

**PEMBEBASAN TANAH OLEH DEVELOPER DALAM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

SKRIPSI

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

OLEH :

**MANDRAS
NIM : 04 840 0016**

BIDANG HUKUM PERDATA



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2009**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

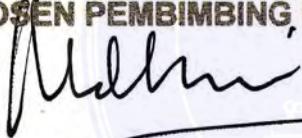
**JUDUL SKRIPSI : PEMBEBASAN TANAH OLEH DEVELOPER DALAM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

PENULIS :

**NAMA : MANDRAS
NIM : 04.840.0016
BIDANG : HUKUM PERDATA**

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I


H. ABDUL MUIS, SH, MS.

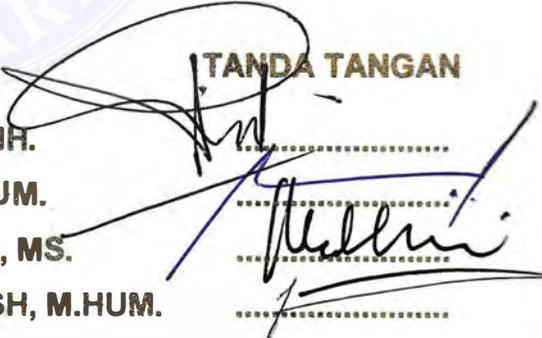
DOSEN PEMBIMBING II


TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

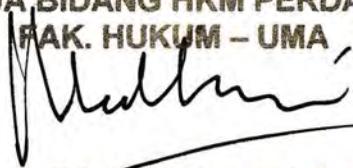
- 1. KETUA : SUHATRIZAL, SH, MH.**
- 2. SEKERTARIS : MUAZZUL, SH, M.HUM.**
- 3. PENGUJI I : H. ABDUL MUIS, SH, MS.**
- 4. PENGUJI II : TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM.**

TANDA TANGAN



DISETUJUI OLEH :

**KETUA BIDANG HKM PERDATA
FAK. HUKUM - UMA**


(H. ABDUL MUIS, SH, MS.)

UNIVERSITAS MEDAN AREA



**DEKAN
FAK. HUKUM - UMA**


(SYAFARUDDIN, SH, M.HUM.)

ABSTRAKSI

PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH OLEH DEVELOPER DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

OLEH

MANDRAS

NIM : 04 840 0016

BIDANG HUKUM PERDATA

Keterbatasan tanah untuk pembangunan perumahan adalah salah satu kendala dalam pembangunan di daerah perkotaan, karena itu banyak pengembang yang melakukan segala cara untuk mendapatkan tanah. Kita memang menyadari bahwa pembangunan itu sangat penting, tetapi kepentingan tersebut tidak harus mengorbankan kepentingan orang atau masyarakat. Seperti terdapat pada Undang-undang yang berbunyi “

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagai milik bangsa Indonesia harus dipelihara dengan sebaik-baiknya, diatur, diprogram, dan diperuntukkan untuk kepentingan bangsa dan dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat.

Ketentuan mengenai permasalahan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang merupakan ketentuan pokok dari seluruh peraturan mengenai peraturan mengenai ketentuan-ketentuan pokok dari seluruh peraturan mengenai pertanahan di Indonesia yang bertujuan untuk meletakkan dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai pemberian pastian hukum dan hak-hak atas tanah.

Masalah pembebasan tanah yang dilakukan oleh developer atau dengan istilah pengembang banyak menimbulkan masalah diantara pemilik tanah yang hak atas tanahnya tersebut akan dilepaskan dengan ganti kerugian yang dinilai oleh pemilik tanah belum sesuai dengan kepentingan mereka akan tanah yang akan dilepaskan haknya tersebut.

Ketentuan UUPA menyebutkan, bahwa mempunyai hak harus atau wajib mempergunakannya, harus diingat juga untuk kepentingan umum, sesuai dengan tujuan pemberian hak tersebut. Demikian juga hak individu tersebut sudah tercakup dalam pengertian fungsi sosial pencatuman fungsi sosial didalam perundang-undangan itu adalah merupakan penegasan dari hakikat dari hukum adat kita sendiri.

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah agar kita tahu bagaimana hak kita sebagai pemilik tanah dan apa yang harus dilakukan pemilik tanah untuk masyarakat banyak.

Demikianlah bahan-bahan dalam penelitian yang telah penulis peroleh dalam menulis Skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan berkat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, guna maksud tersebut, penulis telah memilih judul “PEMBEBASAN TANAH OLEH DEVELOPER DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN”.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, kiranya tidak tercipta begitu saja melainkan merupakan hasil pelajaran yang penulis terima selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan juga studi penulis yang dilakukan di PT. IRA WIDYA UTAMA MEDAN.

Disamping itu, hingga selesainya skripsi ini penulis banyak mendapat bimbingan, pengarahan, saran dan bantuan baik berupa tenaga, materi maupun dorongan semangat dari berbagai pihak yang sangat bermanfaat bagi penulis. Untuk itu penulis tidak lupa mengucapkan terima-kasih kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulis.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II penulis.
- Bapak dan Ibu serta seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Guru-guru Besar serta seluruh Civitas Akademika Hukum Universitas Medan Area, yang telah mendidik dan membimbing penulis selama kuliah di Fakultas Hukum ini.
- Tidak lupa teristimewa sembah sujud penulis kepada orang-orang yang paling disayangi dan menyayangi penulis di dunia yaitu **Orangtua** penulis tercinta, yang telah melahirkan dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, perhatian kesabaran dan pengertian serta mendidik penulis dari sejak penulis kecil hingga kini.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat walaupun penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna.



Medan, 2009

Penulis

MANDRAS
NIM : 04 840 0016

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I	PENDAHULUAN
A. Latar Belakang	1
B. Alasan Pemilihan Judul	2
C. Pengertian dan Penegasan Judul	2
D. Permasalahan	4
E. Hipotesa	5
F. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
G. Metode Pengumpulan Data	6
H. Sistematika Penulisan	8
BAB II	UUPA SEBAGAI DASAR HUKUM HAK ATAS TANAH
A. Pengertian UUPA dan Hak Menguasai Negara	10
B. Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang	21
C. Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah	26
D. Pengertian Perumahan dan Pemukiman	33
BAB III	AKIBAT HUKUM PEMEBEBASAN HAK ATAS TANAH
A. Fungsi Sosial Relevansi Dengan Adanya Pembebasan Hak Atas Tanah	41

	B. Manfaat Pembebasan Hak-hak Atas Tanah Dalam Pencapaian Tujuan UUPA	46
BAB IV	TINJAUAN UMUM MENGENAI PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH	
	A. Peralihan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Yang Diperuntukan bagi Perumahan dan Pemukiman Oleh PT. Ira Widya Utama	48
	B. Prosedur Pelaksanaan Pembebasan Tanah	53
	C. Pembebasan Hak Atas Tanah.....	61
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan (*Sustainable Development*) disegala Bidang dari tersedianya tanah untuk kebutuhan pembangunan, semakin banyak Pembangunan maka semakin banyaklah kebutuhan akan tanah, hal ini disebabkan karena tanah merupakan sarana penting untuk terwujudnya suatu pembangunan.

Ketentuan mengenai permasalahan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang merupakan ketentuan pokok dari seluruh peraturan mengenai peraturan mengenai ketentuan-ketentuan pokok dari seluruh peraturan mengenai pertanahan di Indonesia yang bertujuan untuk meletakkan dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai pemberian kepastian hukum dan hak-hak atas tanah.

Salah satu pelaksanaan pembangunan di daerah perkotaan adalah pembangunan perumahan dan pemukiman dan tanah yang tersedia sangat terbatas sekali dan walaupun ada akan menggsur banyak penduduk yang menghuni atau mendiami tanah tersebut.

Dengan keterbatasan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman, maka oleh pihak Developer yang sekarang disebut dengan Pengembang, didalam mewujudkan pembangunan tersebut, banyak pengembang melakukan segala macam

UNIVERSITAS MEDAN AREA

cara untuk mendapatkan tanah tersebut dan banyak menggunakan aparat pemerintahan setempat. Memang kita menyadari bahwa pembangunan itu sangat penting, tetapi apakah dengan melaksanakan pembangunan akan mengorbankan atau mengabaikan kepentingan dari masyarakat pemilik tanah tersebut? Walaupun dalam pasal 6 UUPA disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Yang lebih memprihatinkan lagi para pengembang sebelum melakukan pembebasan tanah dengan bermodalkan izin lokasi yang dimiliki seolah-olah telah menguasai tanah tersebut berdasarkan luas tanah yang tertera dalam surat izin lokasi tersebut.

B. Alasan Pemilihan Judul

Skripsi yang berjudul **“PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH OLEH DEVELOPER DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN”**, diajukan penulis dikarenakan beberapa hal, antara lain:

1. Karena penulis banyak melihat banyak terjadi konflik yang terjadi dikarenakan mempertahankan haknya dalam proses pembebasan tanah.
2. Memenuhi rasa keingintahuan penulis untuk mengetahui lebih jauh tentang masalah pembebasan tanah dan juga prosedur pembebasan tanah tersebut.
3. Mengetahui jawaban atas masalah pembebasan tanah oleh pihak pengembang.

C. Pengertian dan Penegasan Judul

Jika diperhatikan judul tersebut diatas , tentulah akan menimbulkan pertanyaan bagi kita “kira-kira apa yang terkandung di dalamnya?”. Untuk itu sebelum

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Daftar Pustaka

1. Badruzaman Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung
2. Dalimunthe Chadijah, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum USU Press
3. Muis Abdul, 1990, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Medan, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU
4. Parlindungan, A.P, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Maju Bandung
5. Parlindungan, A.P, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju Bandung
6. Parlindungan, A.P., 1991, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju Bandung
7. Parlindungan, A.P., 1989, *Landreform Di Indonesia, Strategi/Sasaran*, Mandar Maju Bandung
8. Poerwadarminto. WJS, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Terbitan PN. Balai Pustaka, Jakarta.
9. Siregar, Tanpil Anshari, 2001, *Undang-undang Agraria Dalam Bagan*, USU Press Medan
10. Soeprpto. R, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra Sari Jakarta
11. Syahrin Alvi, 2003, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press
12. _____, 1995, *Kajian Tentang Landreform Di Indonesia*, Jakarta Gunung Agung

Peraturan Perundang-undangan yang digunakan antara lain :

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1995 Tentang Pengadaan Tanah.
- Undang-undang Dasar 1945