

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI DI KECEMATAN RASANAE TIMUR KELURAHAN NUNGGGA)**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram**



OLEH :

**MUHD NOVALDI AL-AKBAR
618110153**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
TAHUN 2022**

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI DI KELURAHAN NUNGA KECEMATAN RASANA E TIMUR)**

OLEH :

MUHD NOVALDI AL-AKBAR

618110153

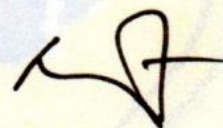
Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,



Dr. YULIAS ERWIN.,SH,MH.
NIDN. 0808077701



EDI YANTO.,SH,MH.
NIDN. 0809058503


LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH MEMBENARKAN DAN DIUJI OLEH TIM
PENGUJI
PADA JUMAT, 29 JULI 2022
OLEH
DEWAN PENGUJI**

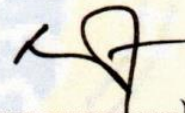
KETUA
Dr. Usman Munir, SH., MH
NIDN. 0804118201


(.....)

ANGGOTA I
Dr. Yulias Erwin, SH., MH
NIDN. 0808077701


(.....)

ANGGOTA II
Edi Yanto, SH., MH
NIDN. 0809058503


(.....)

Mengetahui,
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
DEKAN,



Dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,L.L.M
NIDN. 0822098301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KELURAHAN NUNGGA KECEMATAN RASANA E TIMUR)” ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram,

Yang membuat pernyataan



MUHD NOVALDI AL-AKBAR
NIM. 618110153



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHO NOVALDI AL-ABBAR
NIM : 018110153
Tempat/Tgl Lahir : BIMA, 15 NOVEMBER 2000
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp : 082 236 831 443
Email : mhdavdi1511@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi di Kelurahan Nungga Kecamatan Ranasane Timur)

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 40%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 19 Agustus 2022
Penulis



MUHO NOVALDI AL-ABBAR
NIM. 018110153

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaanummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHD NOVALDI AL-AKBAR
 NIM : 618110153
 Tempat/Tgl Lahir : BIMA, 15 NOVEMBER 2000
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Fakultas : HUKUM
 No. Hp/Email : 082 236 831 443
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Fesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum (Studi di Kelurahan Hujung Kecamatan Ranane Timur)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 19 Agustus 2022
 Penulis



MUHD NOVALDI AL-AKBAR
 NIM. 618110153

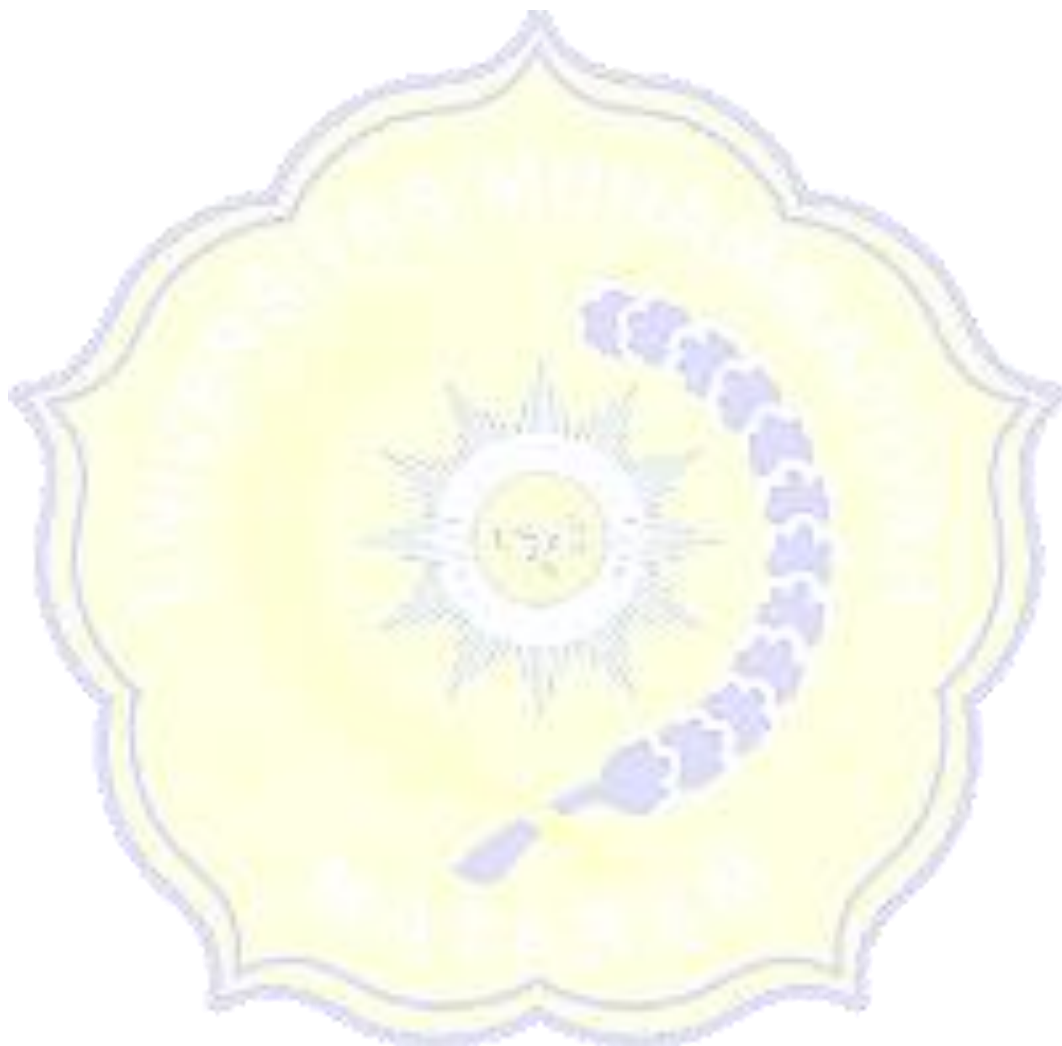
Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.
 NIDN. 0802048904

MOTTO HIDUP

”Jauhi siapa pun yang merenggut kebahagiaanmu. Hidup ini terlalu singkat untuk bertahan dengan orang bodoh



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang selalu memberikan nikmat dan kasih sayang-Nya kepada penyusun sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KELURAHAN NUNGGU KECEMATAN RASANA E TIMUR)”**. Shalawat dan salam penyusun kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi guru yang agung bagi seluruh umat manusia, beserta para sahabat dan keluarga beliau yang telah memberikan tauladan dalam menjalankan kehidupan di dunia dan akhirat. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd. Gani., M.pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq., SH., L.L.M. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Bapak Dr. Usman Munir., SH., MH. Selaku wakil dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Bapak Dr. Yulias Erwin., SH., MH. Selaku pembimbing utama yang telah banyak memberikan bantuan, mengarahkan serta membimbing penyusun sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Edi Yanto., SH., MH. Selaku pembimbing pendamping yang juga banyak memberikan bimbingan kepada penyusun dalam menyusun skripsi ini.
6. Ibu Anies Prima Dewi., SH., MH. Selaku ketua Progam Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
7. Ibu Siti Hasanah, SH., MH. Selaku dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan nasehat dan masukan kepada penyusun.
8. Kedua Orang Tua penulis, (Alm) Goefransyah dan Masrah S.pd. Yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup. Penulis berharap bisa menjadi anak yang membanggakan.
9. Saudara kandung penulis, M. Agus Fadillah., SE. Nuravila Mutmainah. terima kasih untuk doa dan semangatnya.
10. Keluarga besar (Alm) H. Ahmad, keluarga besar Abidin Cepe, dan keluarga besar Agus Salam. Yang selalu memberikan dukungan baik secara materi maupun non materi dan doa kepada penulis.
11. Sahabat penulis, Racun, Irfan Saputra ST, Syahrul Ramadhan SH, Ririn Raisa Wahdaniah SH, Ayu Wandira dan Fizar Aulia S.
12. Seluruh teman-teman program strata satu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
13. Seluruh pihak yang telah membantu dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.

Demikian penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua, terutama untuk penyusun sendiri, kalangan akademis, praktis serta masyarakat umum.

Mataram, 6 September 2022

Penyusun

MUHD NOVALDI AL-AKBAR
NIM. 618110153



ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KELURAHAN NUNGA KECEMATAN RASANAE TIMUR)

Muhd Novaldi Al-Akbar¹, Yulias Erwin², Edi Yanto³

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kelurahan Nunga Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif-empiris, penelitian hukum normatif-empiris yaitu penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (Perundang-Undangan) dan dokumen tertulis secara (*In Action*) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum (*In Concreto*) sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan dan pendekatan sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah : 1) bahwa prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum ditinjau dari Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dalam 4 (empat) tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. 2) bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kelurahan Nunga Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Kata kunci : *pengadaan tanah, kepentingan umum*

ABSTRACT

JURIDIC REVIEW OF LAND PROCUREMENT BASED ON LAW NUMBER 2 THE YEAR 2012 CONCERNING LAND PROCUREMENT FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST (STUDY IN NUNGGGA KELURAHAN, RASANAE TIMUR)

Muhd Novaldi Al-Akbar¹, Yulias Erwin², Edi Yanto³

This study aims to ascertain the implementation of land acquisition for road widening in Nungga Village, East Rasanae District, Bima City, and the method for land acquisition for the development of public interest in Law No. 2 of 2012. The normative-empirical legal research approach is employed, and it looks at how positive legal provisions (Laws) and written documents (In Action) are applied to specific legal events in society. The purpose of the study is to determine whether or not the outcomes of using the law to legal events (In Concreto) fall inside or outside the bounds of the law. The legislative and sociological approaches are the ones adopted in this study. The study's findings are as follows: 1) Land acquisition for development in the public interest is carried out under Law Number 2 of 2012 in four (four) steps, namely planning, preparation, implementation, and results from submission. 2) The implementation of land acquisition for road widening in Nungga Village, East Rasanae Sub-district, Bima City, has been carried out under Law Number 2 of 2012 concerning land acquisition for development in the public interest.

Keywords: *land acquisition, public interest*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	10
1. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	10
2. Asas-Asas dan Tujuan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	13
3. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	15
4. Ganti Kerugian akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	24

B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Bagi Kepentingan Umum	27
1. Pengertian Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	27
2. Ruang Lingkup Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	29
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Jenis Penelitian	32
B. Pendekatan Penelitian	32
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data	33
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data	34
E. Analisis Bahan Hukum/Data	35
BAB IV PEMBAHASAN.....	36
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	36
B. Prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum	38
C. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kelurahan Nungga Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima	53
BAB V PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah harta karun yang ada di bumi ini, dan telah berulang kali menimbulkan pertanyaan kompleks sepanjang sejarah peradaban manusia. Hal ini tidak mengherankan mengingat bahwa tanah tempat orang berdiri dan hidup menjadi semakin berharga dan semakin sulit diperoleh karena dihuni dan dikembangkan. Interpretasinya adalah bahwa tanah yang kita miliki sewaktu-waktu bisa 'diklaim' oleh pemerintah untuk kepentingan umum, tetapi belum cukup tersosialisasikan di masyarakat.¹

Di Indonesia, di mana masalah pertanahan sangat kompleks, masalah pertanahan adalah salah satu masalah yang paling mendesak di antara banyak masalah lainnya. Maka tidak heran, setelah Indonesia merdeka, hal pertama yang digagas oleh pemimpin nasional saat itu adalah proyek “landreform” ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat.

Penyediaan, peruntukan, pengelolaan, dan pengembangan tanah diatur dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam pengelolaan dan penggunaan serta untuk menegakkan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tanah juga merupakan elemen kunci dari kelangsungan hidup dan penghidupan suatu bangsa, dengan tujuan digunakan untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-

¹ Mohàmmàd Mulyàdi, “Implementasi Kebijakan Pengàddàn Tànðh Untuk Kepentingan Umum”, *Aspirasi Jurnal*, Vol. 8, Nomor 2 (2017): 149

besarnya bagi warganya, dibagi secara adil dan merata. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Salah satunya adalah pembangunan nasional, termasuk pembangunan jalan umum. Tentunya hal ini harus diupayakan untuk memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia dan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Merupakan suatu fitrah yang suci bahwa tanah tersebut merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada masyarakat Indonesia. Tanah dikelola oleh negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak. Dikuasai oleh Negara, baik dikuasai atau dimiliki oleh orang perseorangan, sekelompok orang termasuk masyarakat hukum adat atau badan hukum, atau orang-orang yang hubungan hukumnya tidak diatur dengan peraturan perundang-undangan. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak atas tanah memberikan hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis dan tujuan haknya, berdasarkan pemberian, penggunaan dan pemeliharannya.²

Tanah merupakan komponen penting dari setiap pembangunan. Pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut ketentuan Pasal 1 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum adalah kepentingan federal, negara

² *Undang-Undang Agraria Pasal 14 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

bagian, dan sosial yang diwujudkan dan digunakan oleh Pemerintah. Kita harus melakukan segala yang mungkin untuk kemakmuran rakyat kita. Dengan cara ini, dapat dikatakan bahwa tanah memiliki fungsi ganda sebagai barang sosial dan barang modal. Tanah sebagai barang sosial merupakan sarana penghubung kesatuan-kesatuan sosial masyarakat Indonesia untuk hidup dan penghidupannya, sedangkan tanah sebagai barang modal merupakan faktor modal dan pembangunan.³

Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;⁴

“Yang dimaksud dengan “Kepentingan umum” adalah kepentingan sebagian besar masyarakat yang meliputi kepentingan untuk pembuatan jalan umum, waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum atau air bersih, drainase, dan sanitasi, bangunan pengairan, pelabuhan, bandar udara, stasiun dan jalan kereta api, terminal, fasilitas keselamatan umum, cagar alam, serta pembangkit dan jaringan listrik”.

Pemerintah menggunakan tanah negara untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Ketika lahan milik negara langka atau pembangunan tidak bisa maksimal, pemerintah dapat menggunakan lahan milik perorangan atau kelompok melalui pembebasan lahan. Pengertian pengadaan menurut ketentuan umum Pasal 1(2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum memberikan ganti rugi yang adil dan merata kepada partai politik yang berhak.

³ Muhàmmàd Yusrizàl, “Perlindungan Hukum Pemegàng Hèk Atàs Tànàh Dèlèm Pengòdòn Tànàh Untuk Kepèntingàn Umum”, *Jurnàl Məsəlèh-Məsəlèh Hukum*, Vol. 2 Nomor 1, (2017): 114

⁴ *Undàng-Undàng Pəsəl 124 Nomor 11 Təhun 2020 tètàng Ciptə Kerjə.*

Untuk dapat menentukan besaran dan bentuk ganti rugi pembelian tanah, tim pembelian tanah berkonsultasi dengan masyarakat yang memiliki tanah yang terkena pembelian tanah. Para pihak seringkali berselisih dalam menentukan bentuk dan besaran ganti rugi, yang berarti proses perolehan harta berlarut-larut atau terabaikan. Pengadaan tanah untuk melaksanakan pembangunan utilitas umum biasanya tidak terjadi tanpa melalui proses konsultasi antara pemilik tanah dengan pihak/lembaga pemerintah yang membutuhkan tanah. Akibatnya, pembangunan yang diproyeksikan untuk kebaikan bersama seluruh rakyat Indonesia tidak akan terwujud.

Pemerintah berhak mencabut hak tersebut jika keputusan ganti rugi dan musyawarah mengalami kebuntuan selama proses pembebasan tanah. Untuk dapat melakukan pencabutan hak pemerintah harus memperhatikan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikatakan bahwa “untuk kepentingan, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Dari pasal 18 dapat disimpulkan bahwa perampasan hak hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum dan mengingat kepentingan pemilik hak atas tanah yang dirampas, dan jika hak tersebut dirampas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi harus dibayar. Mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka kepentingan umum harus didahulukan, dan kepentingan pribadi harus secara

hukum dan mutlak dapat dipaksakan terhadap pihak ketiga kecuali jika mengganggu kepentingan umum tetap diakui sebagai hak hukum.⁵

Menurut Djuhaedah Hasan, masyarakat yang terkena perampasan tanah seringkali menjadi korban dari taraf hidup yang tidak layak yang tidak diinginkan. Karena dalam pembangunan nasional sesungguhnya seluruh kekayaan sumber daya alam Indonesia dan seluruh pertumpahan darahnya harus dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran masyarakat, bukan untuk kepentingan segelintir orang.⁶

Kondisi di atas muncul karena praktik pengadaan tanah di masa lalu telah menguntungkan dan merugikan pemilik tanah. Tanpa proyek infrastruktur, posisi mereka benar-benar netral, tidak menang kalah. Atau bahkan jika mereka menang, itu karena mereka memanfaatkan tanah mereka dengan baik untuk menghasilkan pendapatan ekonomi, dan sebaliknya. Keberadaan proyek pembangunan publik yang dituntut negara mengambil posisi netral ini.⁷

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk mengetahui dan menguraikan Peraturan Perundang-Undangan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum dengan mengangkat judul **“TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH**

⁵ *Muhammad Yusrizal, Op., Cit., hlm. 212*

⁶ *Djuhaedah Hasan, “Makalah Aspek Hukum Ekonomi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan”, (Jakarta: 2006). hlm. 8*

⁷ *Sugianto dan Leliy, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), hlm. 4.*

BAGI PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KELURAHAN NUNGGGA KECEMATAN RASANAE TIMUR)

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum?
2. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kelurahan Nungga Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kelurahan Nungga Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan pustaka/literatur dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum, selain itu penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi dasar bagi penelitian pada bidang yang sama.

2. Secara praktis, dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi pemerintah terkait kebijakan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum.

E. Orisinalitas/Penelitian Terdahulu

No	Nama Penyusun	Judul Penelitian
1	Yesi Nurmantiyas Sari	Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ditinjau dari Aspek Hak Asasi Manusia.
		Rumusan Masalah
		<ol style="list-style-type: none"> a. Apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan contoh kasus pembangunan New Yogyakarta Internasional Airport (NYIA) telah sesuai dengan HAM. b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah.
		Kesimpulan
		<ol style="list-style-type: none"> a. Pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum tidak melanggar hak asasi manusia apabila dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UU No. 2/2012 dan UU No. 9/1999. Selain itu, pengadaan tanah harus memenuhi tiga unsur: pengadaan tanah, pengertian dan pengertian kepentingan umum, mekanisme perhitungan harga tanah dan ganti rugi, serta tata cara pengadaan tanah. Lebih lanjut, di mana hak asasi manusia harus dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi dalam pengadaan tanah, hak asasi manusia harus diperhitungkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Dengan cara ini, masyarakat yang terkena pembebasan lahan seharusnya tidak merasakan kerugian fisik atau ekonomi setelah pembangunan. Dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah, hak asasi manusia harus selalu diperhatikan untuk meminimalkan konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah dan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum erat kaitannya dengan penataan ruang. Dalam studi kasus saya, eminent domain adalah pelanggaran hak asasi manusia. Hal ini dikarenakan musyawarah oleh tim pengadaan tanah gagal mencapai kesepakatan, dan konflik terus berlanjut antara pelaksana pengadaan tanah dengan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah. Pelanggaran

		<p>hak asasi manusia yang sering terjadi dalam proses pengadaan tanah menjadi pertimbangan dalam menentukan besaran dan bentuk ganti rugi yang layak.</p> <p>b. Perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat yang terkena pengadaan tanah diatur oleh UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanian, Undang-Undang Nomor 39 tentang Hak Asasi Manusia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perolehan Hak Milik Umum. tanah. adalah. Kepentingan pembangunan dan pembatasan hukum lainnya berdasarkan undang-undang yang mengatur kepemilikan tanah yang tidak dapat diperoleh/dirampas secara sewenang-wenang bahkan untuk kepentingan umum. Selain bentuk peraturan perundang-undangan, bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkena pembebasan tanah adalah bentuk ganti rugi yang disepakati antara kedua belah pihak (tim pengadaan tanah dan masyarakat yang terkena pembebasan tanah) dan Ganti Rugi didasarkan pada hukum yang harus masuk akal.</p>
		<p style="text-align: center;">Perbedaan</p> <p>Perbedaannya terletak pada bagian judul, dimana penelitian ini ditujukan untuk meninjau pengadaan tanah untuk kepentingan umum dari perspektif hak asasi manusia dan penulis meninjau Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum.</p> <p style="text-align: center;">Persamaan</p> <p>Antara peneliti terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama mengalisis pengadaan tanah untuk kepentingan umum.</p>
2	Irfan Yanuar Baihaqi	Judul Penelitian
		Tinjauan Yuridis Tentang Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Demi Kepentingan Umum
		Rumusan Masalah
		<p>a. Apakah pengadaan jalan tol untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</p> <p>b. Bagaimana proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan bagi masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</p>
		Kesimpulan
		<p>a. Pembebasan tanah jalan tol termasuk dalam kategori kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 10b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kegiatan pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol utilitas akan dilakukan oleh PT. Jasa Marga (Persero), jalan tol merupakan bagian dari jaringan jalan umum dan</p>

		<p>pelaksanaannya menjadi tanggung jawab pemerintah. Dalam hal ini P.T. Jasa Marga merupakan salah satu BUMN (Badan Usaha Milik Negara) berbentuk perseroan terbatas yang sahamnya dimiliki 51% (51%) oleh pemerintah dan 49% (49%) oleh publik. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 50/PUU-X/2012 menyatakan bahwa pembangunan infrastruktur bukanlah proyek win-lose bagi pemerintah, tetapi pembangunan jalan merupakan tugas pemerintah untuk mengatasi masalah ekonomi untuk kepentingan negara, negara dan masyarakat umum, dan bukan hanya pengadaan, tetapi kepentingan semua orang.</p> <p>b. Sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tanah untuk kepentingan umum harus diperoleh agar tidak melanggar asas keadilan masyarakat. cara: Proses perencanaan akan dilanjutkan dengan konsultasi dengan masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan. Pemberian reparasi merupakan bentuk pengakuan terhadap penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia. Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan hati-hati dan dengan rasa keadilan, dan yang terpenting adalah kesepakatan yang akan memaksa pemilik tanah untuk meninggalkan tanahnya secara merugikan. Dalam hal ini, tujuan musyawarah adalah untuk saling mendengarkan, bertukar pendapat, dan mencapai kesepakatan tentang pengambilalihan tanah secara sukarela dan setara serta bentuk dan besarnya ganti rugi. Kami menyediakan pemilik properti, bangunan, fasilitas, dan objek terkait properti lainnya kepada mereka yang membutuhkan.</p>
		Perbedaan
		Perbedaannya terletak pada subjek penelitiannya, yang dalam penelitian ini mengarah pada pembangunan jalan tol dan pada penulis pada pelebaran jalan.
		Persamaan
		Persamaannya terletak pada rumusan masalah yang menggunakan dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

1. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Salah satu harapan penyelesaian masalah pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur adalah adanya regulasi baru. Tentu saja aturan baru tersebut tidak dibuat sembarangan dan justru bisa menimbulkan konflik di kemudian hari. Diharapkan aturan baru ini bisa mendobrak hambatan yang menimbulkan konflik pengadaan tanah.

Baru setelah runtuhnya 14 rezim Orde Baru muncul produk hukum baru berupa undang-undang di bidang pertanian. Perda tersebut adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁸

Pengadaan tanah adalah tindakan membuat tanah tersedia untuk pembangunan untuk kepentingan umum dengan memutuskan hubungan hukum antara pemilik tanah dan hak-hak mereka melalui kompensasi yang adil.⁹

a. Pengertian pengadaan tanah menurut perundang-undangan

Pengertian pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka (2) yang dimaksud dengan

⁸ *Ibid*, hlm. 45

⁹ H. M. Arbø, "Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 13.

pengadaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang adil dan merata adalah kegiatan yang menyediakan Pihak yang Memenuhi Syarat.¹⁰

Pengertian pengadaan tanah dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1 Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa einent domain adalah suatu pemberian ganti rugi yang adil dan berkeadilan. menyediakan kepada pihak-pihak yang memenuhi syarat.¹¹

Pengertian pengadaan tanah juga dijelaskan dalam Pedoman Tata Cara Sengketa Penetapan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum di hadapan Peradilan Tata Usaha Negara Republik Indonesia Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2016, yang menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah suatu kegiatan.meningkat. diberikan tanah dengan kompensasi yang wajar dan adil kepada pihak yang berhak;¹²

b. Pengertian pengadaan tanah menurut para ahli

Menurut Sarjita, pengadaan tanah adalah kegiatan memperoleh tanah dengan memberikan pertimbangan kepada pemegang hak atas tanah.¹³

¹⁰ *Ibid*, hlm. 14

¹¹ *Peraturan Presiden Pəsəl 1 Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.*

¹² *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pəsəl 1 Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara.*

¹³ *Sarjita, "Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah", (Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005), hlm. 43*

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah suatu transaksi hukum yang memutuskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dengan tanah yang dibutuhkan dengan menawarkan uang, fasilitas atau pertimbangan lain sebagai imbalan.¹⁴

Sedangkan menurut Imam Koeswahyono bahwa Pengadaan tanah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan tertentu dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah menurut tata cara dan jumlah nominal tertentu.¹⁵

Menurut John Salindejo, kepentingan umum didasarkan pada prinsip-prinsip pembangunan nasional dan memperhatikan aspek sosial, politik, psikologis, dan pertahanan negara dari negara dan kepentingan negara, dan kepentingan bersama rakyat. laba. Ketahanan dan wawasan nusantara.¹⁶

Adapun kepentingan dalam artian luas dipahami sebagai “*Public Benefit*” sedangkan dalam arti sempit diartikan sebagai “*Public Access*” atau apabila *public access* tidak dimungkinkan, maka cukup “*if the entire public could use the product of the facility*”¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1, butir 6, kepentingan umum dinyatakan sebagai kepentingan bangsa,

¹⁴ H. M. Arbð, *Op., Cit., hlm. 14*

¹⁵ Imam Koeswðhyono, “Melðcðk Dðsðr Konstitutionðl Pengðdðn Tðnðh untuk Kepentingðn Pembangunðn Umum”, *Jurnðl Konstitusi, Vol.1 Nomor 1 (2008), hlm. 1*

¹⁶ John Sðlindeho, “Mðsðlðh Tðnðh dðlðm Pembangunðn”, (Jðkðrtð: Sinðr Grðfikð, 1998), hlm. 40.

¹⁷ Mðrið S. W. Sumðrdjono, “Tðnðh Dðlðm Prespektif Hðk Ekonomi Sosial dðn Buddyð”, (Jðkðrtð: Kompðs, 2008), hlm. 200.

negaral, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Telah. Pria.

2. Asas-asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan negara, negara, dan masyarakat serta wajib diwujudkan oleh pemerintah dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.

Bab II undang-undang ini menjelaskan tentang asas-asas dan tujuan memperoleh pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pasal 2 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan asas-asas sebagai berikut:¹⁸

a. Asas Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus cukup melindungi dan menghormati hak asasi manusia, martabat dan nilai-nilai semua warga negara dan penduduk Indonesia.

b. Asas Keadilan

Memberikan kompensasi yang adil kepada penerima yang berhak dalam proses pengadaan tanah dan memastikan bahwa mereka memiliki kesempatan untuk menjalani kehidupan yang baik.

¹⁸ Agung Basuki Prasetyo, "Prinsip Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum", *Administrative Law & Governance Journal Vol. 1, Nomor 3 (2018): 262.*

c. Asas Kemanfaatan

Hasil pengadaan tanah dapat memiliki manfaat yang luas bagi masyarakat, bangsa, dan negara.

d. Asas Kepastian

Memberikan kepastian hukum tentang ketersediaan tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak-pihak yang berhak atas ganti rugi yang adil.¹⁹

e. Asas Keterbukaan

Pengadaan tanah untuk pembangunan dilakukan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh informasi terkait pengadaan tanah.

f. Asas Kesepakatan

Proses pengadaan tanah akan dilakukan melalui musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mencapai kesepakatan bersama.²⁰

g. Asas Keikutsertaan

Dari perencanaan hingga kegiatan pembangunan, kami membantu pelaksanaan pengadaan tanah melalui keterlibatan masyarakat secara langsung maupun tidak langsung.

¹⁹ Rohayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Yustisia*, Vol. 5, Nomor 2 (2016): 386.

²⁰ Agung Basuki Prasetyo, *Loc., Cit.*

h. Asas Kesejahteraan

Pengadaan tanah dapat menambah nilai bagi kehidupan orang-orang yang berhak dan masyarakat secara keseluruhan.

i. Asas Keberlanjutan

Kegiatan pembangunan dapat dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Asas Keselarasan

Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan selaras dengan kepentingan masyarakat.

Pasal 3 mengatur bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimaksudkan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, bangsa dan masyarakat dengan tetap menjamin hak-hak kepentingan umum.²¹

3. Prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum seluas-luasnya tidak lebih dari satu hektar, dalam batas-batas kelayakan ekonomi dan ketersediaannya, dapat dilakukan langsung dari pihak yang membutuhkan tanah bersama-sama dengan pemilik hak milik untuk jual beli, tukar menukar barang atau apapun. cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.²²

Kemudian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 148 Tahun 2015 mengubah luasnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi

²¹ *Ibid*, hlm. 263

²² *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

tidak lebih 5 (lima) Ha, aturan ini dipertegas dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015.

Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:²³

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan Hasil.

Lebih rinci dijelaskan sebagai berikut :

- a. Tahap Perencanaan

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bekerja sama dengan instansi terkait atau dengan bantuan instansi profesional yang ditunjuk oleh Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyusun rencana pengadaan tanah yang disampaikan kepada Gubernur.²⁴

- b. Tahap Persiapan

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pengembangan berisi informasi berikut:

²³ Sharon V. Sumampouw, "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Lex Et Societatis*, Vol. 6, Nomor 9 (2018): 116.

²⁴ Gatot Supriyanto, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol", *Jurnal Kajian Politik dan Pemerintahan*, Vol. 6, Nomor 1 (2016): 235.

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b) Lokasi properti dan tujuan rencana pengembangan;
- c) Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah
- d) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- e) Perkiraan durasi pembangunan. Kapan
- f) Informasi lain yang dianggap perlu.

2) Pendataan awal lokasi perencanaan pembangunan

Pendataan awal dari lokasi pembangunan yang direncanakan mencakup kegiatan survei utama untuk penerima manfaat dan target pembebasan lahan. Pihak yang berhak berdasarkan pasal 4

UU No. 2 Tahun 2012 adalah:²⁵

- a) Pemegang hak atas tanah;
 - b) Pemegang hak pengelolaan;
 - c) Nadzir untuk tanah wakaf;
 - d) Pemilik tanah bekas milik adat;
 - e) Masyarakat hukum adat;
 - f) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
 - g) Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan
 - h) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah
- ## 3) Konsultasi publik rencana pembangunan

Tim persiapan menjelaskan rencana pengadaan tanah pada konsultasi publik.²⁶

- a) Tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
- b) Tahapan dan waktu proses pengelolaan lahan;
- c) Peran penilai dalam menentukan nilai remunerasi;
- d) Insentif bagi Pemegang Hak.
- e) Objek yang dievaluasi untuk kompensasi.
- f) Bentuk ganti rugi; dan
- g) Hak dan Kewajiban Penerima Manfaat.

Penerima manfaat dan masyarakat terkait atau perwakilannya akan diberikan kesempatan untuk menyampaikan

²⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁶ Gatot Supriyanto. Op., Cit., hlm. 238

komentar/jawaban tentang lokasi rencana pembangunan. Jika masih ada penerima manfaat yang setuju atau tidak setuju dengan rencana pembangunan pada audiensi publik, audiensi publik baru akan diadakan. Pemutakhiran waktu konsultasi publik ini maksimal 30 hari kerja sesuai dengan ketentuan Pasal 20(2) UU No. 2 Tahun 2012.²⁷

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Penguasa yang mengklaim tanah melaporkan keberatannya kepada Gubernur melalui Tim Persiapan. Gubernur telah membentuk tim peninjau keberatan untuk menyelidiki keberatan terhadap lokasi pembangunan yang direncanakan.

4) Penetapan lokasi pembangunan

Lokasi pembangunan ditentukan oleh gubernur. Jika perlu, instansi yang membutuhkan tanah atas kebijaksanaan pengelola kantor wilayah BPN akan meminta gubernur untuk memperpanjang batas waktu penetapan lokasi pembangunan.

Permohonan perpanjangan penetapan jabatan harus dilampiri dengan:

²⁷ *Alrios Okto P Silalahi, Suhadi, R. F. Anitäsari, "Anälisis Hukum Terkät Konsultäsi Publik däläm Pengädän Tänäh Untuk Pemböngunön Infrastruktur Jälän bëgi Kepentingön Umum", Pöndectö, Vol. 12, Nomor 1 (2017): 93.*

- a) Keputusan penetapan lokasi;
 - b) Pertimbangan permohonan perpanjangan, dengan alasan pengajuan permohonan perpanjangan, informasi pengadaan tanah yang telah terjadi, dan informasi sisa areal yang belum dilakukan.
- 5) Pengumuman penetapan lokasi

Gubernur bersama Badan Perumahan Rakyat, Departemen Pekerjaan Umum, akan mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pemberitahuan akan diberikan dalam waktu 3 hari kerja setelah penerbitan spesifikasi lokasi konstruksi. Pengumuman Posisi Media Elektronik dilakukan melalui situs web (situs web) Pemerintah Negara Bagian, Pemerintah Kota dan Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

- 6) Pendelegasian persiapan pengadaan tanah

Menurut Pasal 47 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.²⁸

“Menjelaskan bahwa gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum kepada walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya”.

²⁸ *Peraturan Presiden Republik Indonesia Pasal 47 Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.*

c. Tahap Pelaksanaan

1) Inventarisasi dan identifikasi

Satuan tugas yang bertanggung jawab untuk menginventarisasi dan mengidentifikasi data fisik yang terkait dengan manajemen properti, kepemilikan, hunian, dan penggunaan melakukan survei gugus tugas dan pemetaan per bidang.²⁹

Hasil inventarisasi penerima manfaat dan identifikasi data, serta tujuan pembelian aset, dihasilkan dalam bentuk peta aset dan daftar nama yang ditandatangani oleh ketua satgas.

2) Penetapan nilai

Penetapan besarnya nilai ganti rugi akan ditentukan oleh pengelola pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian penilai atau penilai publik. Tim Penilai atau Penilai Publik ditunjuk dan ditunjuk oleh General Manager Akuisisi Properti. Besarnya ganti rugi adalah harga satuan dari masing-masing properti.

Penilai menetapkan besarnya ganti rugi untuk setiap bidang tanah dengan pertimbangan:³⁰

- a) Tanah;
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) Bangunan;
- d) Tanaman;
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai

²⁹ Djoni Sumardi Gozali, "Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 68.

³⁰ Singly Sengkey, "Problematisasi Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 7, Nomor 1 (2019): 64.

3) Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

Konsultasi akan diadakan untuk menentukan jumlah kompensasi yang akan diberikan oleh tim eminent domain kepada penduduk yang terkena dampak eminent domain. Hal ini akan dilakukan sesuai dengan Prinsip Permusyawaratan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012. Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan No. 6 Tahun 2015 dan Perintah Eksekutif Nomor 71 Tahun 2012 Juncto Perintah Eksekutif No. 40 Tahun 2014 Juncto Perintah Presiden No. 99 Tahun 2014 Juncto Perintah Presiden No. 30 Tahun 2015 Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan .

Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi menjadi beberapa kelompok, dengan mempertimbangkan jumlah penerima manfaat, waktu dan tempat konsultasi untuk menentukan kompensasi.³¹

4) Pemberian ganti kerugian

Setelah berkonsultasi, jumlah kompensasi akan ditentukan dan kompensasi akan diberikan. Bentuk ganti rugi, baik sendiri maupun gabungan dengan berbagai bentuk ganti rugi, tergantung pada nilai remunerasi, yang nilai nominalnya sesuai dengan nilai yang ditentukan oleh tim evaluasi.

Seiring dengan ini, subjek hak untuk memperoleh real estat akan dilepaskan. Pengesampingan hak-hak yang setara dengan

³¹ *Ibid, hlm. 73*

properti dalam rangka pengadaan tanah dari orang alami atau badan hukum yang ingin memperoleh tanah akan dilakukan melalui kompensasi yang disetujui untuk pengabaian tersebut.³² Prosedur ini dilakukan oleh penerima manfaat negara di hadapan kepala kantor pertanahan setempat.

Ketika mentransfer hak atas properti yang diperoleh, pelaksana akuisisi properti harus menanggung kewajiban berikut.³³

- a) Pada saat membuat pernyataan tentang pelepasan/pemindahtanganan hak milik atau serah terima harta dan/atau bangunan dan/atau fasilitas dan/atau barang lain yang terkait dengan harta benda;
- b) Merampas bukti penguasaan atau kepemilikan dari properti yang diperoleh penerima manfaat;
- c) Pemberian Tanda Terima Rilis. Kapan
- d) Tanggal, paraf dan cap negara mengajukan akta dan akta hak milik.

Untuk menegakkan pengabaian klaim penerima ganti rugi, pemilik properti harus:

- a) Menandatangani pernyataan pelepasan/pengalihan hak milik atau pengalihan harta dan/atau bangunan dan/atau fasilitas dan/atau barang-barang yang berkaitan dengan harta;
- b) Menandatangani protokol pengalihan hak;
- c) Menyerahkan bukti kepengurusan atau kepemilikan obyek pengadaan tanah kepada pihak yang berhak menuntut tanah melalui pelaksanaan pengadaan tanah; Kapan
- d) Menyerahkan fotokopi/salinan KTP atau kuasa Anda.

Setelah pembayaran ganti rugi, tanah tersebut akan dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Orang yang bertanggung jawab

³² Abdullaah, Moulvi Hafizh, "Implementasi Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Jalan Umum di Desa Teluk Atas", Tesis Sarjana (S1), Universitas Muhammadiyah Malang (2018), hlm. 47.

³³ Gatot Supriyanto Op., Cit., hlm 242.

atas pengadaan tanah harus menyerahkan laporan resmi tentang pelepasan hak atas properti yang diperoleh.

- 5) Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah.

Jika ganti rugi atau perolehan real estat yang diberi ganti rugi disimpan di pengadilan negeri atau jika hak atas perolehan real estat dilepaskan, hubungan hukum antara penerima manfaat dan real estat berakhir demi hukum.³⁴

d. Tahap penyerahan hasil

- 1) Berita acara penyerahan

Ketua pelaksana pengadaan tanah mengirimkan hasil pengadaan tanah kepada instansi pengadaan tanah sebagai data berupa tanah dan akta pengadaan tanah. Hasil pengadaan tanah akan disampaikan dengan berita acara untuk digunakan lebih lanjut oleh setiap entitas yang membutuhkan tanah untuk pendaftaran/sertifikasi.

- 2) Pelaksanaan pembangunan

Instansi yang mencari tanah dapat memulai konstruksi setelah kepala otoritas pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah.

³⁴ *Gatot Supriyanto, Loc., Cit.*

4. Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

a. Pengertian ganti Kerugian

Konsep ganti rugi yang termuat dalam hukum perdata diartikan sebagai pembayaran atas kerugian yang diderita seseorang akibat ingkar janji.³⁵

Supriadi memberikan batasan bahwa ganti rugi meliputi beberapa aspek yaitu :³⁶

- 1) Keterbandingan, Ini adalah ukuran kesesuaian antara hak yang hilang dan penggantian yang harus adil menurut hukum dan praktik masyarakat yang diterima secara umum.
- 2) Hak menuntut harus wajar jika, selain dapat diperbandingkan dengan ganti rugi, penggantian barang itu tidak ada persamaannya dengan hak yang hilang.
- 3) Perhitungan yang cermat, termasuk penggunaan waktu, nilai dan derajat, harus dilakukan dengan hati-hati. Dalam hal ini ganti rugi pembelian tanah merupakan dasar perhitungan untuk melakukan pembayaran ganti rugi atas hak milik yang diperoleh untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Dasar pemberian ganti rugi adalah Pasal 18 UU Pokok Agraria yang berbunyi : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Pasal 18 menyatakan bahwa pasal ini merupakan jaminan hak masyarakat atas tanah. Penarikan hak dimungkinkan tetapi tunduk pada persyaratan hukum dan peraturan.

³⁵ Aristya Windiana Pamuncak, “Perbandingan Ganti Rugi dan Mekanisme Peralihan Hak menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012”, *Jurnal Law and Justice*. Vol. 1, Nomor 1 (2016): 2.

³⁶ Supriadi, “Hukum Agraria”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 80.

Pengertian ganti rugi diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Juncto Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, Pasal 1 Angka 11 menyatakan bahwa ganti rugi diberikan kepada pemilik tanah, bangunan, fasilitas dan/atau barang-barang terkait tanah lainnya yang dihasilkan dari perolehan properti fisik yang dapat memberikan penghidupan yang lebih baik, dan kompensasi untuk tidak berwujud kerugian. dibandingkan tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pembebasan lahan.³⁷

b. Objek ganti kerugian

Objek ganti rugi adalah untuk tanah, bangunan, fasilitas dan barang-barang terkait properti lainnya. Definisi objek dalam konteks tanah berarti mereka fisik atau material atau terlihat. Objek-objek tersebut, misalnya, sumur sebagai sumber air, penggilingan padi, mesin-mesin pabrik, gudang dan tempat jemur. Padahal, selain kerugian materil, terdapat kerugian yang sifatnya non fisik. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, definisi kompensasi di atas memperhitungkan kerugian non fisik yang disebabkan oleh pembebasan lahan. Namun, Pasal 12 tidak menemukan cakupan kompensasi. Artikel ini sama sekali tidak menyebutkan kerugian tidak

³⁷ *Aristya Windiana Pamuncak, Op., Cit., hlm. 3*

berwujud. Ganti rugi pengadaan tanah berkaitan dengan hak atas tanah, bangunan, fasilitas dan tanah lainnya.³⁸

c. Bentuk-bentuk ganti kerugian

Bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mengatur bahwa ganti rugi dapat dilakukan dalam bentuk sebagai berikut:³⁹

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Pemukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham; atau
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36, Yang dimaksud dengan “Pemukiman Kembali” adalah proses pemberian tanah pengganti kepada pihak yang memiliki hak atas tanah lain berdasarkan perjanjian dalam proses pengadaan tanah. Dalam pembahasan juga yang dimaksud dengan “kepemilikan modal” adalah penyertaan dalam penyertaan modal dalam kepentingan umum terkait dan/atau kegiatan pengembangan manajemen yang disepakati antara para pihak. Bentuk-bentuk lain yang disepakati oleh para pihak, misalnya, merupakan gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Angka 1, 2, 3 dan 4.

³⁸ *Aristya Windiana Purnama, Op., Cit., hlm. 4*

³⁹ *Roy Frike Ldsut, “Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, Lex et Societatis, Vol. 1, Nomor 4 (2013): 122.*

B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

1. Pengertian pembangunan bagi kepentingan umum

Pembangunan adalah kata kunci terpenting bagi pemerintah di semua negara. Dapat dikatakan menyatu dengan keberadaan negara. Semua propaganda dan kampanye politik untuk mengendalikan lembaga negara berkisar pada kata pembangunan. Pembangunan secara umum diartikan sebagai upaya untuk meningkatkan taraf hidup bernegara dan warganya melalui penciptaan sarana dan prasarana baru, atau pengembangan sarana yang sudah ada untuk mencapai tujuan baru.⁴⁰

Pembangunan juga membutuhkan ruang untuk menggali sumber daya dan sebagai tempat untuk membangun. Karena pembangunan melibatkan proses rekayasa fisik dan sosial dalam pelaksanaannya, hal ini tentu dapat merugikan alam. Pada saat yang sama, proses pembangunan tidak dapat dihentikan karena kebutuhan manusia harus dipenuhi agar dapat bertahan hidup, berkembang dan maju. Langkah yang perlu diperhatikan adalah seberapa besar kerusakan yang dapat diatasi untuk melanjutkan pembangunan.⁴¹

Pembangunan untuk kepentingan umum adalah penciptaan dan pengembangan sarana dan prasarana untuk kepentingan federal, negara bagian, dan masyarakat, yang harus dilakukan oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.

⁴⁰ Oekən S. Abdoelləh, "Pembəngunən Berkelənjutən Di Indonesiə", (Grəmediə Pustəkə Utəmə, 2016), hlm. 3.

⁴¹ Ibid., hlm. 4

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021, asas kepentingan umum yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dikaitkan dengan teori yang dianut oleh Michael G. Kitay, berupa daftar kegiatan. Akibat pemilihan daftar kegiatan sebagai dasar penggunaan lahan pembangunan umum, pemerintah tidak dapat mengembangkan apa pun selain peruntukan yang ditentukan dalam daftar kegiatan.

Pemilihan daftar kegiatan (*list provision*) sebagai dasar penentuan kategori pembangunan publik merupakan pilihan yang tepat. Hal ini dikarenakan terbatasnya ruang lingkup interpretasi pemerintah dalam menentukan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum juga mengurangi peluang tindakan sewenang-wenang pemerintah dalam pengadaan tanah masyarakat.⁴²

Setelah kegiatan pengadaan tanah selesai, peruntukan pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu kemungkinan perubahan ketentuan Pasal 11 dan 12 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tetap terbuka. Berdasarkan ketentuan Pasal 11, tanah yang telah sepenuhnya diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, kemudian menjadi milik Negara, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN).⁴³ Jika tanah itu milik pemerintah, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara, penggunaan dan pengembangan tanah itu

⁴² Hengki Andorø, "Aktualisasi Nilai-Nilai Pancasila Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 45 Nomor 2, (2016): 110.

⁴³ Hengki Andorø, *Loc., Cit.*

menjadi hak prerogatif mereka. Pemerintah, pemerintah negara bagian, atau badan usaha milik negara dapat mengubah peruntukan karena tidak ada larangan. Apalagi jika ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 digabungkan dengan ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pasal 54 Permendikbud No. 27/2014 membuka kemungkinan untuk mengalihkan tanah sebagai milik pemerintah/pemda melalui jual beli, tukar menukar, hibah atau sumbangan dari pemerintah pusat/daerah.

2. Ruang lingkup pembangunan untuk kepentingan umum

Peraturan terbaru tentang pengadaan tanah pembangunan publik, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Umum, mendefinisikan 18 sektor pembangunan publik.⁴⁴

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun, instalasi kereta api.
- c. Pembangunan waduk, bendungan, belokan, irigasi, saluran air minum, selokan, sanitasi dan irigasi lainnya.
- d. Pelabuhan, bandara, terminal.
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi.
- f. Pembangkit, transmisi, gardu induk, jaringan dan distribusi energi listrik.
- g. Jaringan Telekomunikasi dan Informasi Pemerintah.
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan limbah;
- i. Rumah sakit pemerintah/kota;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Pemakaman umum Pemerintah/Negara;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, ruang terbuka hijau publik.
- m. Cagar alam dan budaya.
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa.

⁴⁴ Muwadhid, "Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum", (Duta Media Publishing, 2020), hlm. 28-29.

- o. Pembentukan permukiman kumuh perkotaan, konsolidasi lahan dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- p. Pendidikan pemerintah/kota atau infrastruktur sekolah.
- q. Prasarana olahraga pemerintah/kota; dan

Di sisi lain, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum menyatakan ruang lingkup pengembangan kepentingan umum sebagai berikut:⁴⁵

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun, instalasi kereta api.
- c. Waduk, bendung, irigasi, saluran, sanitasi dan bangunan irigasi lainnya.
- d. Pelabuhan, bandara, terminal.
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi.
- f. Pembangkit tenaga listrik, transmisi, gardu induk, jaringan dan/atau distribusi.
- g. Jaringan Telekomunikasi dan Informasi Pemerintah.
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan limbah;
- i. Rumah sakit pemerintah pusat atau rumah sakit pemerintah daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Pemakaman umum pusat atau kota.
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, ruang terbuka hijau publik.
- m. Cagar alam dan budaya.
- n. Instansi Pemerintah Pusat atau Instansi Pemerintah Daerah.
- o. Memenuhi syarat untuk penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah dan perumahan dan persewaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk pembangunan perumahan umum dan perumahan khusus;
- p. Infrastruktur pendidikan atau sekolah pemerintah pusat atau daerah.
- q. Infrastruktur olahraga pemerintah pusat atau daerah.
- r. Pasar umum yang tepat dan tempat parkir.
- s. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas bumi yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah;

⁴⁵ *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 2 Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

- t. Kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah;
- u. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.
- v. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh pemerintah pusat atau daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha daerah.
- w. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah; Kapan
- x. Bidang pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris normatif, studi yang mengkaji implementasi atau penegakan norma hukum positif (Perundang-Undangan) dan dokumen (*In Action*) dalam proses hukum sosial yang konkrit. Tujuan pemeriksaan ini adalah untuk mengetahui apakah hasil penerapan hak proses hukum (*In Concreto*) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁶

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan berikut digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian ini.

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah hukum yang sedang diselidiki.⁴⁷
2. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*), Pendekatan ini digunakan sebagai dasar kajian atau kajian yang mempelajari simbiosis dalam masyarakat. Dalam hal ini, peneliti perlu memahami bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi di masyarakat.

⁴⁶ Muhöimin, "Metode Penelitian Hukum", (Mötdöröm University Press,2020), hlm. 115.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 56.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data

1. Sumber data

Adapun sumber data dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

- a. Data primer yaitu Pengumpulan data dilakukan melalui observasi dan wawancara langsung dengan responden dan informan.
- b. Data sekunder yaitu Data diperoleh dengan membaca dan mengkaji berbagai buku, jurnal hukum, dan hukum tentang masalah penelitian.

2. Sumber bahan hukum

Sehubungan dengan uraian masalah dan pendekatan masalah yang digunakan, penelitian ini menggunakan data kepustakaan sebagai sumber hukum. Jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka yang dikumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang relevan dengan masalah yang diteliti, dan terdiri dari:

1. Bahan hukum primer

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c. Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah badan hukum yang menguraikan dokumen hukum primer berupa dokumen hukum. Berupa literatur yang berkaitan dengan penelitian ini, berupa buku-buku hukum, karya hukum, jurnal hukum, survey internet lainnya dan majalah surat kabar.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memuat uraian, petunjuk, atau uraian tentang sumber primer dan sekunder. B. Kamus Hukum atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data

Untuk memperoleh bahan hukum dan data dalam survei ini, kami menggunakan bahan hukum dan metode pengumpulan data sebagai berikut.

1. Teknik studi kepustakaan

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah survei kepustakaan, yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mencari dan menelaah bahan pustaka. Bahan hukum dikumpulkan melalui katalogisasi, identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi sesuai dengan permasalahan penelitian. Oleh karena itu,

metode penelitian pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah survei kepustakaan.

2. Teknik wawancara

Artinya, wawancara dengan responden dan informan disertai dengan daftar pertanyaan tertulis yang telah disusun sebelumnya yang dijawab oleh responden dan informan, yang kemudian digulirkan dengan pertanyaan lain yang relevan.

E. Analisis Bahan Hukum/Data

Kami mengumpulkan dan memilih bahan hukum dan data yang dikumpulkan dari kerja lapangan dan literatur bersama dengan data yang diperlukan untuk penelitian, dan secara logis menganalisis bahan dan data hukum menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang menarik kesimpulan konkret dari pengetahuan. menganalisis, mengubah ke dalam bentuk deskriptif, dan kemudian menarik kesimpulan secara apriori. Artinya, menarik kesimpulan dari yang umum ke yang konkrit.