tanggungan (*Roya*)

Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.⁴⁴ *Roya* atau Pencoretan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT yang menyatakan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku hak tanah atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat yang dimaksud di atas karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.⁴⁵

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal 2 (dua) macam *Roya* yaitu sebagai berikut :⁴⁶

- 1) *Roya* keseluruhan, yaitu sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyebutkan Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

⁴⁴ Salim H.S, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h 191

⁴⁵ *Ibid.* H 159

⁴⁶ Denico Dolly, 2011, *Aspek Hukum Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Roya*, Jurnal Negara Hukum: Vol.2 No. 1, juni 2011, h 120

2) *Roya Partial*, yaitu sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan diperjanjikan dalam APHT bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut maka Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak.⁴⁷ Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal pengadaan tanah, tetapi hanya mengenal Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan Tanah menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (1)

⁴⁷ H.M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, h 13

menjelaskan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Adapun pengertian Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Maria SW. Soemardjono, mengatakan Pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Diluar itu pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang telah disepakati.⁴⁸

Dengan demikian, Hukum Pengadaan Tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak.⁴⁹

⁴⁸ Maria SW. Soemardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, h 74

⁴⁹ H.M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Op.cit. h 15

2. Prosedur Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Prosedur penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 jo. Ketentuan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 Pasal 2, yaitu diselenggarakan melalui 4 tahapan :

a. Perencanaan;

Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan. Penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan dan kepentingan masyarakat.⁵⁰

Perencanaan menurut Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut peraturan perundang-undangan.

2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

⁵⁰ *Ibid*, h 71

Perencanaan mempunyai arti :⁵¹

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang tata Wilayah) baik RTRW nasional maupun Regional;
- 2) Maksud dan Tujuan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum;
- 3) Letak dan Luas, diinformasikan kepada masyarakat khususnya untuk masyarakat yang lahannya akan dimanfaatkan untuk pembangunan;
- 4) Perkiraan waktu pengadaan tanah, dan nilai tanah khususnya harga tanah sesuai dengan harga pasar.

b. Persiapan;

Tahap persiapan mempunyai arti :⁵²

- 1) Pemberitahuan Rencana Pembangunan kepada para pemilik tanah yang terkena pembangunan dengan cara yang dianggap kooperatif dan jelas;

Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan. Pemberitahuan secara langsung dilaksanakan

⁵¹ Mudakir Iskandarsyah, 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum; Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak Edisi Revisi Kelima*, Jala Permata Aksara, Jakarta, h 45

⁵² *Ibid*

dengan cara sosialisasi, tatap muka atau surat pemberitahuan. Sedangkan pemberitahuan secara tidak langsung dilakukan melalui media masa atau media elektronik.⁵³

- 2) Pendataan Awal, semua lahan yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan dilakukan pendataan secara detail dan akurat. Pendataan dilakukan dengan cara tertulis yang diketahui oleh para pemilik tanah;

Didalam Pasal 18 Undang-Undang Tahun 2 Tahun 2012, Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal Pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Pendataan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi publik rencana pembangunan.⁵⁴

- 3) Konsultasi Publik, awal dari semua kegiatan pembebasan tanah diawali dengan kegiatan yang dinamakan konsultasi publik yang artinya adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

⁵³ H.M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Op.cit. h 79

⁵⁴ *Ibid*, h 80

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan ditempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang telah disepakati.⁵⁵

c. Pelaksanaan;

Pelaksanaan penetapan lokasi lahan untuk pembangunan kepentingan umum telah mendapat persetujuan dari semua pihak berarti di anggap definitif, tidak ada masalah calon pengguna tanah mengajukan permohonan kepada pemerintah yang dilanjutkan dengan pelaksanaan berupa :⁵⁶

1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, termasuk pengukuran, pemetaan dan identifikasi kepemilikan. Dari hasil inventarisasi tersebut harus diumumkan kepada khalayak, dimedia yang mudah diakses oleh masyarakat. Untuk pemilik yang menganggap hasil inventarisasi tidak benar bisa mengajukan permohonan kepada pemerintah atau panitia pengadaan tanah.

2) Penilaian ganti rugi

⁵⁵ *Ibid*, h 85

⁵⁶ Mudakir Iskandarsyah, *Op.Cit*, 47-49

Dalam penilaian ganti kerugian maksudnya menentukan jenis apa saja yang harus diberikan gantirugi, sehubungan dengan pemanfaatan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, meliputi:

- a) Tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum;
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah artinya ruang dibawah atau diatas tanah dalam batas tertentu, karena tidak sampai dengan ruang diatas tanah yang berarti ruang angkasa bebas;
- c) Bangunan, berupa semua jenis bangunan yang ada diatas tanah;
- d) Tanaman, semua jenis tanaman yang mempunyai nilai ekonomis;
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah, yang dianggap ada nilai manfaatnya;
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai.

3) Musyawarah Penetapan Ganti rugi

Untuk menentukan besaran ganti rugi harus dimusyawarahkan antara pemerintah dengan pemilik tanah dalam kurun waktu 30 hari kerja. Apabila pemilik tanah tidak dapat menyetujui besaran ganti rugi dari hasil musyawarah bisa mengadakan upaya hukum ke Pengadilan Negeri

setempat dalam kurun waktu 14 hari kerja, pihak Pengadilan Negeri dalam kurun waktu 30 hari kerja harus sudah ada putusan. Dan apabila upaya hukum berlanjut banding ke Mahkamah Agung dengan kurun waktu 14 hari kerja pula, dan Mahkamah Agung dalam waktu 30 hari kerja harus sudah menerbitkan putusan Mahkamah Agung, maka sudah mengikat semua pihak dan dijadikan dasar untuk kegiatan selanjutnya.

4) Pemberian Ganti Rugi

Pemberian ganti rugi bagi tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum, diserahkan kepada yang berhak berdasarkan musyawarah mufakat bila sudah kesepakatan penentuan besaran ganti rugi. Untuk yang tidak kesepakatan besaran ganti rugi, besaran pembayarannya didasarkan putusan Mahkamah Agung.

Penitipan ganti Kerugian juga dapat dilakukan terhadap:⁵⁷

- a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b) Obyek Pengadaan tanah yang akan diberikan ganti ganti kerugian :
 - Sedang menjadi obyek perkara dipengadilan
 - Masih dipersengketakan kepemilikannya

⁵⁷ H.M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Op.cit. h 118

- Diletakkan dita oleh pejabat yang berwenang;
- Menjadi jaminan di bank

Adapun jenis-jenis ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda di atasnya sebagaimana diatur dalam Pasal 74 yaitu :⁵⁸

a) Pemberian Ganti Kerugian dapat berupa:

- Uang
- Tanah pengganti
- Pemukiman kembali (relokasi)
- Kepemilikan saham; atau
- Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

b) Bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian, yang diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan dengan yang dinilai oleh penilai.

d. Penyerahan hasil

Setelah proses pengadaan tanah telah selesai dilakukan maka panitia pengadaan tanah melakukan penyerahan hak atas tanah tersebut kepada instansi yang membutuhkan dengan ketentuan sebagaimana

⁵⁸ *Ibid*, h 119

diatur didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 50 yang menentukan sebagai berikut :⁵⁹

- 1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah :
 - a) Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau;
 - b) Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1)
- 2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembanunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah;
- 3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik, yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum
- 4) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.
- 5) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah tetap dapat

⁵⁹ *Ibid*, h 137

melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- 6) Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Kata asas atau azas berasal dari bahasa Arab dari kata *asasun* artinya dasar, basis, fondasi,. Kata asas dihubungkan dengan hukum memberikan pengertian asas adalah dasar kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berfikir dan alasan berpendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.⁶⁰

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 menentukan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Asas Kemanusiaan, adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negaradan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Keadilan, adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah

⁶⁰ Muhammad Daud Ali, 2007, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, h 26

sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

- c. Asas Kemanfaatan, adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. Asas Kepastian, adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
- e. Asas keterbukaan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- f. Asas Kesepakatan, adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk didapatkan kesepakatan bersama.
- g. Asaa Keikutsertaan, adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

- i. Asas Berkelanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Asas Keselarasa, bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

4. Pengertian Relokasi

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia arti kata Relokasi yaitu pemindahan tempat atau pemindahan dari suatu lokasi ke lokasi lain.⁶¹ Menurut Hudoso yang dikutip oleh Zaini Mustofa relokasi biasanya dilakukan terhadap pemukiman penduduk yang sebenarnya tidak diperuntukan bagi perumahan atau lokasi pemukiman yang rawan terhadap bencana alam atau yang terkena bencana alam.⁶²

Menurut Kementerian Pekerjaan Umum yang dikutip dari Hasrul Hadi, Relokasi adalah upaya pemindahan sebagian atau seluruh aktivitas berikut sarana dan prasarana penunjang aktivitas dari suatu tempat ke tempat lainnya guna mempertinggi faktor keamanan, kelayakan, legalitas pemanfaatan dengan tetap memperhatikan keterkaitan antara yang dipindah dengan lingkungan alami dan binaan ditempat tujuan. Relokasi

⁶¹ <http://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/relokasi> diakses pada tanggal 15 Oktober 2020

⁶² Zaini Mustofa, *loc.cit*

merupakan bagian dari pemukiman kembali (*resettlement*) di lokasi yang baru diluar kawasan rawan bencana.⁶³

D. Tinjauan Umum Tentang Sungai Dan Bantaran

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 Tentang Sungai, Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air didalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.⁶⁴ Sungai juga bisa diartikan sebagai bagian permukaan bumi yang letaknya lebih rendah dari tanah sekitarnya dan menjadi tempat mengalirnya air tawar menuju ke laut, danau, rawa, atau ke sungai yang lain. Sungai adalah bagian dari permukaan bumi karena sifatnya, menjadi tempat air mengalir. Dapat ditarik kesimpulan bahwa sungai adalah bagian dari dataran yang menjadi tempat aliran air yang berasal dari mata air atau curah hujan.

Bantaran adalah ruang antara tepi palung sungai dan kaki tanggul sebelah dalam yang terletak di kiri dan/atau kanan apalung sungai.⁶⁵ Bantaran sungai berada didalam sempadan sungai, yang mempunyai fungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan dataran, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu. Didalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, Garis

⁶³ Hasrul Hadi, 2017, *Strategi Adaptasi dan Relokasi Permukiman Warga Akibat Bencana Banjir Pasang Air Laut*, Jurnal Geodika Vol. 1, No. 1 h 13

⁶⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 Tentang Sungai Pasal 1 angka 1

⁶⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai Pasal 1 angka 8

sempadan pada sungai yang tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan telah ditentukan :

1. Paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) ditepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang aliran sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga meter)
2. Paling sedikit berjarak 15 m (lima belas meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang aliran sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter); dan
3. Paling sedikit berjarak 30 m (tiga puluh meter) dari tepi kanan dan kiri palung sungai sepanjang aliran sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari dari 20 m (dua puluh meter).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta

Secara geografis Pucangsawit merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Jebres Kota Surakarta yang berada di ketinggian 80-100 meter diatas permukaan laut (mdpl). Kelurahan Pucangsawit memiliki luas sekitar 127 Ha dengan batas wilayah disebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Jebres. Disebelah Selatan kelurahan Pucangsawit berbatasan dengan Sungai Bengawan Solo dan Desa Gadingan Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo. Disisi sebelah Barat Kelurahan Pucangsawit berbatasan langsung dengan Sungai Bengawan Solo dan Desa Palur Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo. Disebelah Timur kelurahan Pucangsawit berbatasan dengan Kelurahan Jagalan dan Kelurahan Sewu Kecamatan Jebres Kota Surakarta. Kelurahan Pucangsawit memiliki 15 Rukun Warga (RW) dan 56 Rukun Tetangga (RT) dengan jumlah penduduknya sekitar 13.774 yang terbagi didalam 3.357 KK.

Dalam sejarahnya Kelurahan Pucangsawit berada wilayah timur sisi selatan kota Surakarta, dahulunya wilayah tersebut berupa persawahan kering dan tegalan. Dikatakan sawah kering karena tidak ada pengairan , dapat dikatakan sawah tadah hujan. Daerah persawahan ada di sebelah timur Kampung Kalangan sekarang, wilayah itu dikenal dengan sebutan Sawah Wetan (RW IV dan sekitarnya) dan Sawah Kulon di

sekitar kampung Kalangan. Dengan letaknya yang disisi pinggiran Kota Solo, wilayah ini masih sangat sepi belum banyak dihuni dapat dikatakan tidak ada aktivitas masyarakat ataupun kegiatan yang padat, kegiatan yang ada hanya untuk menggarap tegal dan sawah

Wilayah Pucangsawit dulu merupakan pusat hunian yaitu di kampung Kalangan, kampung Tekenan , kampung Sekarpace, kampung Tedeng atau disebut juga kampung Baben ,kampung Tahon , kampung Belik Jambe , kampung Kedung Belang, kampung Badran dan kampung Lemah Putih. Masing-masing kampung mempunyai histori atau cerita sejarah sendiri-sendiri.

Pada awalnya kampung-kampung diwilayah ini baru dihuni, setiap kampungnya beberapa keluarga, itupun masih sangat sederhana begitu pula tingkat pendidikanya masih rata-rata rendah malah ada yang tidak pandai baca tulis. Sekolah saja baru ada setelah Indonesia Merdeka itupun baru satu sekolah yaitu Sekolah Rakyat Pucangsawit (sekarang SD Pucangsawit). Suasana dahulu masih sangat sepi karena belum adanya sarana jalan yang memadai, yang ada saat itu jalan dari kampung Kalangan sampai kampung Sekar Pace itupun hanya dilalui gerobak sapi . Sedangkan jalan dari kampung Kalangan ke timur hanya jalan setapak setelah dilebarkan kemudian dinamakan jalan jurug, karena menuju ke arah Jurug. Dari sisi letaknya yang dipinggiran kota , wilayah ini banyak digunakan untuk tanah pemakaman, diantaranya

terdapat makam Purwoloyo dan makam makam lain makam Badra, beberapa makam Cina atau Bong Cina.

Ditumur wilayah Pucangsawit ada makam Pahlawan. Perkembangan sekarang sudah banyak tanah pekuburan ini digunakan untuk sarana pemerintah diantaranya dipakai untuk sekolahan, gedung puskesmas, kantor kelurahan, juga dihon untuk hunian masyarakat.

Wilayah Pucangsawit meski dahulu banyak tanah Tegalan dan sawah konon banyak juga cerita sejarahnya. Raja Paku Buana X apabila anjansana ke wilayah Pucangsawit berkenan beristirahat di Taman Jurug, tempat peristirahat Raja Paku Buana X berupa panggung, karena letak bangunannya lebih tinggi dari lingkungan disekitarnya yaitu lantai lebih tinggi satu setengah meter dari tanah yang ada. Bangunan panggung bentuknya segi enam dengan ukuran kurang lebih 3 m x 3 m, beratap limas segi enam dibuat rangkayu penghubung enam tiang yang sekaligus menjadi pagar sandaran. Disamping Taman Jurug juga dibangun di kampung Badran (sekarang RW X). Bangunan Panggung sekarang keberadaannya di rumah (Alm) mbah Topeng di RW XII.

Sawah dan tegalan di Pucangsawit adalah tanah-tanah Negara dengan sebutan tanah desa dan tanah garapan. Orang-orang yang mengerjakan tanah ini dulu mendapat pembagian dari pemerintah. Persetujuan mengerjakan tanah Negara tersebut diberi surat berupa surat kapling.

Pucangsawit sebelum ditetapkan adanya nama-nama RT dan RW masih dikenal dengan nama-nama kampung dengan jalan-jalan belum diberi nama.

Kampung-kampung itu diantaranya.

1. Kampung Kalangan
2. Kampung Watu Putih
3. Kampung Belik Jambe
4. Kampung Tekenan
5. Kampung Sekarpace
6. Kampung Tedeng atau disebut pula kampung Baben
7. Kampung Tahon
8. Kampung Badran
9. Kampung Kedung Belang

B. Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta

Kota Surakarta pada awal tahun 2008 dilanda bencana banjir yang menggenangi beberapa wilayahnya, hal tersebut di sebabkan curah hujan yang tinggi. Tidak hanya di Kota Surakarta saja yang curah hujannya tinggi akan tetapi sebagian besar Solo Raya juga mengalami curah hujan yang tinggi sehingga terjadi hujan selama 3 (tiga) hari berturut-turut. Akibat hujan tersebut debit air sungai-sungai dikawasan Solo Raya cukup tinggi. Sungai-sungai di kawasan Solo Raya tersebut bermuara di Sungai

Bengawan Solo mengakibatkan debit air di Sungai Bengawan Solo naik di atas batas normal dan tak mampu menampung air kiriman dari sungai-sungai kecil dari daerah Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Klaten, Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Wonogiri dan Sebagian sungai dari Kabupaten Boyolali. Tingginya debit air berakibat jebolnya beberapa tanggul di bantaran Sungai Bengawan Solo, salah satu tanggul yang jebol berada di kawasan Kelurahan Pucangsawit, Kecamatan Jebres Kota Surakarta dan banjir menggenangi kawasan tersebut. Penanggulangan pasca bencana banjir tersebut Pemerintah Kota Solo langsung melakukan evaluasi dan mengeluarkan kebijakan pembangunan tanggul Parapet untuk mencegah terjadinya kembali bencana banjir.

Rencana pembangunan tanggul Parapet tersebut harus memindahkan pemukiman warga masyarakat dikarenakan pembangunan tanggul Parapet berada jauh dibelakang tanggul lama yang jebol. Sehingga secara tidak langsung pemukiman yang ada dalam tanggul Parapet harus dipindahkan. Pemerintah Kota Surakarta dalam melaksanakan pemindahan pemukiman yang berada di bantaran Sungai Bengawan Solo sebagai dampak pembangunan tanggul tersebut mengeluarkan payung hukum berupa Surat Keputusan Walikota Surakarta Nomor 362.05/25/1/2008 tentang Pembentukan Tim dan Kelompok Kerja Penanganan Pasca Banjir Kota Surakarta, Gambar Peta Genangan dan Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pemberian Ganti Rugi

Bagi Pemegang Hak Milik Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya.

Tanah di wilayah Kelurahan Pucangsawit, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta menjadi salah satu bagian yang masuk daerah Peta Genangan Sungai Bengawan Solo yang akan pindahkan (relokasi) atau dikosongkan. Daerah genangan tersebut meliputi tanah bantaran sungai, tanggul, badan tanggul dan kaki tanggul, tanah pekarangan dan hunian warga pucangsawit baik tanah yang sudah bersertipikat maupun tanah yang belum bersertipikat. Dilapangan muncul berbagai macam bukti kepemilikan tanah antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Milik Adat (Pikukuh) dan Tanah Negara. Petugas Kantor Pertanahan Kota Surakarta akan melakukan pengukuran tanah dilapangan sesuai dengan permohonan Pemerintah Kota Surakarta berdasarkan Surat Keputusan dari Walikota Surakarta yang menetapkan daerah genangan, dan setelah dilakukan pengukuran hasil yang muncul adalah Peta Riil Daerah Genangan yang harus dikosongkan sebagai acuan pembebasan lahan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.⁶⁶

Hal tersebut dilakukan karena wilayah yang akan dipindahkan memiliki beberapa bentuk kepemilikan tanah diantaranya warga diwilayah tersebut menempati Tanah Negara, ada sebagian warga yang menempati wilayah tersebut mempunyai bukti kepemilikan yang sah berupa Pikukuh dimana kepemilikan tanah tersebut didapat dari tanah adat

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Bambang Priyono (Koordinator Petugas Pengukuran Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta

yang dikuasai kakek neneknya jauh sebelum adanya peraturan mengenai bantaran sungai yang dapat dijadikan pemukiman. Ada juga sebagian warga yang mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa Hak Milik. Dalam hal pengadaan tanah guna pembangunan tanggul Parapet tersebut Pemerintah Kota Surakarta memberikan ganti kerugian terhadap warga masyarakat yang terdampak. Pemerintah Kota Surakarta telah mengalokasikan anggaran untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang berada di bantaran Sungai Bengawan Solo yang masuk didalam peta genangan sesuai dengan hak yang dimilikinya dan diminta untuk mengosongkan kawasan tersebut sebagai bentuk pencegahan agar bencana banjir tidak terulang kembali.

Pemberian ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat berbeda-beda sesuai hak tanah yang dimilikinya. Untuk warga masyarakat yang menempati Tanah Negara ganti rugi yang diberikan Pemerintah Kota Surakarta berupa pemukiman kembali (relokasi) di wilayah lain yang telah disiapkan oleh Pemerintah Kota Surakarta. Ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surakarta untuk warga yang menempati Tanah Negara yaitu diberikan ganti rugi berupa pemukiman baru (relokasi) tanah dan bangunan yang luasnya sama satu dengan yang lain, bukan ditentukan dari luas tanah dan bangunan yang ditempati sebelumnya. Sedangkan untuk warga masyarakat yang mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa Hak Milik Adat (Pikukuh) dan Hak Milik akan mendapatkan ganti rugi uang

yang dihitung berdasarkan harga pasar, luas tanah dan luas bangunan dengan ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam permasalahan ini penulis secara khusus membahas mengenai problematika relokasi tanah dibantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. Permasalahan yang timbul adalah warga masyarakat yang menempati tanah bersertipikat Hak Milik yang masuk didalam daerah genangan sesuai dengan Peta Genangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surakarta. Maksud dari *clear and clean* adalah Sertipikat hak milik tersebut tidak menjadi agunan di Bank dan tidak dalam sengketa dibuktikan dengan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Akan tetapi sertipikat Hak Milik tersebut masih menjadi jaminan atas pinjaman di bank dan pihak Bank memasang hak tanggungan atas sertipikat tanah tersebut. Pihak warga pemilik sertipikat Hak Milik tersebut tidak mempermasalahakan dan menyadari apabila tanah miliknya tersebut akan digusur dan dikosongkan serta menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surakarta sesuai dengan kesepakatan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan Surat Keputusan Walikota Surakarta Nomor 362.05/25/1/2008 tentang Pembentukan Tim dan Kelompok Kerja Penanganan Pasca Banjir Kota Surakarta dan Gambar Peta Genangan, masyarakat yang berdomisili di sepanjang sungai Bengawan Solo yang termasuk wilayah Kota Surakarta dan termasuk dalam daerah genangan

akan dipindahkan tanpa terkecuali dan area tersebut harus dikosongkan. Area yang dikosongkan tersebut akan dikembalikan sesuai dengan fungsinya dan untuk mencegah bencana banjir kembali akan dibangun tanggul Parapet di sisi terluar dari peta genangan. Pemerintah Kota Surakarta telah mengadakan kerjasama dengan pihak terkait untuk pengosongan lahan tersebut. Sesuai dengan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis sebelum eksekusi lahan Pemerintah Kota Surakarta telah mengadakan tahapan-tahapan sesuai dengan aturan Perundang-undangan yang berlaku antara lain:⁶⁷

1. Tahapan Sosialisasi
2. Tahapan Musyawarah dengan masyarakat terdampak
3. *Apprasail* atau Penaksiran nilai oleh pihak independen
4. Rapat Penetapan Ganti Rugi
5. Tahapan pembayaran ganti rugi setelah penandatanganan Akta Pelepasan dihadapan Notaris yang ditunjuk.

Permasalahan lain yang timbul adalah Pemerintah Kota Surakarta akan membayarkan ganti rugi atas tanah tersebut dengan syarat pemilik tanah harus menyerahkan Sertipikat Hak Milik asli kepada Pemerintah Kota Surakarta. Dengan kata lain berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Pemerintah Kota Surakarta akan membayarkan ganti rugi atas tanah Sertipikat Hak Milik apabila sertipikat tersebut sudah dalam keadaan *clear and clean* di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hal

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak SUKENDAR, TCL (Kepala Bidang Badan Pemberdayaan Masyarakat (BAPERMAS) Kota Surakarta

tersebut mengharuskan pemilik sertipikat tanah harus melunasi sisa pinjaman yang ada untuk mengambil sertipikat yang menjadi jaminan di bank dan melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya) di kantor Pertanahan Kota Surakarta. Tetapi hal yang menghalangi untuk mengambil dan melunasi sisa pinjaman adalah warga yang terdampak banjir tidak mempunyai cukup dana.

Teori Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶⁸ Teori Keadilan menurut Aristoteles, Keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.⁶⁹

Apabila permasalahan tersebut diatas dikaitkan dengan dengan Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan diatas maka seharusnya pemilik sertipikat mengosongkan dan melepaskan hak atas tanah yang ditempati sesuai dengan aturan yang telah dibuat oleh Pemerintah Kota

⁶⁸ Asikin zainal, *Loc.Cit*

⁶⁹ Manullang E. Fernando M, *Loc.Cit*

Surakarta akan tetapi pembayaran ganti kerugian atas tanah yang dikuasainya akan diberikan apabila sertifikat asli sudah tidak menjadi jaminan di bank dan dilakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta sesuai dengan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surakarta dan kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pelepasan yang dibuat oleh Notaris Yang telah ditunjuk. Karena didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah dijelaskan bahwa tanah yang dapat dibalik nama atau dialihkan atau dilepaskan harus dalam keadaan bersih dan tidak menjadi obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang dibuktikan dengan Pengecekan buku tanah.

Sertifikat tanah yang bisah dialihkan atau di balik nama atau dilakukan pelepasan hak kepada pihak lain adalah pemilik sertifikat harus masih dalam keadaan hidup atau apabila nama pemilik yang tercantum didalam sertifikat sudah meninggal harus dilakukan proses pewarisan terlebih dahulu dengan menggunakan surat keterangan waris. Sertifikat harus dalam keadaan bersih dari segala sesuatu yang melekat pada sertifikat tanah tersebut misalnya: pemblokiran, Hak tanggungan dan sengketa tanah. Terkait dengan judul tesis yang akan di kaji oleh penulis maka sertifikat tanah hak milik yang menjadi tanggungan atau jaminan di bank, secara normatif Kantor Pertanahan Kota Surakarta tidak dapat

memproses balik nama dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain karena masih ada beban pinjaman yang melekat pada sertipikat tanah tersebut atau dengan kata lain sertipikat tersebut masih terpasang Hak Tanggungan. Untuk melakukan proses balik nama atau dialihkan kepada pihak lain maka sertipikat tersebut harus dilakukan pelunasan di bank dan dilakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Syarat penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan menyerahkan Sertipikat Tanah Hak Milik yang asli, Sertipikat Hak Tanggungan, Surat Keterangan Lunas pinjaman atau Surat Roya dari bank terkait dan KTP pemilik sertipikat. Produk akhir dari suatu permohonan roya adalah dengan dicoretinya hak tanggungan tanggungan yang melekat di sertipikat dan dikembalikan ke nama pemilik sertipikat sebagai bukti bahwa sertipikat tanah tersebut telah bersih.⁷⁰

Dalam pelaksanaannya dilapangan pemberian ganti rugi terhadap pemilik sertipikat tanah Hak Milik yang masih terbebani hak tanggungan tetap dilakukan bersamaan dengan pemilik sertipikat tanah Hak Milik yang tidak terbebani hak tanggungan. Akan tetapi yang membedakan adalah untuk pemilik sertipikat tanah Hak Milik yang masih terbebani hak tanggungan dibuatkan surat perjanjian tambahan yang berisi bahwa Pemerintah Kota Surakarta akan membantu proses pelunasan pinjaman yang dilakukan pemilik sertipikat tanah Hak milik. Pemilik sertipikat tanah harus menandatangani akta pelepasan meskipun pemberian ganti rugi

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Heru (Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta

belum dilaksanakan, setelah penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah selesai Pemerintah Kota Surakarta akan memberikan sebagian ganti rugi kepada pemilik sertifikat tanah hak milik senilai dengan sisa pinjaman untuk mengambil sertifikat tanah yang menjadi jaminan di bank . Apabila pelunasan sisa pinjaman di bank selesai maka Sertipikat tanah Hak Milik yang menjadi jaminan bank maka sertifikat tanah Hak Milik tersebut tidak diserahkan kepada pemilik sertifikat akan tetapi langsung diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Surakarta untuk dilakukan penghapusan hak tanggungan (Roya). Setelah sertifikat tanah Hak Milik dinyatakan *clear and clean* oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta maka Pemerintah Kota Surakarta akan langsung memberikan sisa ganti rugi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁷¹

C. Kelemahan-Kelemahan dan Solusi Penyelesaian Problematika Pembebasan Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta

Problematika yang dihadapi dalam penyelesaian relokasi tanah di bantaran Sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan adalah sebelum proses ganti rugi atas tanah yang terdampak relokasi, sertifikat tanah tersebut harus dalam keadaan bersih dari segala beban

⁷¹ Wawancara dengan Bapak SUKENDAR, TCL (Kepala Bidang Badan Pemberdayaan Masyarakat (BAPERMAS) Kota Surakarta

yang melekat pada sertipikat tersebut dan tidak terjadi permasalahan atau sengketa serta nama pemilik sertipikat tanah tersebut masih hidup (belum meninggal dunia). Pada penelitian ini penulis mengambil contoh permasalahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 74 / Kelurahan Pucangsawit tertulis atasnama LIE PIEK HOEN suami TAN LING ING dengan luas $\pm 335 \text{ M}^2$ sesuai dengan Surat Ukur Tanggal 16-06-2010 Nomor 1605/Pucangsawit/2010. Dalam kasus tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 74 / Kelurahan Pucangsawit masih menjadi tanggungan di Bank artinya pemilik Sertipikat tersebut masih mempunyai pinjaman di Bank. Syarat utama yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surakarta untuk mendapatkan ganti rugi, pemilik sertipikat harus menyerahkan Sertipikat Tanah yang asli dan sertipikat tersebut tidak ada tanggungan yang melekat dan tidak dalam masalah sengketa. Maka untuk mengambil sertipikat di Bank, Pemerintah Kota Surakarta memberi sedikit kompensasi sesuai dengan Surat Perjanjian yang telah disepakati maka Pemerintah Kota Surakarta menyerahkan sebagian ganti kerugian sesuai dengan sisa pinjaman yang masih ditanggungkan untuk mengambil sertipikat dan dilakukan proses penghapusan hak tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Tetapi masalah lain yang timbul dalam proses tersebut yaitu pemegang hak / atasnama pemilik yang tercantum didalam sertipikat tersebut telah meninggal dunia, maka dalam proses penghapusan hak tanggungan tersebut (Roya) harus melampirkan Surat Keterangan Waris

atas sertipikat tersebut dan dilanjutkan dengan proses turun waris atas Sertipikat Hak Milik Nomor 74 / Kelurahan Pucangsawit di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hal tersebut dilakukan karena untuk proses ganti rugi dan peralihan hak / pelepasan hak harus ada penandatanganan akta dihadapan Notaris yang ditunjuk maka pemilik sertipikat harus masih hidup (belum meninggal dunia).

Dalam kasus yang penulis teliti ini ahli waris dari pemilik Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 74 / Kelurahan Pucangsawit berjumlah 7 (tujuh) orang dan salah satu ahli waris berdomisili di luar negeri (Amerika Serikat) karena pekerjaan. Salah satu ahli waris yang tinggal di Amerika Serikat juga harus ikut menandatangani surat keterangan waris dan surat-surat lain yang berhubungan dengan peralihan hak / pelepasan hak proses ganti rugi tersebut atau dengan kata lain harus pulang ke Indonesia untuk memenuhi proses tersebut karena yang bersangkutan mempunyai hak penuh dan tidak bisa ditinggal dalam proses turun waris dan proses peralihan hak / pelepasan hak tersebut. Apabila yang bersangkutan benar-benar tidak bisa datang ke Indonesia untuk melakukan penandatanganan maka cara lain yang dapat dilakukan adalah dengan membuat Surat Kuasa Menjual / Surat Kuasa Melepaskan Hak atas Tanah yang mempunyai kekuatan hukum cukup yang dibuat di Amerika Serikat dan ditandatangani oleh yang bersangkutan serta harus dilegalisasi oleh Konsulat Jendral Indonesia yang ada di Amerika Serikat.

Ada contoh kasus lain apabila pemegang hak / pemilik sertipikat tanah sudah meninggal dunia dan tidak memiliki keturunan atau ahli waris wajib maka harus dibuatkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama sesuai domisili terakhir sebelum meninggal dunia yang produk hukumnya yang dihasilkan adalah Penetapan Ahli Waris oleh Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama. Dalam pengurusan harta waris tersebut seluruh ahli waris harus setuju, sepakat dan tidak ada permasalahan antar ahli waris. Hal ini akan memakan waktu yang relatif lama dan anggaran yang besar.

Pemerintah Kota Surakarta dalam tercapainya target penyelesaian proses pembayaran ganti rugi atas tanah bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah yang terdampak pengosongan lahan atau relokasi bantaran Sungai Bengawan Solo khususnya di Kelurahan Pucangsawit memberikan solusi yang diantaranya adalah apabila Sertipkat tanah yang terdampak masih terbebani Hak Tanggungan dan kesulitan melunasi sisa pinjaman di Bank, maka Pemerintah Kota Surakarta akan memberikan sebagian ganti rugi di awal untuk melunasi sisa pinjaman dan pengambilan sertipikat di Bank dengan menggunakan surat perjanjian antar pihak yang dilanjutkan dengan dilakukan proses penghapusan hak tanggungan (roya) di Kantor Petanahan Kota Surakarta. Selanjutnya uang sisa ganti rugi yang diberikat Pemerintah Kota Surakarta kepada pemegang hak atas tanah akan dibayarkan apabila sertipikat tanah telah dinyatakan berdihi oleh Kantor Pertanahan Kota Suarakarta dan menandatangani berkas-berkas dan Akta

peralihan hak / pelepasan hak di Notaris yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Surakarta.

Untuk permasalahan sertipikat tanah masih terbebani hak tanggungan tetapi pemegang hak sudah meninggal dunia maka Pemerintah Kota Surakarta memfasitasi untuk pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris dan proses turun waris yang dijadikan syarat peralihan hak / pelepasan hak yang akan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Sedangkan untuk ahli waris yang berada diluar negeri maka Pemerintah Kota Surakarta akan membantu dan memberikan arahan atau petunjuk pembuatan surat kuasa sampai dengan mendapat legalisasi oleh pihak Konsulat Jendral Republik Indonesia yang ada dinegara tersebut. Untuk permasalahan apabila pemegang hak telah meninggal dan tidak memiliki ahli waris wajib maka Pemerintah Kota Surakarta akan membantu memfasilitasi untuk membuat surat permohonan penetapan ahli waris di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis dilapangan mengenai Problematika Relokasi Tanah di Bantaran Sungai Bengawan Solo yang Masih Terbebani Hak Tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Problematika yang ditemukan di lapangan dalam proses relokasi tanah di bantaran Sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta yaitu masih ada pemegang hak atas tanah yang berada dalam peta genangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surakarta Sertipikat Tanahnya menjadi jaminan hak tanggungan di bank dan belum bisa melunasi sisa pinjaman yang ada di bank, sehingga memperlambat pengosongan daerah yang masuk dalam peta genangan dan proses ganti rugi yang akan dilakukan Pemerintah Kota Surakarta serta ada beberapa pemegang hak / pemilik sertipikat tanah yang masuk dalam peta genangan sudah meninggal dunia. Maka Pemerintah Kota Surakarta membutuhkan waktu yang lebih lama untuk menyelesaikan proses tersebut.

2. Kelemahan yang dihadapi dalam penyelesaian Problematika Relokasi tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di kelurahan pucangsawit kota surakarta antara lain apabila atasnama yang ada sertipikat yang termasuk lahan yang didalam peta genangan dan masih terbebani hak tanggungan sudah meninggal dunia maka harus dilampiri dengan Surat Keterangan Ahli Waris dan dilakukan proses turun waris di Kantor Pertanahan Kota Surakarta terlebih dahulu dan apabila salah satu ahli waris berdomisili di luar negeri dan belum bisa untuk kembali ke Indonesia maka harus membuat Surat Kuasa Menjual / Pelepasan hak yang berkekuatan hukum dan dilegalisasi oleh Konsulat Jendral Republik Indonesia yang ada di negara tempat domisili ahli waris tersebut. Sedangkan untuk atasnama di sertipikat sudah meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris wajib maka harus mengajukan permohonan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Hal-Hal tersebut ditasakan memakan waktu yang relatif lama dan membutuhkan biaya yang cukup mahal.

Solusi yang diberikan Pemerintah Kota Surakarta dalam mempercepat target penyelesaian Problematika relokasi tanah di bantaran sungai Bengawan Solo yang masih terbebani hak tanggungan di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta antara lain memberikan sebagian hak ganti rugi yang diterima pemegang

sertipikat hak atas tanah yang masuk dalam peta genangan untuk pengambilan sertipikat yang menjadi jaminan hak tanggungan di bank dan proses penghapusan (roya), membantu memfasilitasi pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris apabila atasnama yang ada disertipikat yang masuk dalam peta genangan sudah meninggal dunia, membantu memfasilitasi untuk ahli waris yang berada diluar negeri dengan memberikan arahan atau petunjuk pembuatan Surat Kuasa Menjual / Pelepasan Hak sampai dengan mendapat legalisasi Konsulat Jendral Republik Indonesia di negara domisili ahli waris, untuk atasnama di sertipikat tanah yang masuk dalam peta genangan meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris wajib maka Pemerintah Kota Surakarta juga memfasilitasi dengan membantu membuat permohonan Penetapan Ahli Waris di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.



B. Saran-Saran

1. Pemerintah Kota Surakarta

- Penulis menyarankan untuk Pemerintah Kota Surakarta agar memberikan sosialisasi mengenai Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTK) tentang peruntukan lahan.

- Meningkatkan pengawasan terhadap lahan-lahan kosong yang tidak bertuan, lahan sepadan sungai, area tanggul agar tidak didirikan hunian yang tidak berijin.

2. Kantor Pertanahan Kota Surakarta

- Penulis menyarankan untuk Kantor Pertanahan Kota Surakarta supaya memberikan sosialisasi/penjelasan kepada masyarakat tentang pendaftaran tanah untuk pertama kali.
- Mencermati persyaratan dan alas hak pendaftaran tanah pertama kali agar sesuai dengan peruntukan yang mengacu pada rekomendasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surakarta.

3. Warga Masyarakat

- Penulis menyarankan agar warga masyarakat mematuhi himbuan dan larangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surakarta untuk tidak mendirikan hunian yang tidak berijin.
- Warga masyarakat agar saling mengingatkan antar warga masyarakat apabila ada yang melanggar peraturan.

4. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di tunjuk

- Penulis menyarankan untuk Notari/PPAT yang ditunjuk agar bisa membantu pihak terkait memberi masukan kepada masyarakat agar

masyarakat bersedia mengikuti program Pemerintah dengan sukarela demi kepentingan bersama.

- Membantu kesulitan masyarakat dalam mengikuti program relokasi dan mengawal proses pelepasan, penerimaan ganti rugi, dan pengosongan lahan.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya: edisi 1 cetakan kedelapan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- _____, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Harsono, 2003, *Menuju Kesempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Bandung: Maju mundur.
- H.M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Imam Soetiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media.
- Maria SW. Soemardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Efeendi, 2004, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta: LP3ES.

- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Inonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mudakir Iskandarsyah, 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum; Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak Edisi Revisi Kelima*, Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Muhammad Daud Ali, 2007, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Salim H.S, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sutarja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Meida Group.
- _____, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 Tentang Sungai

Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2-A Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik Tanah Di Bantaran Sungai Bengawan Solo dan Anak-Anak Sungainya

C. JURNAL

Ardiansyah Zulhadji, 2016, Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Lex Crimen*, Vol.V/No.a/April-juni/.

Auri, 2014, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi I Volume 2*.

Denico Dolly, 2011, *Aspek Hukum Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Royo*, *Jurnal Negara Hukum: Vol.2 No. 1, juni 2011*,

Hasrul Hadi, 2017, *Strategi Adaptasi dan Relokasi Permukiman Warga Akibat Bencana Banjir Pasang Air Laut*, *Jurnal Geodika Vol. 1, No. 1 h 13*

Zaini Mustofa, 2011, *Evaluasi Pelaksanaan Program Relokasi Pemukiman Kumuh (Studi Kasus: Program Relokasi Pemukiman Di Kelurahan Pucangsawit Kecamatan Jebres Kota Surakarta)*, Surakarta: Skripsi UNS Sebelas Maret Surakarta.

D. WEBSITE

<http://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/relokasi> diakses pada tanggal 15 Oktober 2020

E. WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Bambang Priyono (Koordinator Petugas Pengukuran Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta

Wawancara dengan Bapak SUKENDAR, TCL (Kepala Bidang Badan Pemberdayaan Masyarakat (BAPERMAS) Kota Surakarta

Wawancara dengan Bapak Heru (Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta