



SKRIPSI

**KESEIMBANGAN KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN MASYARAKAT
DALAM PENGADAAN TANAH**

*BALANCE THE INTERESTS OF DEVELOPMENT AND COMMUNITY IN LAND
ACQUISITION*

Oleh :

Maya Pupuh Rahsa
190710101132

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2023



SKRIPSI

**KESEIMBANGAN KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN MASYARAKAT
DALAM PENGADAAN TANAH**

*BALANCE THE INTERESTS OF DEVELOPMENT AND COMMUNITY IN LAND
ACQUISITION*

Oleh :

Maya Pupuh Rahsa
190710101132

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2023

MOTTO

“Jika anda menginginkan perdamaian, perjuangkanlah keadilan” (Paus Paulus VI)¹

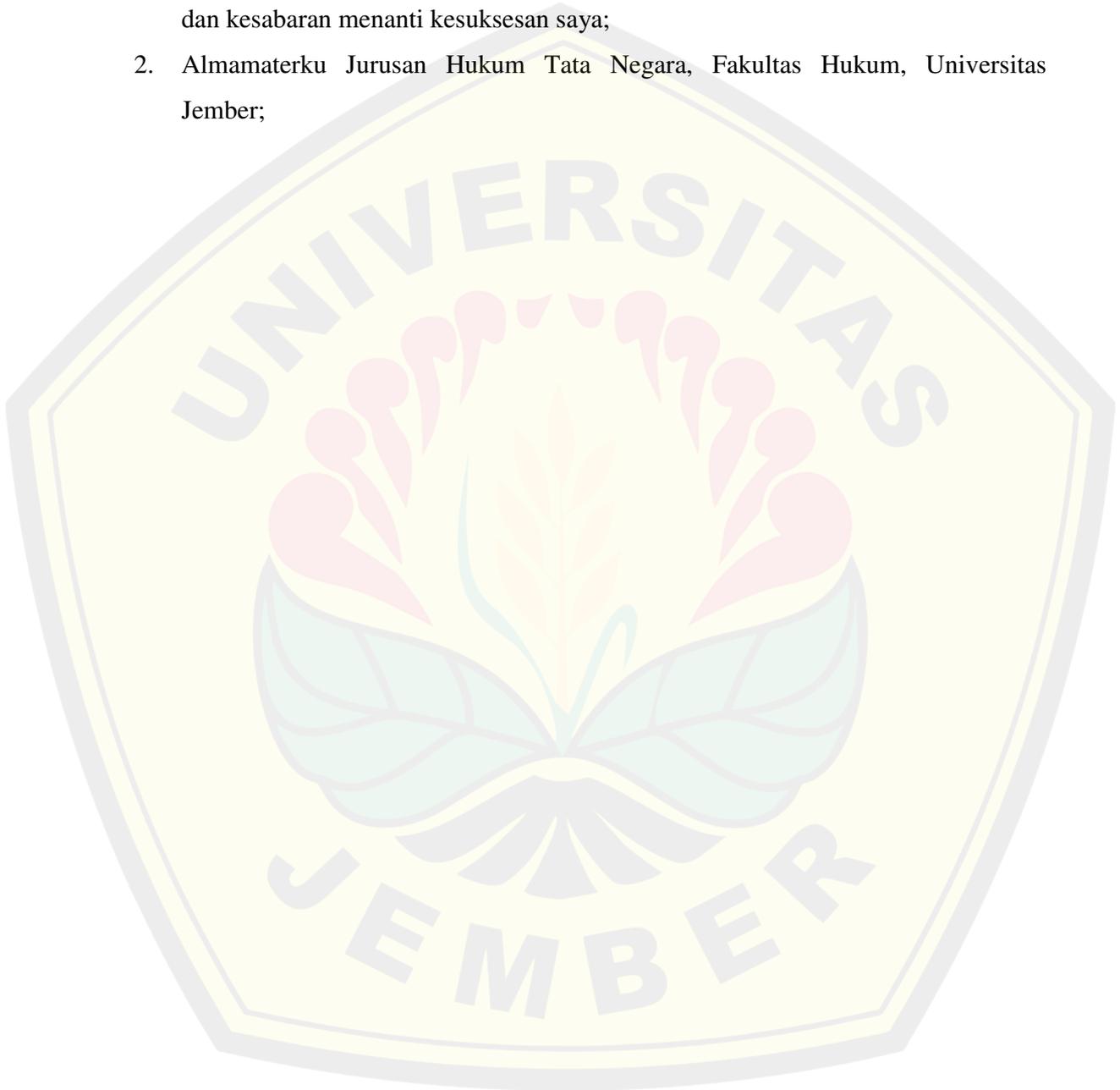


¹ <https://www.merdeka.com/sumut/30-kutipan-tentang-hukum-dan-keadilan-penuh-makna-mendalam-kln.html>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tua tercinta ayahanda Heri Budiono, mama Sugiyati, bude saya ibu Rachmawati, nenek saya ibu Martik dan kakak saya Dara Kama Ratih. Terimakasih telah memberikan doa, dukungan, bimbingan, perhatian, semangat dan kesabaran menanti kesuksesan saya;
2. Almamaterku Jurusan Hukum Tata Negara, Fakultas Hukum, Universitas Jember;



PERSYARATAN GELAR

**KESEIMBANGAN KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN MASYARAKAT
DALAM PENGADAAN TANAH**

*BALANCE THE INTERESTS OF DEVELOPMENT AND THE COMMUNITY IN
LAND ACQUISITION*

SKRIPSI

Ditujukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

Maya Pupuh Rahsa
190710101132

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 2023

**Oleh
Pembimbing Utama,**

**Eddy Mulyono, S.H., M.Hum
NIP. 196802191992011001**

Pembimbing Anggota

**Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn
NIDK. 8878050017**

LEMBAR PENGESAHAN

KESEIMBANGAN ANTARA KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN
MASYARAKAT DALAM PENGADAAN TANAH

Oleh :

Maya Pupuh Rahsa
190710101132

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

Rosita Indrayati, S.H., M.H.
NIP. 197805312005012001

Dra. Tutik Patmiati, M.H.
NIP.196105051989022001

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Eddy Mulyono, S.H., M.Hum
NIP. 196802191992011001

Andika Putra Eskanugraha, S.H.,M.Kn
NIDK. 8878050017

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.
NIP. 198206232005011002

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maya Pupuh Rahsa

NIM : 190710101132

Fakultas : Hukum

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“KESEIMBANGAN KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN MASYARAKAT DALAM PENGADAAN TANAH”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya. Belum pernah diajukan kepada institusi mana pun dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,
Yang menyatakan,

Maya Pupuh Rahsa
190710101132

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, segala puji hanya bagi Allah atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat terselesaikannya skripsi dengan judul **“KESEIMBANGAN KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN MASYARAKAT DALAM PENGADAAN TANAH”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan terimakasih yang setulusnya kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya karya ini diantaranya :

1. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu saya supaya bisa mengikuti proses belajar mengajar dengan baik;
2. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberi dukungan, bimbingan, nasehat, serta saran dengan penuh kesabaran sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Bapak Andika Putra Ekanugraha, S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberi dukungan, nasehat, serta bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan bimbingan, saran, masukan serta evaluasi demi perbaikan dalam penulisan skripsi;
5. Ibu Dra. Tutik Patmiati M.H, selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan bimbingan, saran, masukan serta evaluasi demi perbaikan dalam penulisan skripsi;
6. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. I Gede Widhiana Suarda S.H.,M.Hum.,Ph.D., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Sahabat selama masa kuliah Dewi Ayu Anjani yang selalu menemani dan berjuang bersama, memberikan dukungan, semangat, doa, kasih sayang, motivasi dan berbagi ilmu;
11. Teman-teman satu kekhususan Hukum Agraria yang memberikan semangat, dukungan, doa, dan kasih sayang;
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan baik moral maupun materiil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini terdapat banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan. Oleh karena itu, setiap kritik dan saran yang berguna bagi penyempurnaan Karya Ilmiah Tertulis ini akan penulis terima dengan hati yang terbuka dengan harapan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 2023

Penulis

RINGKASAN

Sejak UUPA berlaku, hak atas tanah di Indonesia memiliki kegunaan bahwa kepentingan pribadi dinomorduakan sedangkan kepentingan umum yang harus didahulukan. Hambatan dalam melakukan fungsi sosial ini yaitu tidak mengertinya masyarakat dengan istilah dan fungsi sosial. Dampak dari kenyataan itu, masyarakat menganggap bahwa kepemilikan tanah di Indonesia adalah sistem kepemilikan yang mutlak. Padahal di Indonesia tidak menganut sistem tersebut. Jika menganut sistem itu, yang akan terjadi adalah tanah akan dibuat apa saja oleh pemilik tanah walau melanggar hak orang lain.

Oleh karena itu, dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah) terdapat kekaburan norma yakni pada Pasal 9 ayat (1) yang berbunyi, “Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat”. Penggunaan kata keseimbangan masih kabur, karena saat ini pembangunan masih menjadi prioritas utama. Perlu perhatian lebih untuk memastikan bahwa kepentingan masyarakat juga tetap terpenuhi dengan baik. Hal ini akan membantu masyarakat merasakan manfaat positif dari upaya pembangunan yang dilakukan.

Rumusan masalah skripsi ini terdiri dari dua permasalahan yaitu, bagaimana akibat hukum yang terjadi antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat dalam pengadaan tanah dan bagaimana upaya hukum dalam perlindungan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu memahami dan mengetahui bagaimana akibat hukum yang terjadi antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat dalam pengadaan tanah serta memahami dan mengetahui bagaimana upaya hukum dalam perlindungan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Metode penelitian dalam skripsi ini adalah menggunakan tipe Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji dari berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang dan literatur-literatur yang bersifat teoretis yang digabungkan untuk mengkaji suatu permasalahan sehingga menjadi suatu bentuk pokok bahasan. Penulis menggunakan dua pendekatan yakni pendekatan Undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan nonhukum.

Kesimpulan dari skripsi ini yaitu paling penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah asas kemanfaatan yang artinya membagikan manfaat secara luas bagi kepentingan seluruh warga negara dari hasil proses pengadaan tanah. Karena apabila hasil pembangunan yang tidak dapat dimanfaatkan untuk umum, maka masyarakat juga akan merasa dirugikan dengan adanya pembangunan tersebut. Untuk itu, asas kemanfaatan ini sangat penting demi terwujudnya pembangunan yang bermanfaat untuk masyarakat luas atau umum.

Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang pasti. Sehingga, tujuannya yaitu mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Saran dari skripsi ini adalah pemerintah harus lebih memperhatikan asas kemanfaatan untuk menyeimbangkan kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat agar masyarakat tidak merasa dirugikan nantinya. Serta pemerintah harus lebih melakukan perlindungan hukum preventif dibandingkan represif dalam hal sengketa pertanahan terkait penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perlindungan hukum preventif dilaksanakan sebagai pencegahan sebelum terjadinya sengketa atau permasalahan hukum terkait pertanahan. Penegak hukum juga harus bijak dan teliti dalam menilai dan mengambil keputusan dalam menangani perkara atau sengketa di bidang pertanahan.



DAFTAR ISI

	Halaman
MOTTO.....	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
PERSYARATAN GELAR.....	v
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	vi
LEMBAR PENGESAHAN.....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	ix
RINGKASAN.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.4.1 Manfaat Teoretis.....	4
1.4.2 Manfaat Praktis.....	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	5
2.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	5
2.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	6
2.1.3 Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah.....	9
2.1.4 Tujuan Pengadaan Tanah.....	9
2.2 Kepentingan Pembangunan, Masyarakat, dan Umum.....	11
2.2.1 Kepentingan Pembangunan Oleh Pemerintah.....	11
2.2.2 Pengertian Kepentingan Masyarakat.....	14
2.2.3 Jenis-Jenis Kepentingan Masyarakat.....	16

2.2.4 Kepentingan Masyarakat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	16
2.2.5 Pengertian Kepentingan Umum.....	17
2.2.6 Kepentingan Umum dalam Hak Atas Tanah.....	18
2.2.7 Konsep Kepentingan Umum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan.....	21
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	23
3.1 Tipe Penelitian.....	23
3.2 Pendekatan Masalah.....	23
3.3 Sumber Bahan Hukum	24
3.3.1 Bahan Hukum Primer.....	24
3.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	25
3.3.3 Bahan Non Hukum.....	25
3.4 Analisis Bahan Hukum.....	25
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	27
4.1 Akibat Hukum yang Terjadi Antara Kepentingan Pembangunan dengan Kepentingan Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah.....	27
4.2 Upaya Hukum dalam Perlindungan Masyarakat yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	41
BAB 5 PENUTUP.....	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pembangunan nasional, satu hal yang diadakan oleh pemerintah yaitu pembangunan kepentingan umum yang dikaitkan dengan kenyataan bahwa luas tanah tidak bertambah. Dengan keadaan seperti itu, maka dalam pelaksanaannya akan terjadi benturan dengan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, perlu kebijakan dari pemerintah dalam pembangunan tersebut.²

Sejak Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, hak atas tanah di Indonesia memiliki kegunaan bahwa kepentingan pribadi dinomorduakan dan kepentingan umum yang harus didahulukan. Hambatan dalam melakukan fungsi sosial ini yaitu tidak mengertinya masyarakat dengan istilah dan fungsi sosial. Dampak dari kenyataan itu, masyarakat menganggap bahwa kepemilikan tanah di Indonesia adalah sistem kepemilikan yang mutlak. Padahal di Indonesia tidak menganut sistem tersebut. Jika menganut sistem itu, yang akan terjadi adalah tanah akan dibuat apa saja oleh pemilik tanah walau melanggar hak orang lain.³

Keberadaan tanah ini sangat penting, bahkan sampai mati pun tanah sangat dibutuhkan manusia. Jumlah luas tanah yang diperlukan manusia saat ini sangat terbatas, sedangkan pertumbuhan manusia semakin bertambah pesat. Selain untuk kehidupan manusia, berkembangnya ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi membutuhkan juga ketersediaan tanah untuk pertanian, perkebunan, dan lain-lain.

Tanah merupakan faktor paling penting dalam kehidupan masyarakat. Tanah sebagai kebutuhan manusia dari lahir untuk berbagai kebutuhan rumah, usaha perkebunan, atau pertanian, dan lain-lain.⁴ Tanah dan pembangunan inilah yang menjadi 2 (dua) komponen yang saling berkaitan karena tidak ada pembangunan tanpa tanah. Oleh karena itu, perlu adanya pengadaan tanah. Pemerintah

² Sri Hajati, Sri winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar; *Politik Hukum Pertanahan*; Airlangga University Press; cetakan pertama; 2018; h. 229

³ *Ibid*, h. 254

⁴ *Ibid*, h. 1

memberlakukan UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah, dan di dalam Undang-Undang ini Pada Pasal 2 dijelaskan arti pengadaan tanah yaitu sebagai pelaksanaan dalam memperoleh tanah dengan memberikan imbalan kepada pemilik tanah.⁵ Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, perlu adanya tindakan musyawarah dengan pihak yang memiliki tanah dalam pembebasan hubungan hukum antara tanah yang dikuasai oleh pemiliknya dengan pemilik tanah itu sendiri.⁶

Jika dianalisis, pengertian pengadaan tanah ini memiliki arti yang lebih baik daripada pembebasan tanah supaya tidak ada unsur paksaan ataupun intimidasi selama proses pengambilan tanah masyarakat. Hubungan antara orang dengan tanah mengakibatkan adanya tanah yang diambil alih tanpa ada unsur “rela” dari pihak yang memegang hak sehingga menimbulkan perkara. Dua orang yang berperan yaitu antara penguasa dengan rakyat harus saling menaati peraturan yang telah ada dan tidak acuh. Jika ketentuan tersebut tidak diterapkan, maka muncul adanya masalah sengketa.⁷

Perlu diadakannya kegiatan-kegiatan pembangunan dalam menciptakan masyarakat adil dan makmur. Tanah sangat penting pada kegiatan pembangunan sebagai tempat untuk pelaksanaan pembangunan baik di kota maupun di desa. Bahkan pelaksanaan pembangunan di bidang fisik perlu tanah yang luas seperti kawasan industri maupun pembangunan perumahan sebagai penentu apakah dapat dilakukan atau tidaknya suatu usaha yang telah direncanakan.⁸

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui perencanaan dengan menyertakan masyarakat yang memiliki kepentingan. Dalam pelaksanaan pengelolaan pengadaan tanah ini mampu melihat

⁵ Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 2

⁶ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006, h. 154

⁷ Mohammad Mulyadi, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*, h. 146

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*, Djambatan, 1997, h. 164

keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pemerintah harus memperhatikan hak dari pemilik tanah. Hak yang dimaksud merupakan hak kepemilikan tanah (Hak Milik). Pada Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 36 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa manusia berwenang untuk memiliki hak milik maupun dengan orang lain untuk perkembangan diri sendiri, keluarga, masyarakat, dan bangsa dengan tidak melanggar hukum dan milik seseorang tidak boleh diambil seenaknya secara melawan hukum.⁹ Dari uraian tersebut, dapat dipahami bahwa hak merupakan sesuatu yang dimiliki oleh setiap manusia termasuk hak memiliki tanah menjadi hak yang ada pada setiap manusia, dan hak tersebut adalah mutlak.¹⁰

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pada prinsipnya semua tanah yang terletak di wilayah Indonesia baik tanah yang sifatnya bebas juga tanah yang telah memiliki hak atas tanah, dikuasai oleh Negara. Artinya, semua tanah di bawah pengawasan Negara. Pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Penggunaan tanah harus sesuai kondisi dan sifat dari hak-haknya agar tercipta masyarakat yang tentram.

Terkait dengan hal itu, dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah terdapat kekaburan norma yakni pada Pasal 9 ayat (1) yang berbunyi, “Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat”. Penggunaan kata keseimbangan masih kabur, karena saat ini pembangunan masih menjadi prioritas utama. Perlu perhatian lebih untuk memastikan bahwa kepentingan masyarakat juga tetap terpenuhi dengan baik. Hal ini akan membantu masyarakat merasakan manfaat positif dari upaya pembangunan yang dilakukan.

⁹ Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 36 ayat (1) dan (2)

¹⁰ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung : Refika Aditama, 2016, h. 183

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum yang terjadi antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat dalam pengadaan tanah?
2. Bagaimana upaya hukum dalam perlindungan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Memahami dan mengetahui bagaimana akibat hukum yang terjadi antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat dalam pengadaan tanah.
2. Memahami dan mengetahui bagaimana upaya hukum dalam perlindungan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam arti pentingnya asas kemanfaatan dalam pengadaan tanah.

1.4.1 Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran maupun sebagai masukan bagi peneliti lain dan dapat mengembangkan ilmu semasa perkuliahan.
2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan bisa di kembangkan lebih sempurna lagi.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

2.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut Keppres 55/1993 tentang Pengadaan Tanah), Pasal 1 angka 1 menjelaskan istilah pengadaan tanah pertama kali yaitu kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti rugi pada yang berhak atas tanah tersebut.¹¹ Kemudian pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah yang pada Pasal 2 dijelaskan bahwa pengadaan tanah merupakan pelaksanaan penyediaan tanah dengan memberi ganti kerugian yang sebanding dan adil pada pihak yang berhak.¹²

Kemudian, menurut para ahli yaitu John Salindeho tentang penyediaan dan pengadaan tanah, pengertian "penyediaan" tanah terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Sedangkan pengertian "pengadaan" tanah terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Pengertian pengadaan tanah dalam kata "*Menyediakan*" yang sampai pada kondisi "*Ada*", karena di dalam kata "*Menyediakan*" terdapat arti "*Mengadakan*" sedangkan kata mengadakan kita mendapatkan sesuatu yang "*Tersedia*" sebab telah "*Diadakan*" kecuali tidak melakukan perbuatan tersebut, jadi kedua pengertian itu terlihat berbeda yang tertuju pada satu istilah yang dipisahkan pada suatu tindakan untuk "mengadakan" agar terdapat tanah untuk kepentingan pemerintah.¹³

¹¹ Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ketentuan Pasal 1 angka 1

¹² Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 2

¹³ Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Jakarta : Sinar Grapika, 1987, h. 31-32.

Menurut Budi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum dalam bentuk pelepasan hubungan hukum awalnya ada pada pemegang hak atas tanah yang dibutuhkan, dengan memberikan imbalan berupa prasarana, uang atau lainnya, melewati diskusi untuk persetujuan.¹⁴ Kemudian Imam Koeswahyono menyebut bahwa pengadaan tanah adalah pemerintah melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh tanah bagi kepentingan tertentu dengan memberi imbalan pada yang berhak berdasarkan prosedur dan besaran angka tertentu.¹⁵ Selanjutnya, Maria S.W. memaparkan bahwa pengadaan tanah yaitu pemerintah dalam pelaksanaan perbuatan hukum dalam mendapatkan tanah dari kegiatan pembangunan kepentingan umum, serta melakukannya dengan bermusyawarah antar pihak yakni pihak yang menginginkan tanah dengan pemilik tanah serta pemilik tanah yang tanahnya digunakan dalam kegiatan pembangunan.¹⁶

Pengadaan tanah memiliki 3 (tiga) unsur berdasarkan pengertian-pengertian yang telah disebutkan, yakni:¹⁷

- a. Pelaksanaan dalam memperoleh tanah;
- b. Memberikan imbalan kepada yang terdampak dari pelaksanaan pengadaan tanah;
- c. Melepaskan hubungan hukum dari orang yang memiliki tanah pada orang lain.

2.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Melaksanakan pengadaan tanah harus sesuai dengan asas-asas. Ada beberapa asas yang terdapat dalam penjelasan UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Pasal 2 yang penjelasan dan pengertiannya, sebagai berikut:¹⁸

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesi*, Djambatan, 1995

¹⁵ Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jurnal Konstitusi, 2008, h. 1

¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008, h. 280

¹⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, 2007, h. 2

¹⁸ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2

- a. Kemanusiaan, adalah dalam proses pengadaan tanah sangat diperlukan adanya pertahanan serta penghormatan terhadap harkat, martabat, dan hak asasi manusia seluruh masyarakat baik dalam negeri maupun luar negeri secara proporsional;
- b. Keadilan, adalah mampu memberi jaminan perubahan yang memadai pada orang yang berwenang agar masyarakat bisa mendapat peluang dalam melanjutkan kehidupan yang lebih baik;
- c. Kemanfaatan, adalah membagikan manfaat secara luas bagi kepentingan seluruh warga negara dari hasil proses pengadaan tanah;
- d. Kepastian, adalah proses pengadaan tanah mampu membagikan kepastian hukum tersedianya tanah serta membagikan jaminan pada orang yang berwenang untuk memperoleh ganti kerugian yang pantas;
- e. Keterbukaan, adalah dilakukan melalui cara membagikan jalan pada warga untuk memperoleh laporan menyangkut pengadaan tanah;
- f. Kesepakatan, adalah perlu dilaksanakan musyawarah para pihak tanpa adanya tuntutan dalam mencapai kata sepakat;
- g. Keikutsertaan, adalah perlu adanya dorongan melalui keikutsertaan kelompok orang, baik langsung maupun tidak langsung, mulai dari perencanaan sampai kegiatan pembangunan;
- h. Kesejahteraan, adalah mampu menambahkan nilai untuk kelangsungan hidup pihak yang berwenang dan kelompok orang secara menyebar;
- i. Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berjalan secara berkepanjangan untuk mendapatkan tujuan yang dikehendaki;
- j. Keselarasan, adalah mampu sebanding dan sepaham dengan kepentingan masyarakat juga negara.

Jadi, pengadaan tanah harus berdasarkan pada asas-asas, supaya kemanfaatannya bisa dinikmati oleh seluruh kelompok orang yang mendapat pengaruh dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Budi Harsono menjelaskan

konsep tanah nasional lebih dititikberatkan pada enam asas-asas hukum pengadaan tanah yang perlu diperhatikan, yaitu:¹⁹

- a. Siapapun dapat menguasai serta menggunakan tanah untuk kepentingan apa saja harus ada landasan haknya;
- b. Baik langsung maupun tidak langsung, semua hak atas tanah harus bersumber pada hak bangsa;
- c. Menurut ketentuan yang berlaku, harus ada kata sepakat antar pihak yang terkait untuk mendapatkan tanah yang telah dimiliki oleh seseorang itu. Dan pihak yang memiliki tanah dalam menyerahkan tanahnya tidak boleh didesak;
- d. Apabila tidak ada kata sepakat dalam musyawarah, dalam keadaan memaksa, memberikan kewenangan pada penguasa oleh hukum untuk mengambil tanah yang diinginkan dengan mendesak, tidak izin dari pemilik tanah;
- e. Kepada pihak yang telah memberikan tanahnya dalam memperoleh tanah dari kata sepakat ataupun pencabutan hak, maka wajib untuk diberi imbalan yang seimbang, seperti uang, prasarana dan/atau tanah lain sebagai penukar, dan semacam itu sampai kondisi ekonomi dan sosialnya tidak menjadi mundur;
- f. Pemberian pertahanan dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa bagi rakyat yang tanahnya diminta untuk diserahkan dan dijadikan proyek-proyek pembangunan.

Maria Sumardjono menjelaskan kegiatan pengadaan tanah menyangkut kepentingan antara pemerintah yang menginginkan tanah dan tanah masyarakat yang digunakan dalam kegiatan pembangunan. Tanah adalah kebutuhan dasar manusia, maka tidak adanya pemaksaan pihak yang bersangkutan merupakan sesuatu yang perlu dilakukan dalam proses pengadaan tanah. Mengingat masyarakat harus rela

¹⁹ Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta : Dasamedia Utama, 1995, h. 8

menyerahkan tanah mereka untuk kegiatan pembangunan agar keadaan mereka lebih sejahtera sosial ekonominya dari keadaan semula.²⁰

2.1.3 Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM ada beberapa prinsip-prinsip pengadaan tanah yakni:²¹

- a. Penghormatan terhadap hak-hak rakyat;
- b. Pemberian kompensasi untuk penghidupan yang layak kepada pemilik tanah sebelumnya berupa ganti rugi terhadap hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang bersangkutan dengan tanah serta memiliki nilai efisien;
- c. Musyawarah yang dilakukan saling menerima dan menghargai argumen, juga kemauan untuk mendapatkan kata sepakat terhadap bentuk dan besarnya ganti rugi serta hubungan antara konflik dengan pelaksanaan pengadaan tanah atas keikhlasan dan kesamaan antara pemilik tanah, bangunan maupun benda-benda lain yang bersangkutan dengan pihak yang membutuhkan tanah;
- d. Area dalam kawasan budi daya dan kawasan lindung harus sesuai serta mengangkat tinggi nilai-nilai kemampuan tanah sesuai dalam RTRW.

2.1.4 Tujuan Pengadaan Tanah

Tujuan pengadaan tanah adalah untuk memperoleh hak kepemilikan atau pengendalian atas sebidang tanah untuk kepentingan tertentu. Proses pengadaan tanah ini biasanya dilakukan oleh pemerintah atau badan otoritas lainnya dan dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti pembelian, pengambilalihan paksa, atau pemberian kompensasi kepada pemilik tanah.

Berikut adalah beberapa tujuan utama dari pengadaan tanah:

- a. Pembangunan Infrastruktur: Pengadaan tanah dapat dilakukan untuk membangun infrastruktur publik, seperti jalan raya, jembatan, bandara, rel kereta api, dan

²⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008, h. 282

²¹ Mulyadi. 2017, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah*, Op.cit

fasilitas umum lainnya. Tujuan ini bertujuan untuk meningkatkan konektivitas dan mobilitas, serta mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

- b. Pemukiman dan Perumahan: Pengadaan tanah dapat digunakan untuk mengembangkan proyek perumahan dan pemukiman. Tujuan ini adalah untuk mengatasi masalah krisis perumahan, memberikan hunian yang layak bagi masyarakat, dan mengurangi angka pengangguran serta kemiskinan.
- c. Pembangunan Ekonomi dan Industri: Pengadaan tanah dapat mendukung pembangunan kawasan industri dan ekonomi, yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan per kapita, dan memperkuat sektor ekonomi lokal.
- d. Konservasi Lingkungan dan Sumber Daya Alam: Pengadaan tanah untuk konservasi lingkungan dan sumber daya alam bertujuan untuk melindungi ekosistem, keanekaragaman hayati, dan kesinambungan sumber daya alam. Hal ini penting untuk menjaga lingkungan yang sehat bagi generasi mendatang.
- e. Proyek Penanggulangan Bencana: Kadang-kadang, pengadaan tanah dilakukan untuk proyek mitigasi bencana, seperti pembangunan tanggul, bendungan, atau pemindahan pemukiman yang terancam oleh bencana alam. Tujuan ini adalah untuk meningkatkan keselamatan dan keamanan masyarakat.
- f. Proyek Pelayanan Publik: Pengadaan tanah juga dapat digunakan untuk membangun fasilitas pelayanan publik, seperti stasiun kereta, terminal bus, atau pasar rakyat. Tujuan ini adalah untuk memfasilitasi pelayanan publik yang lebih baik dan meningkatkan aksesibilitas masyarakat.
- g. Proyek Pengembangan Publik: Pengadaan tanah dapat untuk proyek pengembangan publik, seperti taman, tempat rekreasi, dan pariwisata. Tujuan ini adalah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan mengembangkan potensi daya tarik kota atau daerah tersebut.

Menurut Pasal 3 UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah menjelaskan tujuan dari pengadaan tanah yakni bertujuan menyiapkan tanah untuk proses pembangunan

dalam memajukan kemakmuran dan kesejahteraan seluruh warga negara dengan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak secara konsisten.²² Tujuan lain dari pengadaan tanah adalah untuk meningkatkan kelompok orang dengan masih mendapatkan penjaminan kepentingan hukum kepada pihak yang berwenang yakni tanah masyarakat sebagai objek pengadaan tanah. Maka hak mereka harus tetap dihormati.

2.2 Kepentingan Pembangunan, Masyarakat, dan Umum

2.2.1 Kepentingan Pembangunan Oleh Pemerintah

Peraturan yang tidak bisa lagi dalam menanggulangi suatu permasalahan dalam praktek lapangan menyebabkan dalam proses pengadaan tanah saat ini sangat memilukan, karena proses pengadaan tanah banyak yang terhambat. Sama halnya pemerintah yang menyelenggarakan pengadaan tanah harus menghadapi penegak hukum sehingga menyebabkan terjadinya tindak pidana. Untuk mengatasi permasalahan yang terjadi selama proses pengadaan tanah, serta pemikiran yang disamakan atas perbedaan antara kelompok orang yang memiliki tanah dengan pemerintah yang perlu akan tanah masyarakat tersebut, pemerintah harus menerbitkan kebijakan pengadaan tanah yang dapat menyelesaikan pengaruh dari proses pengadaan tanah oleh pemerintah.²³

Kerangka pembangunan nasional oleh pemerintah merupakan pembangunan untuk kepentingan umum. Ditemukan bahwa tidak ada perluasan pada bidang tanah, sedangkan masyarakat yang membutuhkan tanah semakin meningkat. Maka dalam perwujudan pembangunan berdampak besar akan terjadinya benturan dalam kepentingan masyarakat. Oleh karenanya, pemerintah perlu mengeluarkan kebijakan dalam perwujudan pembangunan. Pembangunan dalam kepentingan umum diperlukan adanya tanah yang pengadaannya mendahulukan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 dan hukum

²² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

²³ Mulyadi. 2017, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah*, Op.cit

tanah nasional, prinsip tersebut yakni prinsip kemanfaatan, keadilan, keberlanjutan, keselarasan, keterbukaan, kemanusiaan, keikutsertaan, kepastian, kesepakatan, dan ketentraman sesuai dengan nilai-nilai bangsa dan negara.²⁴

Secara konstitusional dicantumkan konsepsi hak menguasai negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan tersebut, Negara menggunakan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kepentingan kemakmuran rakyat. Menurut John Salindeho, Kepentingan Umum mencakup kepentingan Bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama rakyat, dengan mempertimbangkan aspek-aspek sosial, politik, psikologis, dan pertahanan keamanan nasional, berdasarkan prinsip-prinsip pembangunan nasional yang mengutamakan ketahanan nasional dan wawasan nusantara.²⁵

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam proses pembangunan diatur oleh Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Pemerintah Daerah Provinsi, yang diwakili oleh Gubernur, bertanggung jawab dalam melaksanakan pengadaan tanah tersebut. Gubernur memiliki fleksibilitas untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum baik secara mandiri maupun melalui delegasi kepada Bupati/Walikota dalam persiapan pengadaan tanah tersebut.²⁶

Selanjutnya Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2) memberikan penjelasan yang sah mengenai kewenangan yang timbul dari hak negara untuk

²⁴ Sri Hajati,dkk, *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, cetakan pertama, 2018, h. 229

²⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika, 1988, h. 40

²⁶ Dikson Kristian, I Nyoman Suyatna, Cokorda Dalem Dahana; *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Vol.02, No.1, 2014, h. 3

menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam hal ini, negara memiliki kewenangan untuk:²⁷

- a. Mengatur dan melaksanakan pengalokasian, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai air, bumi, dan ruang angkasa.

Dalam memajukan kesejahteraan, hal yang harus didahulukan yaitu perekonomian yang maju. Untuk meningkatkan perekonomian, maka ditunjang dengan infrastruktur. Kemudian infrastruktur harus disokong dengan fasilitas berbentuk lahan. Tanah merupakan hal terpenting dalam pelaksanaan pembangunan agar berjalan secara maksimal. Masyarakat merupakan objek dan subjek pembangunan, maka masyarakat harus mampu berperan aktif. Peran aktif yang dimaksud ini adalah kesediaannya dalam mengorbankan tanah sebagai sarana pembangunan untuk kepentingan umum.²⁸

Bukan hal yang mudah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terdapat beberapa faktor penghalang pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yakni:²⁹

- a. Rasa perhatian masyarakat yang rendah dalam merelakan tanah untuk pembangunan. Banyak anggapan bahwa kepemilikan tanah itu bersifat mutlak, artinya kepemilikan hak atas tanah tidak dapat di ganggu gugat oleh siapa saja termasuk oleh pemerintah. Sedangkan menurut normatif kepemilikan tanah mengandung fungsi sosial;

²⁷ Christiana Tri Budhayati, *Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia*, h. 42

²⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit.*,h. 95-97

²⁹ *Ibid*, h. 76

- b. Harga tanah terus meningkat, terutama di daerah kota besar. Hal tersebut diakibatkan karena lahan perkotaan yang tidak berkembang, serta tidak terhentinya pembangunan serta kebutuhan tanah yang semakin meningkat;
- c. Mencari lahan pengganti tanah yang semakin sulit. Di kota besar, pihak yang terkena pengadaan tanah sering kesusahan dalam mencari tanah pengganti untuk tempat tinggal karena lahan yang bertambah sempit;
- d. Tujuan dalam mencari keuntungan pribadi atau golongan, maka sistem pengadaan tanah masih mendapat celah untuk kelompok tertentu dalam mengadakan penetrasi.

2.2.2 Pengertian Kepentingan Masyarakat

Kepentingan masyarakat mengacu pada hal-hal yang dianggap penting, seperti kebutuhan, keinginan, dan aspirasi bagi suatu kelompok atau komunitas dalam wilayah atau lingkungan sosial tertentu. Kepentingan ini mencakup beragam aspek kehidupan yang mempengaruhi kesejahteraan dan kebahagiaan anggota masyarakat tersebut. Aspek-aspek tersebut meliputi, tetapi tidak terbatas pada:

- a. Kesejahteraan ekonomi: Aksesibilitas terhadap pekerjaan yang sesuai dengan standar yang baik, penghasilan yang mencukupi untuk kehidupan, peluang berwirausaha, ketersediaan fasilitas dan pelayanan ekonomi.
- b. Kesehatan dan lingkungan: Meliputi akses terhadap fasilitas kesehatan, pendidikan kesehatan, air bersih, sanitasi yang baik, serta perlindungan terhadap lingkungan untuk mencegah kerusakan dan polusi.
- c. Pendidikan: Setiap individu memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan pendidikan berkualitas, fasilitas pendidikan yang mencukupi, dan akses kepada ilmu pengetahuan dan teknologi.
- d. Keamanan dan ketertiban: Memastikan lingkungan yang aman dan stabil bagi masyarakat, termasuk perlindungan dari kejahatan, bencana alam, serta konflik sosial.

- e. Kebudayaan dan identitas: Mempertahankan dan menghargai nilai-nilai budaya, tradisi, dan identitas masyarakat, serta mendukung pengembangan seni dan budaya lokal.
- f. Partisipasi politik dan hak asasi manusia: Memastikan kebebasan berpendapat, berorganisasi, dan berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan politik, serta perlindungan terhadap hak asasi manusia.
- g. Infrastruktur dan transportasi: Akses terhadap infrastruktur yang memadai, seperti jalan raya, jaringan telekomunikasi, transportasi publik, dan sarana umum lainnya.
- h. Kehidupan sosial dan hubungan antaranggota masyarakat: Memperkuat interaksi sosial yang sehat, saling mendukung, dan toleran antaranggota masyarakat.
- i. Kepentingan masyarakat dapat berbeda-beda tergantung pada konteks dan karakteristik masyarakat tertentu. Pemerintah, lembaga nirlaba, dan komunitas masyarakat berperan penting dalam memahami, menghargai, dan memenuhi kepentingan masyarakat agar dapat mencapai kesejahteraan dan perkembangan yang berkelanjutan.

Pound menyamakan kepentingan publik dengan hukum publik merupakan tuntutan, permintaan, keinginan, dan impian perorang yang terikat pada kehidupan politik. Maka kepentingan sosial mempunyai sifat dan relasi dengan kepentingan negara. Sebagai alat pembaharuan masyarakat untuk memenuhi peran hukum, kepentingan-kepentingan yang harus dijaga oleh hukum menurut Roscoe Pound, yakni:³⁰

- a. Kepentingan Umum;
 - 1) Kepentingan menjadi penjaga kepentingan masyarakat;
 - 2) Kepentingan Negara seluruh badan hukum.
- b. Kepentingan Masyarakat;
 - 1) Kepentingan kenyamanan serta keteraturan;

³⁰ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung : Binacipta, 1995, h. 13

- 2) Perlindungan lembaga-lembaga social;
 - 3) Penangkalan merosotnya akhlak;
 - 4) Penangkalan pengingkaran hak;
 - 5) Kemakmuran masyarakat.
- c. Kepentingan Diri Sendiri;
 - d. Kepentingan Keluarga.

2.2.3 Jenis-Jenis Kepentingan Masyarakat

Ada beberapa jenis kepentingan masyarakat yang terdiri atas:³¹

- a. Kepentingan masyarakat dalam keselamatan umum;
- b. Kepentingan masyarakat dalam tanggungan lembaga masyarakat;
- c. Kepentingan masyarakat dalam kepatutan untuk melindungi kerusakan etika;
- d. Kepentingan masyarakat dalam perlindungan sumber kemasyarakatan;
- e. Kepentingan masyarakat untuk tumbuhnya masyarakat ke arah yang lebih tinggi dan sempurna dalam kemajuan umum;
- f. Kepentingan masyarakat dalam kebebasan dalam berpendapat.

2.2.4 Kepentingan Masyarakat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam UU 2/ 2012 tentang Pengadaan Tanah Pasal 57 huruf a dan b menyatakan bahwa orang atau kelompok mampu bertindak serta, antara lain:³²

- a. Memberi pengarahan secara tertulis maupun lisan mengenai Pengadaan Tanah; dan
- b. Memberi dorongan kepada masyarakat dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Kelompok orang harus diikutsertakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah, karena apabila kesempatan tidak diberikan kepada masyarakat dalam berperan aktif, maka mereka tidak akan mengajukan pendapat ataupun dorongan dalam proses pengadaan tanah. Juga posisi mereka yang tidak dilaksanakan secara baik, maka yang

³¹ <https://m.kumparan.com/kabar-harian/kepentingan-yang-dilindungi-norma-hukum-kepentingan-publik-hingga-pribadi-1wf21hjCjXi/4>

³² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dalam ketentuan Pasal 57 huruf a dan b

timbul adalah minimnya informasi yang didapat dari proses kegiatan pengadaan tanah.³³

2.2.5 Pengertian Kepentingan Umum

Arti Kepentingan umum secara sederhana yakni sebagai keperluan, kebutuhan, kepentingan masyarakat atau tujuan yang luas. Akan tetapi, hal tersebut sangat biasa dan tidak ada batasnya.³⁴ Menurut Pasal 1 butir 6 UU 2/ 2012 tentang Pengadaan Tanah menyebutkan bahwa Kepentingan Umum merupakan kepentingan seluruh warga negara yang perlu dilahirkan oleh pemerintah dan dipakai seluas-luasnya kedamaian rakyat.³⁵ Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong menyatakan, "Konsep kepentingan umum perlu melengkapi 3 (tiga) hal yaitu unsur peruntukan, unsur kemanfaatan, unsur siapa yang mampu melakukan dan unsur sifat dari pembangunan untuk kepentingan umum".³⁶

Menurut John Salindeho, bahwa sebelum Keppres 55/1993 tentang Pengadaan Tanah ditetapkan, belum ada pengertian kepentingan umum yang baku. Menurut John Salindeho, kepentingan umum merupakan kepentingan masyarakat, bangsa dan negara serta dengan melihat segi politik, psikologi, sosial, dan Hakamnas berdasarkan asas-asas pembangunan Nasional dengan memandang Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.³⁷

Ada 5 (unsur) berdasar atas istilah-istilah di atas, maka yang di golongan sebagai kepentingan umum, yakni:³⁸

- a. Kepentingan yang ada pada semua golongan atau kelompok;

³³ Hery Zarkasih dan Mirza Amelia, *Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat Pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, h. 143-144

³⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004, h. 6

³⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 butir 6

³⁶ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yogyakarta : Buku Litera, 2016, h. 3

³⁷ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika 1998, h. 40

³⁸ Umar Said, *Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang : Setara Press, 2015, h. 73

- b. Dimiliki dan dilakukan oleh Pemerintah;
- c. Tidak mencari keuntungan dalam pelaksanaannya;
- d. Memasuki daftar yang sudah ditetapkan;
- e. Berdasarkan RTRW dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, perencanaan dan pelaksanaannya harus sebanding.

Menurut Maria S. W. Sumardjono ada dua cara dalam menentukan doktrin kepentingan umum dalam hal pertanahan, yaitu:³⁹

- a. Prinsip umum menyatakan bahwa pengadaan tanah harus didasarkan pada alasan kepentingan umum. Istilah-istilah yang sering digunakan secara bergantian untuk menggambarkan konsep 'umum' tersebut adalah publik atau sosial, bersama atau kolektif. Sementara itu, istilah '*kepentingan*' atau '*purpose*' sering digantikan dengan kata-kata seperti membutuhkan, kebutuhan, minat, fungsi, kegunaan, atau menggunakan. Sebagai pedoman, hal ini memberikan fleksibilitas kepada eksekutif untuk menyatakan bahwa suatu proyek memenuhi syarat sebagai kepentingan umum dengan melakukan penafsiran terhadap pedoman tersebut.
- b. Dalam suatu daftar kegiatan yang secara jelas mengidentifikasi tujuannya, seperti pendirian sekolah, pembangunan jalan, dan pembangunan bangunan pemerintah, yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dan dianggap bermanfaat bagi masyarakat umum, terdapat penyebutan kepentingan umum. Semua kegiatan yang tidak terdaftar tidak dapat dijadikan justifikasi untuk pengadaan tanah.

2.2.6 Kepentingan Umum dalam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hal yang penting dalam masyarakat karena memiliki dampak yang luas dan fundamental bagi individu, keluarga, masyarakat, dan negara. Berikut adalah beberapa kepentingan umum yang terkait dengan hak atas tanah:

- a. Stabilitas Sosial dan Ekonomi: Hak atas tanah memberikan stabilitas dan kepastian hukum bagi individu dan keluarga. Dengan memiliki tanah, orang dapat membangun rumah, berkebun, atau membuka usaha, yang dapat menjadi

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Budaya*, Jakarta : Kompas, 2019, h. 241.

dasar ekonomi keluarga. Hal ini dapat mengurangi tingkat kemiskinan, mengurangi tekanan sosial, dan meningkatkan kualitas hidup.

- b. **Investasi dan Pembangunan:** Tanah adalah aset berharga yang dapat digunakan sebagai sumber investasi jangka panjang. Dalam investasi properti, tanah seringkali mengalami peningkatan nilai seiring waktu, yang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya dan mendorong pembangunan infrastruktur serta properti.
- c. **Kedaulatan dan Identitas Nasional:** Hak atas tanah merupakan bagian dari kedaulatan suatu negara. Penguasaan tanah oleh warga negara mendukung identitas nasional dan kedaulatan wilayah, serta merupakan simbol kedaulatan negara.
- d. **Pertanian dan Ketahanan Pangan:** Tanah adalah sumber daya penting untuk pertanian dan produksi pangan. Hak atas tanah yang jelas mendorong petani untuk mengelola lahan secara berkelanjutan dan efisien, yang pada akhirnya mendukung ketahanan pangan negara.
- e. **Pelestarian Lingkungan dan Ekosistem:** Melalui hak atas tanah, pemilik lahan memiliki insentif untuk menjaga dan merawat tanah mereka, termasuk melindungi sumber daya alam, mengurangi deforestasi, dan mencegah degradasi lingkungan.
- f. **Penguasaan Hukum dan Keadilan:** Hak atas tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemilik, memastikan bahwa tanah mereka tidak akan diambil secara sewenang-wenang oleh pihak lain. Hal ini menciptakan keadilan dalam hak milik dan mencegah konflik sosial yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.
- g. **Pembangunan Infrastruktur dan Tata Ruang:** Kepentingan umum juga melibatkan penggunaan tanah untuk kepentingan publik, seperti pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, fasilitas umum) dan tata ruang kota yang terencana dengan baik.
- h. **Penggunaan Sumber Daya Alam:** Hak atas tanah juga berhubungan dengan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan, termasuk penggunaan

bijaksana lahan untuk pertambangan, perkebunan, atau kegiatan ekstraktif lainnya.

Kepentingan umum dalam hak atas tanah berusaha mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan kolektif masyarakat dan negara. Pentingnya hak atas tanah sebagai landasan bagi pembangunan dan kesejahteraan sosial menjadikannya isu yang kompleks dan sering kali menjadi fokus perhatian pemerintah, lembaga, dan masyarakat.

Seiring dengan berkembangnya masyarakat dalam memperlancar proses pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah membutuhkan daerah yang tanahnya memiliki luas yang cukup. Pada pemilik hak atas tanah yang tanahnya dipergunakan oleh pemerintah sebagai objek pembangunan tidak boleh dirugikan. Dalam menata hal itu, maka perlu adanya peraturan hukum yang bisa diterima oleh seluruh kelompok orang.⁴⁰

Kepentingan umum dalam hak atas tanah terdapat dalam UU 2/ 2012 tentang Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) bahwa digunakan untuk pembangunan:⁴¹

- a. Keamanan dan perlindungan nasional;
- b. Terowongan, rel kereta api, jalan umum, stasiun kereta api, jalan tol, dan prasarana operasi kereta api;
- c. Saluran air minum, waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Halte, dermaga, dan bandara;
- e. Panas bumi, infrastruktur minyak, dan gas;
- f. Gardu listrik, pembangkit, transmisi, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Informatika Pemerintah dan jaringan telekomunikasi;
- h. Tempat pembuangan sampah (TPS) dan tempat pemrosesan akhir (TPA);
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;

⁴⁰ H.Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, 2007, h. 2

⁴¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasal 14 ayat (1)

- j. Prasarana keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Prasarana sosial, prasarana umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar budaya dan cagar alam.

2.2.7 Konsep Kepentingan Umum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan

Konsep kepentingan umum terhadap pelaksanaan pembangunan merupakan prinsip yang menempatkan kepentingan bersama masyarakat dan negara sebagai prioritas utama dalam merencanakan, melaksanakan, dan mengevaluasi proyek pembangunan. Dalam konteks ini, kepentingan umum mengacu pada manfaat dan kesejahteraan seluruh masyarakat yang dihasilkan dari pembangunan, daripada hanya memperhatikan keuntungan individu atau kelompok tertentu.

Perkembangan konsep ini memberikan dampak besar pada proses pengadaan tanah. Perkembangan ini di Indonesia masih dipengaruhi abstraknya pengertian kepentingan umum. Dampak yang diberikan oleh perkembangan konsep itu, yakni:⁴²

- a. Golongan kegiatan dalam pembangunan menjadi lebih luas, artinya tujuan kegiatan tersebut tidak cuma ditempatkan pada kepentingan umum secara sempit, tetapi kepentingan umum secara luas juga.
- b. Dalam pelaksanaannya, dilaksanakan tidak hanya ditepatkan bagi pemerintah atau pemerintah daerah, akan tetapi dilaksanakan oleh pihak swasta juga.
- c. Memungkinkan bahwa keuntungan yang diambil dari kegiatan tersebut bisa berlangsung. Apabila hal yang disebut pada nomor 2 (dua) diatas terjadi maka keuntungan yang diambil oleh pihak swasta akan sangat terjadi, karena tujuan mereka adalah profit.

Perkembangan konsep ini memiliki pengaruh dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan pengaruh ini dapat ditangani dengan:⁴³

⁴² Wiwik Harjanti, *Pengaruh Perkembangan Konsep Kepentingan Umum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan di Indonseia*, 2020, h. 97

⁴³ *Ibid*, h. 98

- a. Memberikan pengertian yang jelas untuk menghindari adanya tindakan seenaknya dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
- b. Memberikan batasan pada kegiatan dilakukan faktor pelaku dan sifat kegiatan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Maksud faktor pelaku yaitu pelaku kegiatan dan pengelolaan oleh pemerintah dan tidak menyangkut pautkan pihak swasta. Kemudian sifat kemanfaatan dilaksanakan pada tempat yang menjadi objek kegiatan.



BAB 3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah pelaksanaan dari seorang peneliti untuk mengumpulkan data atau informasi serta melaksanakan penelitian terhadap data tersebut. Metode penelitian ini memberikan suatu rancangan yakni sumber data dan data akan diperoleh melalui apa, kemudian akan dianalisis.

3.1 Tipe Penelitian

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum merupakan “penemuan fakta lengkap, yaitu apakah ada peraturan hukum yang sebanding dengan norma hukum dan apakah ada norma yang berupa perintah ataupun batasan sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah yang dilakukan seseorang sepadan dengan norma hukum”.⁴⁴

Dalam penulisan proposal skripsi ini akan menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif merupakan permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan menggunakan kaidah-kaidah hukum atau norma hukum positif. Tipe Penelitian ini dilaksanakan dengan menelaah dari berbagai aturan hukum seperti Undang-Undang maupun literatur-literatur yang bersifat teoritis yang digabungkan untuk menelaah isu yang menjadi pokok bahasan.

3.2 Pendekatan Masalah

Ada beberapa jenis pendekatan yang dimana kita akan memperoleh keterangan dari berbagai aspek terhadap isu yang akan diteliti. Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yakni, pendekatan Undang-Undang dan pendekatan konseptual.

- a. Pendekatan Undang-Undang : Peneliti harus menafsirkan dan menelaah asas-asas dari peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan tertulis dan termuat norma hukum yang bersifat mengikat dan ditetapkan oleh pejabat yang

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, 2005, h. 47

berwenang. Serta regulasi yang digunakan dalam pendekatan ini, yang menyangkut isu hukum yang sedang ditangani.⁴⁵

- b. Pendekatan Konseptual : Dalam pendekatan ini akan memunculkan objek-objek menarik sehingga dapat menemukan makna yang sesuai dan digunakan dalam proses pemikiran dengan mengidentifikasi prinsip-prinsip, pandanganm dan pandangan sarjana untuk melahirkan ide atau pikiran baru.⁴⁶

3.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum adalah hal paling penting dalam penelitian. Karena, dengan adanya bahan hukum kita dapat menyelesaikan permasalahan atau isu hukum. Sumber hukum dalam penulisan skripsi ini ada 3 (tiga) bahan hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

3.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini bersifat otoritas. Dalam Bahan Hukum Primer ini, Undang-Undang Dasar 1945 adalah otoritas paling tinggi dalam perundang-undangan. Bahan hukum primer terdiri atas Pembukaan UUD 1945 dan peraturan dasar, peraturan dasar terdiri atas batang tubuh UUD 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Perundang-Undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum dari zaman Belanda yang masih berlaku seperti KUHP. Sumber Hukum Primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- c. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁴⁵ *Ibid*, h. 137

⁴⁶ Mulyadi M., *Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian*, Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16, No. 1, Januari 2012, h. 28

- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Atas perubahan kedua Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- g. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
- i. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata-Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

3.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah penjelasan mengenai hukum yang berlaku dan yang pernah berlaku di dalam negeri. Adanya bahan hukum ini pasti bukan termasuk hukum positif. Bahan hukum sekunder ini terdiri atas buku-buku mengenai hukum, artikel, jurnal tentang hukum, pandangan para sarjana/ para ahli dan lain-lainnya. Sumber hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku hukum, jurnal hukum, dan pandangan para ahli.

3.3.3 Bahan Non Hukum

Sumber bahan non hukum ini sebagai pengampu dari bahan hukum primer dan sekunder. Dengan cara penulis yang mencari dari internet, laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum selama masih bersangkutan dengan objek permasalahan yang akan diteliti. Bahan non hukum ini dapat menambah pengetahuan dan perspektif peneliti.

3.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum ini sebagai kesimpulan dari peneliti dalam menyelesaikan permasalahan dari isu hukum dengan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maksud dari analisa bahan

hukum ini harapannya agar dapat menjawab pokok permasalahan atau isu hukum. Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum, yakni:⁴⁷

- a. Dalam menetapkan isu hukum yang akan diuraikan maka perlu menelaah fakta hukum dan membuang sesuatu yang tidak berhubungan;
- b. Mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dilihat juga memiliki relevansi mengenai bahan-bahan non hukum;
- c. Menelusuri isu hukum yang dikemukakan sesuai bahan-bahan yang telah diakumulasi;
- d. Mengambil kesimpulan berupa pendapat yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan pendapat yang sudah dibentuk dalam kesimpulan.

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit* . 2010, h. 213

BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Akibat Hukum yang Terjadi antara Kepentingan Pembangunan dengan Kepentingan Masyarakat dalam Pengadaan Tanah

Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu dasar masyarakat untuk memfondasi dalam melaksanakan pengadaan tanah. Pemerintah yang menginginkan tanah untuk melahirkan pembangunan saat ini kesulitan untuk memperolehnya karena ketersediannya yang semakin terbatas. Ketersedian yang terbatas tersebut bukan berarti tanah tidak dapat ditemukan, tetapi tanah-tanah yang diinginkan pemerintah sudah banyak dimiliki oleh berbagai badan hukum, seperti tanah yang dimiliki pemerintah, tanah yang terletak di wilayah hutan, dan tanah yang telah ditinggali masyarakat. Menurut masyarakat, tanah merupakan tempat tertinggi karena tanah diperlukan untuk pembangunan kepentingan umum. Masyarakat juga sering menolak adanya pembangunan yang menimbulkan perlawanan antara pemerintah dengan masyarakat.⁴⁸

Menurut berbagai penelitian, konflik terkait pengadaan tanah seringkali dipicu oleh ketidakadilan dalam penentuan nilai kompensasi atau ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak. Selain itu, masalah transparansi yang kurang serta kerugian yang diderita oleh pihak masyarakat juga menjadi faktor utama dalam terjadinya konflik semacam itu. Rachmawan menjelaskan bahwa selain masalah ketidakadilan, beberapa pengadaan tanah di Indonesia masih belum melibatkan partisipasi aktif masyarakat secara sepenuhnya. Proses penyuluhan, sosialisasi, dan konsultasi publik yang berarti terhadap rencana pengadaan tanah oleh pihak yang membutuhkan tanah belum cukup dilakukan. Dokumen perencanaan pengadaan tanah juga belum menyeluruh dan tidak mempertimbangkan kondisi lingkungan, sosial ekonomi masyarakat dengan mendalam. Selain itu, pihak-pihak atau instansi yang memiliki kewenangan terkait pengadaan tanah juga kurang terlibat

⁴⁸ Mulyadi, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, h. 5 & 6

sejak awal proses perencanaan. Ketidakpastian mengenai kondisi pemukiman dan kelangsungan hidup masyarakat setelah pengadaan tanah juga merupakan faktor utama yang memicu penolakan terhadap pengadaan tanah. Selain faktor tersebut, implementasi proyek pengadaan tanah sebagai bagian dari agenda strategis nasional juga terkendala oleh batasan waktu yang disebabkan oleh target pembangunan dan pengaturan anggaran yang kurang tepat. Hal ini mengakibatkan tahapan dalam pengadaan tanah terasa terburu-buru, sehingga banyak tahapan yang tidak dapat dilaksanakan dengan maksimal. Keadaan terburu-buru dan pandangan yang seringkali memfokuskan pengadaan tanah hanya pada aspek fisik dan legal formalnya mengakibatkan pengabaian terhadap aspek sosial-ekonomi, lingkungan, serta hak-hak masyarakat yang seharusnya menjadi bagian integral dalam proses pengadaan tanah.⁴⁹

Pelaksanaan pengadaan tanah yang telah dilakukan di daerah pedesaan terkadang dapat menyebabkan tantangan bagi masyarakat petani, buruh, peternak, petambak, dan nelayan. Dalam konteks Indonesia, mayoritas penduduk merupakan masyarakat agraris yang sangat bergantung pada tanah sebagai sumber kehidupan mereka. Selain itu, secara umum dapat dikatakan bahwa masyarakat Indonesia memiliki hubungan khusus dengan tanah yang mencerminkan aspek religius, magis, dan kosmis. Hubungan ini ditandai dengan pentingnya penguasaan kolektif terhadap tanah serta keberlanjutan corak keagamaan yang melibatkan kepercayaan terhadap hal-hal magis. Bagi masyarakat yang cenderung beralih ke arah masyarakat industri, hubungan antara manusia dengan tanah lebih cenderung bersifat individualis dan berorientasi pada aspek ekonomi.⁵⁰

Dampak negatif terhadap kondisi masyarakat yang seringkali terjadi dari pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu menurunnya pendapatan, hilangnya pekerjaan, dan menurunnya standar hidup masyarakat petani di pedesaan. Untuk mengatasi

⁴⁹ Westi Utami dan Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press, 2021, h. 2 & 3

⁵⁰ *Ibid*, h. 3

masyarakat petani yang terkena dampak pengadaan tanah, diperlukan kebijakan khusus yang bertujuan agar setelah pengadaan tanah, masyarakat dapat mencapai tingkat kehidupan setidaknya sama dengan kondisi sebelumnya atau bahkan meningkatkan harapan hidup mereka.⁵¹

Adanya pengorbanan hak asasi manusia ketika dilakukan pengalokasian tanah untuk pembangunan. Di mana hak-hak masyarakat yang sebelumnya hidup dengan aman dan nyaman di atas tanah tersebut harus dibebaskan. Selain itu, mata pencaharian dan penghidupan masyarakat, terutama mereka yang bergantung pada sektor pertanian akan terganggu. Di samping itu, perpindahan tanah juga berdampak pada sulitnya menggantikan nilai-nilai sosial budaya yang telah menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat selama bertahun-tahun. Jika dilihat dari segi yuridis, pemerintah sebenarnya mengikuti prinsip-prinsip "*rule of law*", di mana penting untuk menghormati hak asasi manusia. Namun, jika pengadaan tanah tidak dilakukan, maka pembangunan akan terhenti dan pertumbuhan ekonomi akan melambat. Kedua aspek tersebut saling terkait dan tidak dapat dipisahkan seperti dua sisi mata uang. Oleh karena itu, tanggung jawab pemerintah atau instansi yang membutuhkan tanah adalah merumuskan kebijakan, melaksanakan program pengadaan tanah, dan mengarahkan pengadaan tanah dengan memprioritaskan keberlanjutan kehidupan masyarakat serta melindungi hak-hak asasi masyarakat.⁵²

Pemerintah harus memastikan kesejahteraan masyarakat dalam hal pengadaan tanah terhadap pembangunan bukan hanya memberikan manfaat untuk sebagian rakyat, tetapi mampu memberikan manfaat bagi seluruh rakyat. Dalam pencabutan hak atas tanah yang digunakan dalam pembangunan kepentingan umum, Pemerintah diharapkan untuk bersikap adil dalam memberikan kompensasi. Proses konsultasi dalam menentukan nilai kompensasi yang melibatkan masyarakat yang memiliki hak atas tanah dengan pemerintah merupakan cara yang mampu dalam memberikan rasa keadilan yang dimana penetapan harga dapat mencapai kesepakatan melalui

⁵¹ *Ibid*, h. 3 & 4

⁵² *Ibid*, h. 4

perundingan tersebut karena tidak ada unsur paksaan dari pemerintah tetapi kesadaran masyarakat sendiri.⁵³

Pembangunan yang diperjuangkan oleh pemerintah saat ini seharusnya tidak hanya berfokus pada pertumbuhan ekonomi makro semata, yang ditandai oleh peningkatan Produk Domestik Bruto (PDB) dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Meskipun pertumbuhan ekonomi memainkan peran penting dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat, fokus yang terlalu berlebihan pada pembangunan ekonomi makro dapat membawa dampak negatif seperti meningkatnya ketimpangan dan ketidakadilan. Hal ini disebabkan oleh ketidakmerataan distribusi sektor ekonomi. Kondisi ini mengindikasikan bahwa pertumbuhan ekonomi hanya menguntungkan wilayah atau golongan tertentu saja. Pembangunan yang berfokus pada sektor ekonomi juga dapat berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, seperti kerusakan lingkungan, penurunan daya dukung dan daya tampung wilayah. Selain itu, hal ini juga dapat menyebabkan perampasan hak-hak masyarakat kecil dan pelanggaran hak asasi manusia.⁵⁴

Selama ini, fokus utama dalam upaya pembangunan yang dilakukan secara masif hanyalah terpusat pada pertumbuhan ekonomi semata. Hal ini memang telah membawa manfaat yang nyata bagi pertumbuhan ekonomi secara nasional dan meningkatkan pendapatan per kapita di tingkat nasional. Namun, beberapa studi dan data empiris menunjukkan bahwa pola pembangunan hanya terkonsentrasi pada beberapa provinsi di Jawa dan kota-kota besar di Indonesia. Dengan demikian, upaya percepatan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan per kapita hanya terbatas pada wilayah-wilayah tersebut secara spesifik. Berbagai penelitian sebenarnya menunjukkan bahwa dampak dari pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang ada justru mengakibatkan peningkatan jumlah penduduk dengan

⁵³ M.Ridwan Syofyam, *Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)*, h. 37

⁵⁴ *Ibid*, h. 5

pendapatan per kapita rendah, terutama di provinsi-provinsi di luar Jawa dan di wilayah pedesaan. Fakta ini menunjukkan bahwa pemerintah belum berhasil melaksanakan pembangunan yang merata dan berkeadilan di Indonesia.⁵⁵

Setelah menyadari dampak yang terjadi, pemerintah mengalami perubahan dalam orientasi pembangunan. Sebelumnya, fokus utama hanya pada pertumbuhan ekonomi semata. Namun, dalam perkembangannya saat ini, pemerintah mulai menerapkan konsep pembangunan yang berorientasi pada penyelesaian ketimpangan, ketidakmerataan, dan ketidakadilan. Namun, hingga saat ini implementasinya masih terbatas dan belum mencapai tingkat yang diharapkan. Salah satu langkah yang diambil oleh pemerintah adalah meningkatkan kemampuan masyarakat dan mempercepat pembangunan infrastruktur, terutama di daerah-daerah pinggir, terisolasi, terluar, perbatasan, dengan penekanan khusus pada wilayah timur. Pemerintah menekankan pentingnya pembangunan infrastruktur dalam mempercepat pertumbuhan ekonomi dan memastikan kesetaraan pembangunan tercapai.⁵⁶

Asas-asas pengadaan tanah adalah sederetan kaedah mendasar yang mendasari peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada Pasal 1 angka 11 jo Pasal 44 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-Undang menyebutkan, Undang-Undang lahir merupakan pengesahan dari Rancangan Undang-Undang, Rancangan Undang-Undang lahir dari Naskah Akademik dan Naskah Akademik lahir dari hasil penelitian tanpa ketimpangan. Dasar-dasar konseptual yang terdapat dalam naskah akademik hasil penelitian adalah pendapat filosofis, yuridis, dan sosiologis. Kaedah-kaedah normatif yang melatarbelakangi argumentasi tersebut, dinamakan asas-asas pengadaan tanah.⁵⁷

⁵⁵ *Ibid*, h. 5 & 6

⁵⁶ *Ibid*, h. 6

⁵⁷ Mulyadi, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, h. 8

Secara umum, asas-asas atau kaedah fundamental konsep pengadaan tanah terdiri dari :⁵⁸

- a. Kepentingan umum;
- b. Keadaan memaksa;
- c. Musyawarah;
- d. Ganti kerugian;
- e. Pencabutak hak;
- f. Pembebasan tanah;
- g. Pelepasan hak;
- h. Penyerahan hak;
- i. Transaksi.

Ada 10 asas dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah yaitu asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Paling penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah asas kemanfaatan yang artinya membagikan manfaat secara luas bagi kepentingan seluruh warga negara dari hasil proses pengadaan tanah. Karena apabila hasil pembangunan yang tidak dapat dimanfaatkan untuk umum, maka masyarakat juga akan merasa dirugikan dengan adanya pembangunan tersebut. Untuk itu, asas kemanfaatan ini sangat penting demi terwujudnya pembangunan yang bermanfaat untuk masyarakat luas atau umum. Serta berbagai asas yang ada dalam Undang-Undang dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga ada asas kemanusiaan dan keadilan yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila khususnya sila ke-2, yang berbunyi “Kemanusiaan yang adil dan beradab”. Namun, bukan berarti asas-asas lain tidak dihiraukan. Kesemuanya harus saling dibangkitkan dan diwujudkan.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ Putri Lestari, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila*, Vol. 1, No. 2, Oktober 2019, h. 78

Arti kemanusiaan yang terdapat dalam sila ke-2 Pancasila merupakan pengembangan sikap saling mengasihi satu sama lain. Dari makna tersebut yang dapat mengurangi adanya tindak kejahatan. Jika dikaitkan dengan pengadaan tanah, maka makna kemanusiaan disini dalam pelaksanaannya tidak dengan tuntutan atau aksi-aksi yang tidak diinginkan. Masyarakat dan pemerintah dalam pertemuan demi kepentingannya harus menunjukkan rasa kasih sayang agar menjadi pelindung untuk tidak saling melukai maupun saling membebani. Kemudian, keadilan memiliki makna terwujudnya kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum harus dipenuhi dengan menghormati hak-hak masyarakat yang memiliki hak atas tanah, seperti memberikan ganti kerugian yang adil dan setimpal dengan apa yang menjadi dasar perhitungan dalam Undang-Undang dan atau tidak semata-mata sendiri seperti yang terjadi di Indonesia.⁶⁰

Pemicu utama munculnya konflik dalam pengadaan tanah adalah besarnya ganti kerugian yang sering tidak sama antara pemerintah dengan pemilik tanah. Pihak pemerintah umumnya memilih harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sebagai dasar penghitungannya, sedangkan pemilik tanah memilih harga pasar pada saat itu.⁶¹ Untuk menghitung ganti rugi, Pemilik tanah biasanya memikirkan atau karena ada faktor-faktor yang mempengaruhi seperti adanya adat atau sejarah, cara pandang secara sosial, nilai ekonomi dan keadaan fisik tanah yang dimilikinya, sedangkan pemerintah sering menghadapi keadaan keterbatasan anggaran yang dialokasikan oleh pemerintah untuk pembebasan lahan.⁶²

Penyebab kedua adalah masyarakat memandang bahwa terjadi adanya pelanggaran terhadap hak asasi dan hak-hak keperdataan masyarakat dan dalam Undang-Undang kepentingan masyarakat tidak terlindungi, sehingga kebijakan dan

⁶⁰ *Ibid*, h. 78 & 79

⁶¹ Syafruddin Kalo, *Op.Cit*, h. 4-10

⁶² Melia Yusri, Analisis Yuridis, *Ekonomi dan Politik Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal IPTEK Pertanian, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Vol 2, No.1, Mei 2012, h. 59 & 60

keputusan pemerintah dianggap telah melanggar rasa keadilan dan kurangnya keyakinan masyarakat terhadap pemerintah terganggu karena adanya penyelewengan dana dalam proses pengadaan tanah oleh oknum panitia pengadaan tanah, sehingga masyarakat terlihat lebih sensitif dan keberatan karena tidak sesuai harga ganti rugi tanah.⁶³

Penyebab ketiga yaitu musyawarah yang dianggap oleh masyarakat sangat berbeda dengan yang terjadi dalam praktik. Makna Musyawarah yang dimaksud sering berubah menjadi briefing atau instruksi dari pemerintah dan pernyataan kehendak secara sepihak dari pihak yang membutuhkan tanah, serta adanya unsur-unsur paksaan seperti campur tangan instansi keamanan/militer, sehingga masyarakat merasa tidak aman dengan adanya hal tersebut.⁶⁴

Penyebab keempat yaitu dari pengertian kepentingan umum yang berisikan penjelasan berbeda-beda dan terpaut pada interpretasi orang masing-masing dan hal ini sering merugikan masyarakat. Contohnya seperti pembangunan bendungan bener dan pertambangan terbuka batu andesit yang dibangun oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Bendungan Bener bisa dikatakan kepentingan umum sedangkan pertambangan terbuka batu andesit tidak bisa dikatakan kepentingan umum yang dibangun oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Pertambangan tersebut tidak memiliki manfaat untuk masyarakat luas.

Contoh kasus yaitu saya ambil dari Pembangunan Bendungan Bener di Desa Wadas. Dalam pembangunan bendungan bener ini perlu kata sepakat antar pihak pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah melalui proses musyawarah. Musyawarah tentang pembangunan Bendungan Bener yang dilakukan oleh warga Desa Wadas dengan pihak pemerintah tidak berjalan dengan baik karena, warga Desa

⁶³ Meilya Normawaty Simanjuntak, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, h. 7

⁶⁴ *Ibid*

Wadas menolak atas tanah mereka yang dijadikan objek pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Bendungan Bener.

Pada PSN (Proyek Strategis Nasional) ini, yang ditolak oleh warga adalah proyek tambang andesit. Beberapa alasan yang menjadi dasar penolakan warga adalah:

- a. Sebelumnya, wilayah wadas bukan merupakan wilayah tambang;
- b. Rasa khawatir akan menjadi wilayah rawan longsor;
- c. Anggapan masyarakat kepada pemerintah yang telah menyalahi aturan tata ruang yang telah ditetapkan.

Sedangkan diantara tujuan pemerintah untuk mempertahankan kegiatan pertambangan tersebut adalah:⁶⁵

- a. Sebagai sarana penunjang pembangunan bendungan;
- b. Pembangunan bendungan merupakan Proyek Strategis Nasional;
- c. Luas Bendungan sebagai sarana perairan sawah kurang lebih mencapai 15.069 ha;
- d. Untuk mencapai ketahanan pangan.

Meskipun pembangunan tersebut memiliki manfaat bagi warga Purworejo dan sekitarnya, masyarakat Desa Wadas tetap menolak dilakukannya pembebasan lahan karena mereka mendapat kerugian yang harus dihadapi, seperti:⁶⁶

- a. Dampak bagi lingkungan hidup seperti keberlangsungan pertanian, perkebunan, hutan, dan penambangan terbuka atas batu andesit yang merupakan salah satu material pembangunan Bendungan Bener. Selain itu, burung Elang yang terancam.
- b. Ahli konstruksi bendungan dari Universitas Gajah Mada, konsekuensi terhadap lingkungan akibat penambangan terbuka untuk memperoleh material konstruksi

⁶⁵ Harris Y.P Sibuea, *Konflik Agraria Di Desa Wadas: Pertimbangan Solusi*, Info Singkat 14, no. 4 (2022): 3

⁶⁶<http://ip.fisip.unas.ac.id/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-bendungan-bener-di-desa-wadas-kabupaten-purworejo-cerminan-negara-sebagai-predator/>

Bendungan Bener adalah kerusakan pada lahan pertanian yang dimiliki oleh penduduk, keragaman hayati yang ada hilang, serta 11 desa akan terdampak atas penambangan ini.

- c. Polemik atas pelestarian dalam pelaksanaan pembangunan bendungan dan pengadaan pertambangan batu andesit yang berakibat pada 11 desa yang ada di wilayah Purworejo.

Dengan adanya kerugian tersebut yang pada akhirnya akan menimbulkan kerusuhan dengan gabungan TNI, Polri, serta Satpol yang mendampingi petugas BPN dan Dinas Pertanian yang sedang melakukan pengukuran yang dipaksakan dan estimasi pertumbuhan tanaman. Selain kekerasan, juga terdapat hal yang mencurigakan mengenai bagaimana pembangunan Bendungan Bener yang termasuk program dalam kategori kepentingan umum yang disatukan dengan kegiatan pertambangan batu andesit yang bukan termasuk dalam kategori kepentingan umum. Sebaiknya Amdal untuk Bendungan Bener dan Tambang Terbuka Batu Andesit dipisahkan karena keduanya memiliki perbedaan yang signifikan, termasuk izin yang diperlukan untuk tambang dan pembangunan infrastruktur yang berbeda.⁶⁷

Pemanfaatan sumber daya alam yang dimiliki Negara sebaiknya dilakukan dengan adil dan transparan, memastikan manfaatnya merata dan berkelanjutan bagi seluruh rakyat, termasuk petani yang menggantungkan hidup dari tanah yang merupakan aset negara. Dalam segala perspektif, pembebasan tanah di Desa Wadas untuk pembangunan bendungan dan penambangan terbuka batu andesit hanya akan mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Karena berdasarkan penelitian yang ada, keuntungan dan kerugian terkait dengan pembangunan bendungan telah mulai diragukan.

Berikut ada beberapa tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Tahapan pengadaan tanah disebutkan dengan tegas dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah dan peraturan pelaksanaannya yang telah berubah beberapa kali

⁶⁷ *Ibid*

yakni yang terakhir adalah Perpres Nomor 148 Tahun 2015 sebagai perubahan keempat dari Perpres Nomor 71 tahun 2012, tahapan dalam pengadaan tanah dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil yang dijabarkan sebagai berikut:⁶⁸

a. Tahapan Perencanaan

Setiap lembaga atau organisasi yang membutuhkan tanah untuk keperluan proyek pembangunan yang bersifat umum harus menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Pengadaan Tanah, minimal harus mencakup:⁶⁹

- 1) Maksud dan tujuan pembangunan;
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) Letak tanah;
- 4) Ukuran lahan yang diperlukan;
- 5) Pemetaan status kepemilikan tanah;
- 6) Estimasi durasi pelaksanaan pengadaan tanah;
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- 8) Perkiraan nilai tanah;
- 9) Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun harus memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat (2) UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah, yang mencakup penyusunan berdasarkan hasil studi kelayakan:⁷⁰

- a. Survei sosial ekonomi;
- b. Kelayakan lokasi;

⁶⁸ Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, *Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Vol. 5, No.2, 2019, h. 208

⁶⁹ *Ibid*

⁷⁰ *Ibid*, h. 209

- c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d. Perkiraan nilai tanah;
- e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
- f. Studi lain yang diperlukan.

Instansi yang membutuhkan tanah kemudian mengirimkan dokumen perencanaan tersebut kepada Gubernur yang memiliki yurisdiksi wilayah di mana tanah tersebut berlokasi.

b. Tahapan Persiapan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah, Gubernur harus membentuk tim persiapan dalam waktu maksimal 2 (dua) hari kerja setelah menerima secara resmi dokumen perencanaan pengadaan tanah. Tim persiapan ini beranggotakan Bupati/Walikota; satuan kerja perangkat Daerah Provinsi terkait; instansi yang memerlukan tanah; dan instansi terkait lainnya.⁷¹

Demi kelancaran pelaksanaan tugas tim persiapan, Gubernur akan membentuk sebuah sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berlokasi di sekretariat daerah provinsi. Tugas-tugas yang ditetapkan bagi tim persiapan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 10 Perpres Pengadaan Tanah, sebagai berikut:⁷²

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah;
- c. Melakukan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. Mengumumkan penetapan lokasi.

⁷¹ *Ibid*

⁷² *Ibid*, h. 209-213

c. Tahapan Pelaksanaan

Menurut ketentuan Pasal 27 ayat (1) UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah, jika suatu instansi memerlukan tanah yang telah ditetapkan lokasinya, instansi tersebut harus mengajukan permohonan kepada lembaga pertanahan untuk melaksanakan proses pengadaan tanah. Setelah lokasi telah ditetapkan oleh Gubernur, proses pengadaan tanah dapat dilaksanakan. Tugas melaksanakan pengadaan tanah dilakukan oleh Unit Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang berlokasi di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi atau Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota. Adapun kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :⁷³

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Pemberian ganti kerugian;
- d. Pelepasan hak atas tanah.

Menurut Pasal 28 ayat (1) dan (2) UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah, proses inventarisasi dan identifikasi harus diselesaikan dalam batas waktu maksimal 30 hari. Adapun kegiatannya meliputi:⁷⁴

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah;
- b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan Tanah.

Proses penentuan nilai kompensasi dilakukan oleh Lembaga Penilai yang telah memperoleh izin resmi dari Kementerian Keuangan dan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional. Adapun objek yang menjadi penilaian oleh lembaga penilai adalah :⁷⁵

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;

⁷³ *Ibid*, h. 214

⁷⁴ *Ibid*

⁷⁵ *Ibid*, h. 215

- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan atau
- f. Kerugian yang dapat dinilai.

Bentuk pemberian ganti kerugian sebagai berikut :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham;
- e. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.

Apabila pihak yang berhak tidak menyetujui jumlah kompensasi yang ditawarkan, pihak yang berhak memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri di wilayah yang bersangkutan. Dalam hal ini, lembaga pertanahan bertanggung jawab untuk membayar jumlah kompensasi sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁷⁶

d. Tahapan Penyerahan

Menurut Pasal 112 ayat (1) dan (4) Perpres Nomor 148 Tahun 2016, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah harus menyerahkan hasil pengadaan tanah beserta data terkait kepada instansi yang memerlukan tanah dalam waktu maksimal 3 hari kerja setelah hak objek pengadaan tanah dilepaskan, yang dibuktikan dengan berita acara. Setelah proses penyerahan, instansi yang memerlukan tanah harus melakukan pendaftaran/pensertifikatan dalam waktu maksimal 30 hari kerja untuk memulai proses pembangunan.⁷⁷

Dengan merujuk pada penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa proses pengadaan tanah terdiri dari empat tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan, upaya untuk mendapatkan penetapan lokasi dilakukan melalui dua

⁷⁶ <https://www.scribd.com/doc/242578978/implementasi-undang-undang-Nomor-2-Tahun2012-tentang-Pengadaan-Tanah-Bagi-Pembangunan-Untuk-Kepentingan-Umum>

⁷⁷ *Ibid*, h. 216

tahap, yaitu perencanaan dan persiapan pengadaan tanah. Pada tahap persiapan, jika Gubernur telah menerbitkan penetapan lokasi pengadaan tanah tetapi masih ada keberatan dari pihak yang berhak terhadap penetapan tersebut, pihak yang berhak memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.⁷⁸

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka pengaturan terhadap pengadaan tanah hendaknya memperhatikan kepentingan pemerintah/instansi dalam hal pihak yang membutuhkan tanah dengan masyarakat sebagai pihak yang melepaskan tanah harus diperhatikan agar terwujud keadilan dan terwujud kehidupan masyarakat yang berkelanjutan. Untuk memastikan semua tahapan terlaksana sesuai standar peraturan perundang-undangan, memastikan tidak adanya pelanggaran hukum dan pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM) serta menjamin dampak ekonomi, sosial dan dampak budaya masyarakat dapat ditekan maka pengaturan pengadaan tanah sebagaimana tertuang dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah sebagaimana telah dilakukan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, harus dilaksanakan. Pelaksanaan peraturan perundang-undangan ini tentunya dengan memperhatikan filosofi terhadap maksud pembangunan yakni untuk pemerataan dan kesejahteraan masyarakat secara umum.⁷⁹

4.2 Upaya Hukum dalam Perlindungan Masyarakat yang Terkena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah Adanya usaha untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan pada seseorang untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya, dengan mengalokasikan Hak Asasi Manusia kepadanya.⁸⁰ Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk

⁷⁸ *Ibid*

⁷⁹ Westi Utami Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press, 2021, h. 17

⁸⁰ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta : Kompas, 2003, h. 121

melindungi individu dengan menyamakan keterkaitan nilai-nilai yang tercermin dalam sikap dan tindakan untuk menciptakan keteraturan dalam interaksi sosial antara sesama manusia.⁸¹ Dalam melakukan pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah demi pembangunan yang dilakukan pemerintah yang berlandaskan atas fungsi sosial tentunya dilakukan dengan beberapa cara. Dalam Hukum Tanah Nasional menyiapkan cara mendapatkan tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut:⁸²

- a. Tanah negara atau tanah hak yang merupakan status tanah yang tersedia;
- b. Pemegang hak bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut apabila itu tanah hak;
- c. Yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat, apabila pemegang hak bersedia memberikan atau mengalihkan haknya.

Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan.⁸³ Sehingga tujuannya yaitu mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁸⁴ Bagi tindak pemerintahan, Perlindungan hukum yang preventif memiliki arti besar yang didasarkan kepada kebebasan bertindak maka dari itu pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.⁸⁵

Pemilik hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum terhadap perbedaan pendapat dalam hal penentuan kompensasi, hal ini diatur dalam Pasal 17 dan 18 Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005. Pemegang hak atas tanah dapat mengajukan

⁸¹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 14

⁸² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta : Djambatan, 2003, h. 310

⁸³ Prof. Dr. Philipus M. Hadjon. *Op.cit*, h. 2

⁸⁴ *Ibid*, h. 2

⁸⁵ *Ibid*, h. 2

keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri disertai dengan penjelasan dan alasan keberatan. Setelah Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah dapat menetapkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah terkait bentuk dan jumlah kompensasi yang akan diberikan. Jika pemilik hak atas tanah tidak menerima usaha penyelesaian tersebut, mereka dapat mengajukan pendapat penyelesaian melalui proses pencabutan hak kepemilikan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya. Oleh karena itu, pemegang hak atas tanah hanya dapat mengajukan keberatan terhadap besarnya ganti rugi, bukan terhadap hak atas tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Akibatnya, pemegang hak atas tanah tidak memiliki alternatif lain selain menyerahkan hak atas tanah.⁸⁶

Perlindungan hukum bagi masyarakat dalam konteks pengadaan untuk kepentingan umum dapat dicapai melalui 11 jalan yang memastikan keadilan terlaksana bagi masyarakat tanpa konsekuensi hukum yang merugikan, antara lain:⁸⁷

a. Penyiapan Pelaksanaan

Tahap ini dilakukan saat pemerintah memerlukan lahan untuk membangun infrastruktur atau fasilitas yang bertujuan untuk kepentingan umum.

b. Inventarisasi dan identifikasi

Proses ini melibatkan pencatatan dan penelusuran status kepemilikan dan penggunaan properti, termasuk melakukan survei dan pemetaan tanah serta mengumpulkan data tentang pemilik hak dan informasi terkait akuisisi lahan, yang diusahakan selesai dalam waktu maksimal 30 hari kerja.⁸⁸

c. Penetapan Nilai Ganti Rugi Tanah

⁸⁶ Rizky Amalia, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak*, h. 276 & 277

⁸⁷ Hernanda Septiawan Putra, Muhammad Rizky Maulana, dan Alex Dwi Saputra; *Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Atas Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda*; h. 59

⁸⁸ *Ibid*, h. 60

Langkah selanjutnya bagi tim pengadaan tanah adalah mengevaluasi dan menentukan jumlah kompensasi yang harus dibayarkan sebagai ganti rugi atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah.⁸⁹

d. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Salah satu tahapan yang krusial yang harus dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum adalah melakukan perundingan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai jumlah kompensasi dan prosedur pembayaran yang akan diberikan sebagai ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah. Sebagaimana dinyatakan dalam UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 dan peraturan pelaksanaanya :⁹⁰

- 1) Seseorang yang melakukan pembaruan tanah diwajibkan untuk mengajukan penawaran dengan orang yang membuat permintaan yang sah dalam waktu 30 hari kerja sejak tanggal menerima hasil penilaian dari Direktur Jenderal pemulihan tanah.
- 2) Pertemuan yang direncanakan akan dilakukan dengan melibatkan organisasi yang membutuhkan lahan dibandingkan dengan diskusi langsung yang dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk kompensasi yang akan diberikan berdasarkan hasil penilaian ganti rugi.
- 3) Saat berunding, penegak hukum mentransmisikan jumlah kompensasi.

e. Pemberian Ganti Kerugian

Maria S.W. Sumardjono mengatakan Pembaruan kerugian merupakan langkah yang diambil untuk menghormati dan memperhatikan hak serta kepentingan individu yang dalam konteks pengorbanan untuk kepentingan bersama, adil dapat diartikan sebagai kondisi di mana tidak ada peningkatan atau penurunan kekayaan seseorang dibandingkan sebelumnya.⁹¹

f. Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus

⁸⁹ *Ibid*

⁹⁰ *Ibid*

⁹¹ *Ibid*

Bantuan kerugian keadaan khusus adalah bantuan yang diberikan kepada pemilik properti dalam keadaan darurat. Pelaksanaan ganti rugi mendesak diatur secara jelas dalam Perpres No. 71 Tahun 2012 pada Pasal 84 dan 85.⁹²

g. Penitipan Ganti Kerugian

Perpres No. 7 Tahun 2012 mengatur mengenai kompensasi yang diberikan melalui pengadilan negeri di wilayah pembangunan kepentingan umum jika ahli waris menolak menerima ganti rugi atau terdapat masalah yang berkelanjutan terkait tanah yang menjadi subjek kontrak, seperti dalam Pasal 86 sampai Pasal 95.⁹³

h. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Penyelesaian yang terjadi dalam musyawarah ini menentukan jumlah dan bentuk kerugian yang disepakati, baik berupa uang, tanah pengganti, pemindahan, kepemilikan bersama, atau bentuk lain yang disepakati kedua belah pihak. Terdapat aturan yang mengatur tentang proses kompensasi dalam perundang-undangan Presiden dan keputusan pemilik Badan Pertanahan Nasional, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat, terutama pemerintah, konsesi reparasi dan disclaimer yang telah dibuat atau telah diajukan sebagai ketentuan ganti rugi kepada pengadilan negeri, hak atas tanah dari pemegang haknya dibatalkan dan bukti haknya dinyatakan batal dan tanah itu menjadi tanah yang langsung dikelola oleh negara.⁹⁴

i. Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Tanah Objek Pengadaan Tanah

Kegiatan terpenting dalam pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum adalah pemutusan hubungan hukum antara penerima manfaat dan subjek pembebasan tanah dan asosiasi hukum umum.⁹⁵

⁹² *Ibid*, h. 61

⁹³ *Ibid*

⁹⁴ *Ibid*

⁹⁵ Arba.*Op.Cit.*, h. 131

j. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Setelah prosedur pengadaan tanah selesai, panitia pengadaan tanah akan mengalihkan hak atas tanah ketanggungan yang dibutuhkannya berdasarkan ketentuan UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Pasal 49 dan Pasal 50, yang memberikan berikut ditentukan:

- 1) Badan pertanahan mengirimkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang meminta tanah setelah :
 - a) pemberian ganti rugi kepada para pihak yang berhak dan pelepasan hak
 - b) klausul ganti rugi yang telah diajukan ke pengadilan negeri
- 2) Setelah hasil pembebasan lahan diterima, instansi yang membutuhkan lahan dapat memulai kegiatan pembangunan.
- 3) Dibandingkan pemulihan tanah publik dalam situasi darurat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, epidemi dilakukan segera setelah identifikasi tanah publik dilakukan.
- 4) Sebelum menentukan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), obligee harus memberitahukan terlebih dahulu.
- 5) Apabila terdapat keberatan atau tuntutan terhadap proses pengadaan tanah, pihak yang melakukan akuisisi masih dapat melanjutkan kegiatan pembangunan.
- 6) Badan pengadaan tanah harus mendaftarkan tanah yang dipulihkan sesuai dengan hukum dan peraturan.⁹⁶

k. Pemantauan dan Evaluasi

Selain bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Badan Pengadaan Tanah memiliki kewenangan untuk melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap hasil pelaksanaan pengadaan tanah untuk

⁹⁶ *Ibid*, h. 138

pengembangan kepentingan umum sesuai dengan ketentuan UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Pasal 51.

Ada beberapa upaya hukum perlindungan masyarakat yang terkena dampak proses pengadaan tanah yang saya ambil dari contoh kasus Pembangunan Bendungan di Desa Wadas. Komisi III DPR RI telah melakukan Kunjungan Kerja dalam rangka pelaksanaan fungsi pengawasan pada tanggal 11 Februari 2022 dengan mendatangi Desa Wadas. Berdasarkan kunjungan tersebut, Komisi III DPR RI mengeluarkan 7 (tujuh) rekomendasi untuk menyelesaikan konflik agraria di Desa Wadas, yaitu:⁹⁷

- a. Pemerintah daerah dan para pemangku kepentingan melakukan pendekatan terbuka untuk menyosialisasikan dan berkomunikasi secara aktif dengan masyarakat di lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) maupun daerah sekitar atau yang terkait (baik yang setuju maupun belum setuju dengan pengalihan hak);
- b. Pemerintah daerah (gubernur), Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Balai Besar Wilayah Sungai melakukan studi, evaluasi, dan perhitungan ulang terkait kebutuhan dan ketersediaan batu andesit sebagai dukungan untuk pembangunan Bendungan Bener;
- c. Gubernur Provinsi Jawa Tengah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Balai Besar Wilayah Sungai melakukan evaluasi ulang terhadap pemetaan lokasi tanah yang disesuaikan dengan kebutuhan batu andesit untuk pembangunan Bendungan Bener, serta menyelesaikan proses kompensasi yang terkait;
- d. Melaksanakan janji yang diungkapkan dalam rapat dengar pendapat Balai Besar Wilayah Sungai dan Komisi III DPR RI pada tanggal 11 Februari 2022, untuk menentukan lokasi jalan yang tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan memastikan pekerjaan tersebut tidak diserahkan kepada pihak ketiga atau pihak lain;

⁹⁷ Boy Anugerah, *Telaah Kasus Wadas*, h. 3 & 4

- e. Komisi III DPR RI mengharapkan Kepolisian Daerah Jawa Tengah untuk melaksanakan pendekatan yang transparan dan berorientasi pada kemanusiaan terhadap seluruh warga, tanpa memandang setuju atau tidak setuju, serta mengutamakan pendekatan keadilan restoratif dalam menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat yang kondusif;
- f. Komisi III DPR RI mendesak pemerintah untuk segera menyelesaikan pembayaran kompensasi kepada warga masyarakat yang berada di lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) Bendungan Bener yang telah menyetujui pemindahan hak mereka dengan cepat melalui diskresi atau keputusan Menteri;
- g. Komisi III DPR RI akan terus mengawasi dan memantau secara berkelanjutan proses penyelesaian sengketa secara adil antara pemerintah dan pemilik tanah.

Ganjar Pranowo selaku Gubernur Jawa Tengah, telah melaksanakan salah satu rekomendasi dari Komisi III DPR RI yaitu melakukan pendekatan percakapan dengan warga yang belum setuju untuk pengambilan tanah milik warga. Dialog tersebut merupakan bukan percakapan yang langsung menyepakati, akan tetapi percakapan yang sampai menemukan win-win solution.

BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

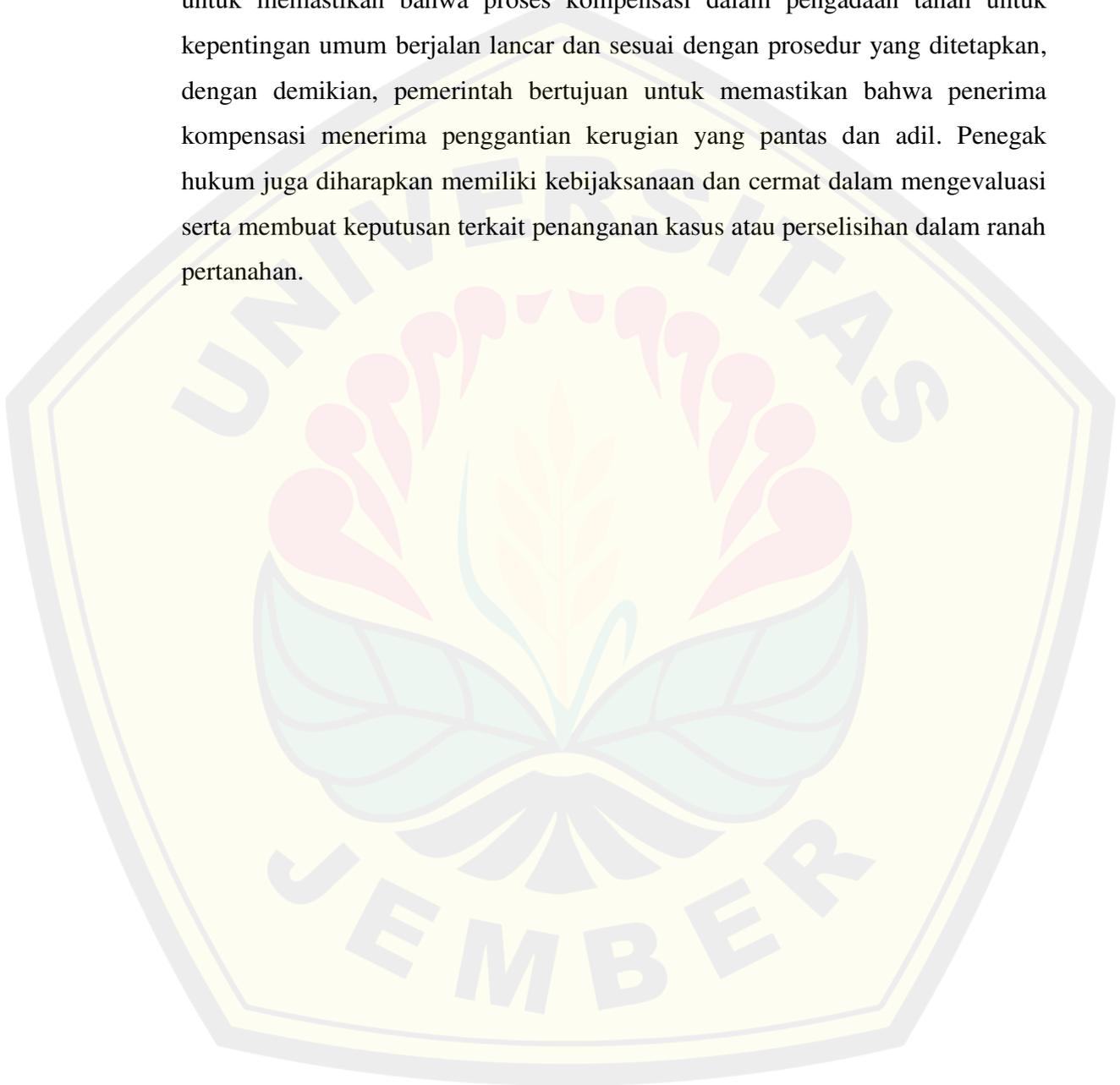
Paling penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah asas kemanfaatan yang artinya membagikan manfaat secara luas bagi kepentingan seluruh warga negara dari hasil proses pengadaan tanah. Karena apabila hasil pembangunan yang merupakan prioritas utama tidak dapat dimanfaatkan untuk umum, maka masyarakat juga akan merasa dirugikan dengan adanya pembangunan tersebut. Perlu perhatian lebih untuk memastikan bahwa kepentingan masyarakat juga tetap terpenuhi dengan baik. Hal ini akan membantu masyarakat merasakan manfaat positif dari upaya pembangunan yang dilakukan.

Dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang pasti. Sehingga tujuannya yaitu mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Bagi tindak pemerintahan, Perlindungan hukum yang preventif memiliki arti sangat besar yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

5.2 Saran

- a. Pemerintah harus lebih memperhatikan asas kemanfaatan. Pembangunan untuk kepentingan umum harus memberikan manfaat bagi masyarakat umum. Apabila pembangunan yang dihasilkan tidak memiliki manfaat bagi masyarakat setempat maka masyarakat merasa dirugikan dengan adanya pembangunan tersebut. Maka jika hal tersebut terlaksana maka ada keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

- b. Pemerintah harus lebih melakukan perlindungan hukum preventif dibandingkan represif dalam hal sengketa pertanahan terkait penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pelaksanaan perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah timbulnya sengketa atau masalah hukum terkait pertanahan sebelum terjadi, Oleh karena itu, pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses kompensasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berjalan lancar dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan, dengan demikian, pemerintah bertujuan untuk memastikan bahwa penerima kompensasi menerima penggantian kerugian yang pantas dan adil. Penegak hukum juga diharapkan memiliki kebijaksanaan dan cermat dalam mengevaluasi serta membuat keputusan terkait penanganan kasus atau perselisihan dalam ranah pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Sri Hajati, Sri winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar; *Politik Hukum Pertanahan*; Airlangga University Press; cetakan pertama; 2018
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*, Djambatan, 1997
- Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung : Refika Aditama, 2016
- Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Jakarta : Sinar Grafika, 1987
- Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jurnal Konstitusi, 2008
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008
- Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, 2007
- Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta : Dasamedia Utama, 1995
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika, 1988
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung : Binacipta, 1995
- Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yogyakarta : Buku Litera, 2016
- Umar Said, *Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang : Setara Press, 2015

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, 2005

Westi Utami dan Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press, 2021

Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta : Kompas, 2003

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta : Djambatan, 2003

DASAR HUKUM

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

JURNAL

Mohammad Mulyadi, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*

Mulyadi. 2017, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah*, Op.cit

Dikson Kristian, I Nyoman Suyatna, Cokorda Dalem Dahana; *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Vol.02, No.1, 2014

Christiana Tri Budhayati, *Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia*

Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit.*

Hery Zarkasih dan Mirza Amelia, *Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat Pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*

- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004
- H.Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, 2007
- Wiwik Harjanti, *Pengaruh Perkembangan Konsep Kepentingan Umum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan di Indonseia*, 2020
- Mulyadi M., *Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian*, Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16, No. 1, Januari 2012
- M.Ridwan Syofyam, *Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)*
- Mulyadi, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*
- Putri Lestari, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila*, Vol. 1, No. 2, Oktober 2019
- Syafruddin Kalo, *Op.Cit*
- Melia Yusri, Analisis Yuridis, *Ekonomi dan Politik Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal IPTEK Pertanahan, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Vol 2, No.1, Mei 2012
- Meilya Normawaty Simanjuntak, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*
- Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, *Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Vol. 5, No.2, 2019
- Prof. Dr. Philipus M. Hadjon. *Op.cit*
- Rizky Amalia, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak*

Hernanda Septiawan Putra, Muhammad Rizky Maulana, dan Alex Dwi Saputra;
*Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Atas Ganti Rugi Dalam
Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Balikpapan-Samarinda*

Arba.*Op.Cit.*

Boy Anugerah, *Telaah Kasus Wadas*

WEBSITE

<https://www.merdeka.com/sumut/30-kutipan-tentang-hukum-dan-keadilan-penuh-makna-mendalam-klm.html>

<https://m.kumparan.com/kabar-harian/kepentingan-yang-dilindungi-norma-hukum-kepentingan-publik-hingga-pribadi-1wf21hjCjXi/4>

Harris Y.P Sibuea, *Konflik Agraria Di Desa Wadas: Pertimbangan Solusi*, Info Singkat 14, no. 4 (2022): 3

<http://ip.fisip.unas.ac.id/pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-bendungan-bener-di-desa-wadas-kabupaten-purworejo-cerminan-negara-sebagai-predator/>

<https://www.scribd.com/doc/242578978/implementasi-undang-undang-Nomor-2-Tahun2012-tentang-Pengadaan-Tanah-Bagi-Pembangunan-Untuk-Kepentingan-Umum>