

## PERAN LURAH DALAM GANTI RUGI TANAH DIKELURAHAN KERAMAT KUBAH KOTA TANJUNGBALAI

<sup>1)</sup>Togie Halomoan Gultom, <sup>2)</sup>Bahmid, <sup>3)</sup>Irda pratiwi  
Fakultas Hukum Universitas Asahan, Jl. Jend. Ahmad Yani Kisaran  
Sumatera Utara  
Email : <sup>2)</sup>bahmid1979@gmail.com, <sup>3)</sup>irdapратиwi1986@gmail.com<sup>3</sup>

### ABSTRAK

Lurah memiliki peran, fungsi dan kedudukan berdasarkan undang-undang yang sangat penting dalam Pemerintahan Kelurahan. Kepala kelurahan merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di kelurahan. Seorang Lurah merupakan penyelenggara serta sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya serta Bergeraknya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayahnya. Lurah mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan di bidang kemasyarakatan yang berhubungan dengan masyarakat setempat dengan melakukan pembinaan ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat pemerintahan kelurahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tugas dan kewajiban seorang Lurah yang diembannya mempunyai ruang lingkup yang cukup luas. Sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Lurah nya, termasuk untuk melakukan transaksi ganti rugi tanah. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan peran Lurah dalam ganti rugi tanah dalam prakteknya merupakan hal yang penting selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara ganti rugi tersebut dalam buku tanah kelurahan yang telah dicatatkan di administrasi kelurahan, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya administrasi atas setiap transaksi ganti rugi tanah yang terjadi di kelurahannya. Hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan ganti rugi tanah di Kelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai adalah masih banyaknya bidang tanah di Kelurahan Keramat Kubah yang belum bersertifikat, sehingga bidang-bidang tanah yang diperoleh secara turun temurun tersebut, alat bukti kepemilikan haknya masih atas nama pendahulunya atau orang terdahulu secara turun-menurun sehingga ini dimiliki secara bersama-sama oleh anak cucunya sebagai ahli waris dalam satu bidang tanah di wilayah tersebut, sehingga memerlukan waktu untuk mengumpulkan ahli waris yang berhak untuk melakukan ganti rugi tanah yang telah ada, masih rendahnya pemahaman masyarakat akan peran PPAT dalam ganti rugi tanah, sehingga ganti rugi sering dilakukan hanya dihadapan Lurah saja tanpa ikut peran seorang notaris. Untuk mengatasi hal tersebut Lurah selaku PPAT sementara bersama Badan Pertanahan Nasional telah berupaya untuk melakukan kegiatan sosialisasi atau penyuluhan demi terwujudnya pemberian pemahaman pengetahuan kepada masyarakat, memberikan pelayanan administrasi sesuai dengan ketentuannya di bidang pertanahan, pengadaan Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dan pengadaan Sertifikat Prona.

**Kata kunci :** lurah, ganti rugi tanah

## 1. PENDAHULUAN

Masyarakat agraris atau masyarakat pertanian mempunyai kedudukan yang sangat penting didaerah kelurahan. Terlebih lagi bagi para petani di kelurahan, tanah merupakan sumber utama penghidupan yang dapat menghasilkan dan mata pencahariannya. Sehingga harus diperhatikan peruntukkan dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat secara adil dan merata, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong secara bersama-sama. Dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa : "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hal ini merupakan bagian dari cita-cita nasional.

Indonesia adalah salah satu Negara agraris yang menggantungkan kehidupan masyarakatnya pada tanah yang dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya. Bagi masyarakat Indonesia tanah merupakan sumber kehidupan dengan nilai yang sangat penting didalam kehidupannya.

Manusia sebagai makhluk sosial memiliki ciri bercocok tanam sehingga sangat berkaitan erat dengan pertanian karena tanah sudah menjadi bagian penting dalam hidup manusia. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan untuk kebutuhan sehari-hari dengan cara mendayagunakan tanah.<sup>1</sup>

Tanah merupakan tempat tinggal bagi masyarakat, tempat manusia melakukan aktivitas maupun kegiatannya sehari-hari bahkan setelah

meninggal pun tanah masih diperlukan sebagai tempat disemayamkannya jasad manusia. Tanah juga merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang yang menghendakinya, tetapi jumlahnya tidak bertambah bahkan ukuran tanah akan mengalami pergeseran ukuran. Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan kehidupan perekonomian masyarakat akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sector perkembangan masa kehidupan. Manusia yang semakin berjalannya kehidupan maka makin bertambahnya kehidupan manusia sehingga sangat dibutuhkan lahan atau tanah yang harus dimiliki bahkan masyarakat saat ini sangat kurang tanah sebagai tempat tinggal. Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat, permasalahan tentang pertanian merupakan permasalahan yang lintas sektoral dan penting.<sup>2</sup>

Kepentingan yang ada dan kebutuhan manusia akan tanah pada jaman ini, dalam usahanya memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya sebagai tempat bertempat tinggal, maka setelah manusia mempunyai tanah maka akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanian dan kebutuhan yang lainnya. Tidak dapat dipungkiri bahwa berdasarkan hal tersebut tanah merupakan barang berharga dan sangat penting dan khas dalam kehidupan makhluk sosial. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat di mana kebudayaan manusia berkembang secara keseluruhan, dan berlangsung secara turun-temurun sesuai dengan prilaku masanya. Dalam masyarakat agraris berkaitan dengan pertanian

<sup>1</sup>Kertasapoetra,dkk. *Hukum Tanah Ja minan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal. 1 .

<sup>2</sup>Jhon Salihendo, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994 hal.10.

kebutuhan akan tanah akan sangat penting terutama dalam keberlangsungan proses produksi pertanian yang saat ini sangat menunjang para petani, besar kecilnya penguasaan atas tanah akan menentukan tingkat produktivitas yang dapat dihasilkan dari tanah tersebut. Untuk pemenuhan kebutuhan ekonomis tanah juga dapat dijadikan obyek komoditi yang bermanfaat, yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini melalui Ganti Rugi tanah. Peralihan hak atas Tanah sesuai dengan ketentuan hukum melalui transaksi Ganti Rugi tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat tersebut.

Dalam Peranannya Lurah memiliki kewenangan yang sangat penting dalam tata pemerintahan kelurahan dan merupakan seorang pemimpin formal ataupun resmi yang berpengaruh dalam kehidupan kemasyarakatan. Sebagai seorang pemimpin formal dalam pemerintahan tingkat kelurahan. Lurah memegang jabatannya atas pilihan Walikota sebagai pemimpin kepala daerah di atas kelurahan.

Lurah menjalankan hak, wewenang yang dimilikinya berdasarkan pertauran perundang-undangan, dan kewajiban pimpinan pemerintahan yaitu untuk memberikan suatu pelayanan yang terbaik. Kelurahan diantaranya menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri secara profesional dan merupakan penyelenggara dan penanggung jawab utama di bidang pemerintahan yang bergerak, penyelenggaraan pemerintah kelurahan memiliki unsur kemasyarakatan dalam mengawali perencanaan yang baik, pemerintahan umum mempunyai peran yang sangat efisien demi mewujudkan masyarakat yang sejahtera dan

menimbulkan rasa gotong royong di daerah Kelurahan.

Lurah memiliki fungsi juga peran dan juga kedudukan sebagai perannya yang sangat penting dalam kehidupan dalam Pemerintahan Kelurahan. Pemimpin kelurahan merupakan pemimpin yang terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di kelurahan. Seorang Lurah merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan yang ada dan pembangunan di dalam wilayahnya yang telah ditentukan. Berkaitan dengan hal tersebut dalam menjalankan urusan pemerintahannya yang baik dalam pembangunan, Lurah juga memiliki tanggungjawab lain yaitu menyelenggarakan urusan di bidang kemasyarakatan terutama pembinaan terhadap kenyamanan dan ketertiban bermasyarakat serta membina dan menumbuhkan empati dan semangat gotong royong masyarakat. Dengan berbagai acuan pemerintah kelurahan yang ada seperti di atas maka dapat dikatakan bahwa tugas dan kewajiban seorang Lurah sebagai kepala pemerintahan memiliki standarisasi yang cukup luas. Maka dari itu pemerintah kelurahan di percaya dalam penyelenggaraan layanan masyarakat Lurah, termasuk untuk menyelesaikan perselisihan yang sering terjadi di kelurahan yaitu Ganti Rugi tanah.

Untuk mendapatkan legalitas terhadap tanah Pemerintah juga membuat peraturan mengenai tanah dan juga proses pendaftaran ataupun peralihan tanah yang tertera dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui dengan jelas bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah memiliki proses yang panjang sehingga tidak mudah untuk mendapatkannya, namun pemerintah juga memikirkan kesejahteraan masyarakat sehingga juga memberikan bantuan terhadap masyarakat untuk mendapatkan peralihan berdasarkan ketentuan yang ada.

Dan sisi ini peranan Lurah menjadi menarik dan bermanfaat untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah di kelurahan dalam memberikan kepastian hukum untuk menjamin yang dapat dan penulis ingin meneliti dari uraian tersebut agar kepastian masyarakat di kelurahan dapat memiliki hak dalam hal ganti rugi tanah dengan demikian proses yang di lalui mengimplementasikan sikap pemerintah kelurahan dalam penanganan dari permasalahan yang sering terjadi di dalam masyarakatn sehingga penulis dapat meneliti lebih jauh dari Penelitian yangakan dilakukan yang berjudul : "Peran Lurah Dalam Ganti Rugi Tanah Dikelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai".

## 2. PERUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Peranan Lurah Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah di Kelurahan Keramat Kubah Kecamatan Tanjungbalai Utara?
2. Bagaimanakah hambatan hambatan dan upaya tmtuk mengatasi di dalam Ganti Rugi Tanah di Kelurahan Keramat Kubah Kecamatan Tanjungbalai Utara Kota Tanjungbalai?

## 3. PEMBAHASAN

Kecamatan Tanjungbalai Utara yaitu sebagai daerah yang banyak memiliki pertanah yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, sebagai mahluk sosial yang mengartikan kelestarian dalam kehidupan yang kehidupannya berhubungan dengan tanah. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun temurun dalam konsep individualis komirnalistik religious yang sesuai dengan amanat undang-undang. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang pertanahan yang disingkat dengan UUPA sebagai bentuk unifikasi pembaharuan hukum hukum tanah nasional di Indonesia, lahir pada tanggal 24 September 1960 setelah 75 tahun Republik Indonesia Merdeka dan terbebas dengan bentuk penindasan dari pihak kolonial. Pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah memiliki suatu gambaran bahwa perlunya keterlibatan pemerintah agar perlindungan kesejahteraan bagi masyarakat tidak senjang maka, masyarakat harus mempunyai legal standing secara adil dan merata di seluruh wilayah yang ada diIndonesia.

Pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal ketentuan pertanahan yang terdapat pada pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkembangan selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai bentuk kepastian hukum Pendaftaran tanah adalah konsep yang harus terselenggaranya suatu tatanan dalam administrasi yang akan menjadi dasar hukum kepemilikan tanah tersebut maka konstruksi pemeliharaan

pertanahan dan yuridis terhadap suatu bidang tanah tertentu yang telah ada. Dalam hal ini Ganti Rugi merupakan bagian penting yang dapat dirasakan masyarakat sebagai suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah yang telah ditentukan tersebut, karena Ganti Rugi tanah mengandung suatu akibat hukum yang berlaku yaitu terjadinya perubahan data yuridis yang termaktum tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Prosedur atau mekanisme yang termuat, Ganti Rugi tanah dihadapan Lurah dilakukan dengan cara yang telah ditentukan yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian Ganti Rugi di atas kertas segel atau bermeterai cukup, disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah tersebut, tokoh masyarakat yang ada di daerah tersebut dan diketahui oleh Lurah. Dalam prakteknya yang terjadi proses Ganti Rugi tersebut tidak diproses lebih lanjut ke Badan Pertanahan sebagai penyelenggara pendata pertanahan serta mendata tanah secara berkeadilan dan merata.<sup>3</sup>

Adapun prosedur atau mekanisme Ganti Rugi tanah yang dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam hal ini Camat adalah sebagai berikut:

1. Penjual dan Pembeli datang ke kantor PPAT dengan membawa:
  1. Setifikat Tanah yang ada.
  2. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertifikat yang sah.
  3. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli yang melakukan ganti rugi tanah.
  4. SPPT Tanah yang ada dan tersedia.
  5. Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa atau melakukan

kegiatan cek bersih atas status tanah.

2. Setelah persyaratan di atas lengkap dan komplit kemudian dibuatkan akte Ganti Rugi oleh PPAT yang ditandai dengan bentuk tanda tangan oleh masing-masing pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang ada dan disahkan PPAT.

1. Pengajuan balik nama Sertifikat atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai yang dikuasakan oleh pemilik kepada PPAT untuk ditindak lanjuti serta diproses.
2. Dalam setiap pembuatan akta Ganti Rugi Camat selaku PPAT Sementara (Camat) akan meminta Lurah sebagai salah satu saksi dalam pembuatan akta tanah sehingga bentuk tanah tersebut berlaku secara sah dan akurat.

Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat untuk kepentingan ganti rugi tanah maka dalam pembuatan akta Ganti Rugi dihadapan PPAT adalah:

1. Biaya administrasi yang telah ditentukan.
2. Honor PPAT yang telah disepakati.
3. Pajak PPh Final dan BPHTB (Kewajiban yang dibayarkan Penjual dan Pembeli sesuai dengan ketentuan undang-undang oleh ke Kantor Pajak dan Dinas terkait, pada prakteknya yang terjadi bahwa para pihak pihak meminta bantuan PPAT untuk menyetorkan pajak tersebut) agar urusan lebih efektif dan efisien.

Untuk Ganti Rugi yang dilakukan oleh masyarakat dihadapan Lurah maka biaya yang harus dikeluarkan masyarakat adalah:

1. Biaya Ganti Rugi atas tanah.
2. Biaya administrasi yang telah ditentukan.

Di Kelurahan Keramat Kubah sebagian besar bidang-bidang tanahnya

<sup>3</sup> Ibid

belum memiliki Sertifikat dan Ganti Rugi tanah sebagian besar dilakukan hanya dihadapan Lurah bukan di hadapan PPAT ataupun Camat selaku PPAT Sementara sehingga dalam hal ini sangatlah merugikan atas status tanah. Hal ini disebabkan:

1. Anima masyarakat yang kurang memahami akan arti penting Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai bukti kepemilikannya.
2. Anggapan masyarakat bahwa Ganti Rugi dihadapan PPAT membutuhkan biaya yang banyak, waktu yang lama dan proses berbelit-belit hal ini yang menjadi suatu bentuk permasalahan yang terjadi.
3. Terdapatnya persepsi dalam masyarakat yang menganggap Ganti Rugi tanah cukup dilakukan di hadapan Lurah dan tidak perlu memiliki Sertifikat.<sup>4</sup>

Sebab-sebab lain sering terjadi adalah kurang pahamnya pemerintah kelurahan terhadap Undang Undang Pokok Agraria atau pertanahan, minimnya pengetahuan tersebut mengakibatkan sering terjadinya konflik mengenai hak atas tanah ataupun ganti rugi terhadap tanah dan peraturan pelaksanaannya terutama PP No. 24 Tahun 1997 yang sangat penting. Hal ini berakibat Ganti Rugi tanah yang dilakukan oleh masyarakat tidak sesuai dengan peraturan serta apa yang diharapkan yang berlaku sehingga dapat berakibat tidak terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat yang membutuhkan suatu kepastian kepemilikan<sup>5</sup>.

<sup>4</sup>Wawancara Kasi Pemerintahan Melda Oktaria Damanik, SH, Kelurahan Keramat Kubah, pada tanggal 2 September 2019 bertempat dikantor Lurah

<sup>5</sup>Wawancara dengan Lurah Ibu Tetty Herawati S.Kep, pada tanggal 2 September 2019 bertempat dikantor Kelurahan Keramat Kubah.

Hak atas tanah pada dasarnya yang disebut hak milik pada dasarnya berisikan serangkaian wewenang atau kewajiban untuk menggunakan tanah sehingga hak yang memang menjadi tanggungjawab sudah seharusnya diberikan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diharapkan masyarakat.

Untuk tercapainya kepastian hukum hak atas tanah yang ada diperoleh suatu hal bagi masyarakat melalui Ganti Rugi tanah diperlukan sosialisasi sebagai bentuk Hukum Pertanahan secara intensif dan terpadu bagi masyarakat baik terhadap perangkat kelurahan maupun anggota masyarakat. Dalam hal ini peran serta Kantor Badan Pertanahan dan Lurah sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Pemahaman perangkat kelurahan terhadap hukum pertanahan sangat diperlukan sebagai struktur tugas dan kewenangan dalam mengatasi permasalahan Ganti Rugi tanah yang dilakukan di bawah tangan oleh masyarakat, mengingat Lurah dan perangkatnya sebagai bagian dari Aparat Pemerintah pada tingkatan yang paling bawah memiliki peran yang sangat penting dan bermanfaat dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat di tengah-tengah masyarakatnya.

Didalam Peraturan Pemerintah yang termuat pada ketentuan No. 24 Tahun 1997 Lurah mempunyai tugas-tugas strategis dalam membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksana pendaftaran tanah secara adil dan merata (Pasal 8 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997).
2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak atas tanah dengan yang

bersangkutan yang menguasai bidang Tanah yang telah ditentukan tersebut (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997).

3. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Lurah sebagai bagian bukti kepemilikan identitas tanah sesuai dengan ketentuan (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997).
4. Lurah berhak membuat keterangan hak atas tanah yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997).
5. Untuk kelurahan-kelurahan dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Lurah sebagai PPAT Sementara untuk mengatur ganti rugi hak atas tanah (Pasal 7 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997).

Lurah sebagai kepala pemerintahan memiliki fungsi dan tugas dengan kewenangan yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara akurat dengan memberikan kepastian. Lurah yang mengayomi dapat beretiket sebagai mana mestinya dalam membantu kesejahteraan masyarakat sebagai pemimpin kelurahan sudah sewajarnya dapat membantu menyelesaikan perselisihan ataupun sengketa pertanahan, ganti rugi, atau perselisihan lain yang masing dapat ditangani oleh pemerintahan kelurahan dan sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah atau yang sering di singkat PPAT harus transparan dalam menerbitkan surat-surat pertanahan yang juga akan menjadi salah satu persyaratan sah atau tidak dan benar atau tidak tanah yang di miliki dan dapat menyelesaikan ganti rugi

sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang saya lakukan selama dalam penyusunan jurnal ini, maka kesimpulan dan saran yang dapat saya sampaikan Bahwa Peran Lurah dalam Ganti Rugi tanah dalam prakteknya adalah selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara Ganti Rugi tersebut dalam buku tanah kelurahan, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya biaya administrasi atas setiap transaksi Ganti Rugi tanah yang terjadi dikelurahannya. Sedangkan hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan Ganti Rugi tanah di Kelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai adalah masih banyaknya bidang tanah di Kelurahan Keramat Kubah yang belum bersertifikat, tanah ini yang dimiliki oleh bidang tanah, sehingga memerlukan waktu, tenaga dan biaya untuk mengumpulkan ahli waris yang berhak untuk melakukan ganti rugi tanah, terdapatnya bidang-bidang tanah yang telah berkali-kali diganti rugikan secara bawah tangan, tidak mempunyai bukti kepemilikan tanah yang jelas, masih rendahnya pemahaman masyarakat akan peran PPAT dalam ganti rugi tanah, sehingga ganti rugi sering dilakukan hanya dihadapan Lurah. Untuk mengatasi hal tersebut Lurah baik selaku Kepala Pemerintahan di Kelurahan Keramat Kubah maupun selaku PPAT sementara bersama Badan Pertanahan Nasional telah berupaya untuk melakukan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat, memberikan pelayanan administrasi dibidang pertanahan, pengadaan Sertifikat Masai Swadaya (SMS) dan pengadaan Sertifikat Prona. Tapi tetap saja tidak

adanya realiasi karena minimnya pemahaman ditingkat kelurahan.

#### 4.2. Saran

Pentingnya kesadaran pemerintah dalam menangani prosedur pendaftaran tanah dan ganti rugi karena harus seusai dengan kepentingan masyarakat walaupun belum tersedianya hukum tanah tertulis lengkap dan jelas terhadap ganti rugi tanah kepada masyarakat khususnya Lurah beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kelurahan agar tersedianya perangkat hukum yang efektif.

Dengan adanya perangkat hukum tanah yang efektif siapapun yang berkepentingan akan lebih mudah mengetahui kemungkinan jaminan keadilan terhadap pertanahan, ganti rugi tanah ataupun pendaftaran tanah maka, dari itu yang perlu dilakukan perbaikan sistem pendaftaran tanah yang murah dan cepat termasuk penurunan tarif pajak PPh final dan BPHTB yang cukup berat, sehingga masyarakat kecil di pekelurahan tidak terkendala melakukan pendaftaran tanah hanya karena tarif pajak yang tinggi.

Wawancara Kasi Pemerintahan Melda Oktaria Damanik, S.H, Kelurahan Keramat Kubah, pada tanggal 2 September 2019 bertempat dikantor Lurah

Wawancara dengan Lurah Ibu Tetty Herawati S.Kep, pada tanggal 2 September 2019 bertempat dikantor Kelurahan Keramat Kubah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Kertasapoetra, dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1984

Jhon Salihendo, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994

### B. Wawancara