

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA
LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023
TENTANG CIPTA KERJA**

SKRIPSI

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan
Tugas Akhir Mahasiswa**

**Oleh:
PUTERI ANGGERAINI
1806200454**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila melewati surat ini, agar disebarkan
kepada orang-orang yang membutuhkan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [t umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsuMEDAN) [y umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : PUTERI ANGGERAINI
NPM : 1806200454
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

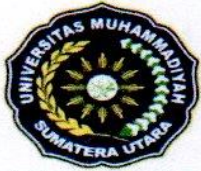
**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, Agustus 2024

DOSEN PEMBIMBING

Dr. RAHMAT RAMDHANI, S.H., M.H
NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Tidak bertanggung jawab untuk informasi yang disebutkan
nanti dan ketidaktepatannya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **PUTERI ANGGERAINI**
NPM : **1806200454**
Program Studi/Bagian : **HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**
Judul Skripsi : **PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA**

Pembimbing : **Dr. RAHMAT RAMDHANI, S.H., M.H**

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	05/09/2023	BIMBINGAN JUDUL	
2	06/03/2024	ACC PROPOSAL	
3	16/07/2024	BIMBINGAN BAB I	
4	16/07/2024	BIMBINGAN BAB II	
5	29/07/2024	BIMBINGAN BAB III	
6	30/07/2024	BIMBINGAN BAB IV	
7	05/08/2024	BIMBINGAN BAB V	
8	09/08/2024	BEDAH BUKU	
9	14/08/2024	ACC DIUJIKAN	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Medan, Agustus 2024

Diketahui:

a.n. Dekan Fakultas Hukum

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing


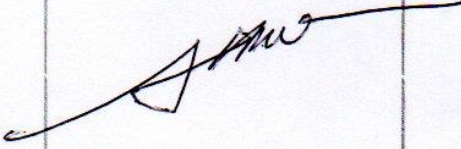

Dr. RAHMAT RAMDHANI, S.H., M.H
NIDN: 0111088002

PENGESAHAN SKRIPSI

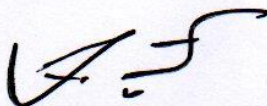
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
Nama : Puteri Anggeraini
Npm : 1806000454
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Administrasi Negara

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 31 Agustus 2024

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN. 0111088002	<u>Dr. Andryan, S.H., M.H</u> NIDN. 0103118402	<u>Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum.</u> NIDN. 0102087002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : PUTERI ANGGERAINI
NPM : 1806200454
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA
PENDAFTARAN : Tanggal 27 Agustus 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502


Dr. RAHMAT RAMADHANI S.H., M.H
NIDN. 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila merubak surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.tiktok.com/@umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

NAMA : PUTERI ANGGERAINI
NPM : 1806200454
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA
PEMBIMBING : DR. RAHMAT RAMADHANI S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 27 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id [f/umsu](https://www.facebook.com/umsu) [ig/umsu](https://www.instagram.com/umsu) [tiktok/umsu](https://www.tiktok.com/@umsu) [yt/umsu](https://www.youtube.com/umsu)



PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Sabtu tanggal 31 Agustus 2024. Panitia Ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : Puteri Anggeraini
Npm : 1806200454
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
Penguji : 1. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Dr. Andryan, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum.

Lulus, dengan nilai A- Predikat Sangat Baik

Oleh karena dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 31 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.

NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H

NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Rita mengabdikan surrah in agar dastadaban
noman dan langganja

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, 31 Agustus 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : PUTERI ANGGERAINI
NPM : 1806200454
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Administrasi Negara

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Dr. Andryan, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa menginspirasi, total nilai agar diwujudkan
sumber daya bangganya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : PUTERI ANGGERAINI
NPM : 1806200454
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 15 Oktober 2024



PUTERI ANGGERAINI
1806200454

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi yang berjudul **“Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja”** dapat diselesaikan.

Skripsi ini merupakan hasil penelitian yang dilakukan dalam rangka menyelesaikan tugas akhir pada program Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, oleh karena itu diperlukan masukan, kritik, dan saran yang membangun dalam penulisan penelitian ini. Selain itu, penyusunan dan penulisan skripsi ini dapat terwujud berkat bantuan dari berbagai pihak yang senantiasa memberikan bimbingan, dukungan, semangat, dan ilmu pengetahuan. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. dan para Wakil Rektor, Kepala Biro, dan Pimpinan Lembaga atas Kesempatan yang diberikan penulis untuk kuliah dan menyelesaikan studi S1.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum., beserta Wakil Dekan I, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin., S.H., M.H. dan Wakil Dekan III, Ibu Dr.

Atikah Rahmi S.H., M.H. yang telah memberikan arahan selama masa studi hingga penulisan skripsi ini.

3. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Kepala Bagian Hukum Pidana Bapak Dr. Andryan S.H., M.H. atas arahan dan dukungan yang telah penulis terima dalam menjalani studi konsentrasi Hukum Administrasi Negara.
4. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H., atas bimbingan, arahan, dan dukungan yang tak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas segala ilmu pengetahuan dan bimbingan yang telah diberikan selama masa perkuliahan.
6. Dengan rasa hormat dan penuh syukur, penulis persembahkan skripsi ini kepada orang tua penulis Bapak Sugiari dan Ibu Ipawati yang telah memberikan kasih sayang, dorongan, dan bimbingan yang tiada henti, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.
7. Kepada Muhammad Ikhsan Widodo, Amd. Terima kasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini. Yang menemani, meluangkan waktu, tenaga, pikiran ataupun materi kepada saya, dan memberi semangat untuk terus maju tanpa kenal lelah kata menyerah dalam segala hal dalam meraih apa yang menjadi Impian saya.

8. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Head Section FL III Bapak Parwandi dan Suverpisor FL III Bapak Supriadi Hendro yang sudah memberikan kesempatan kepada saya untuk bisa kuliah sambil bekerja dan meringankan langkah saya untuk bisa menyelesaikan pendidikan saya.
9. Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada sahabat-sahabat hebat yang berada di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Mikie Holiday, Endika Syafriani, Cut Intan Mutia, Muhammad Rafi Maulana, Muhammad Rony Willy, Leni Lailani, Ramayanti Situmorang, Winda Sania Surbakti, Handayani Lubis, Ribka Anastasya Purba, Puput Shelvia Putri, Anisa Fitriyani, Muhammad Ismail, Ilham Ramadhan. Dukungan, doa, serta semangat yang kalian berikan selama ini sangat berarti bagi saya. Kalian tidak hanya teman, tetapi juga inspirasi bagi saya untuk terus berkarya. Terima kasih telah menjadi bagian penting dalam perjalanan penulisan saya. Semoga persahabatan kita semakin erat dan kita dapat terus berkarya bersama di masa depan.

Akhir kata, Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Mohon maaf apabila terdapat kekeliruan ataupun kesalahan dalam penyusunan skripsi ini. Semoga Allah SWT. selalu melimpahkan berkah, hidayah, dan rahmat-Nya kepada kita semua.

Medan, 18 September 2024

Puteri Anggeraini

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERKEADILAN PASCA LAHIRNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

PUTERI ANGGERAINI

Abstrak

Permasalahan tanah memang sangat sensitif dan tidak jarang menimbulkan konflik jika dalam pengurusannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Hal ini pula lah yang disadari oleh pemerintah, sehingga regulasi terhadap pertanahan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan pada proyek pemerintah sering kali dilakukan perubahan dalam upaya relevansi dan penyempurnaan kebijakannya. Seperti alas hukum pengadaan lahan bagi pelaksanaan pembangunan pada proyek pemerintah pada UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Perpres No. 71 Tahun 2012, yang pada akhirnya mengkrucut disempurnakan dengan UU No. 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja, yang menyederhanakan sistem birokrasi, metode, dan mekanisme penyelesaian penggunaan lahan milik masyarakat yang berdampak pada proyek pembangunan pemerintah.

Penulisan pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui pendekatan kepustakaan (*library research*), dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis, sehingga didapati pengertian dan pemahaman tentang pengaturan hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, konsep pengadaan tanah yang berkeadilan, berdasarkan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan pada penelitian ini didapati temuan bahwa pada pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja di lapangan terhadap pengadaan lahan pada proyek pembangunan pemerintah cukup akomodir. Artinya dalam permintaan pemerintah atas lahan tanah milik rakyat tidak lagi berbelit-belit urusannya pada birokrasi sebagaimana yang selama ini terjadi sehingga untuk pembebasan lahan masyarakat ini membutuhkan waktu yang cukup lama. UU No. 6 Tahun 2023 juga mampu memberikan jawaban terhadap metode dan mekanisme ganti rugi lahan masyarakat yang terdampak proyek pembangunan dengan win-win solution, sehingga dengan keadaan yang demikian rakyat pun akan rela melepaskan tanahnya kepada pemerintah pada proyek pembangunan tersebut, sekaligus memperkecil resiko terjadinya konflik agrarian yang berkepanjangan.

Kata Kunci: Pengadaan Lahan, Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian.....	5
3. Manfaat Penelitian.....	6
B. Defenisi Operasional	6
C. Keaslian Penelitian	8
D. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian.....	12
4. Sumber Data Penelitian	12
5. Alat Pengumpul Data	14
6. Analisis Data	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	16
B. Terminologi Kepentingan Umum.....	20

C. Regulasi Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	24
D. Mekanisme Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	27
E. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Pengaturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	36
B. Konsep Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan.....	47
C. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Telah Mengakomodir Prinsip Keadilan Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	64
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, dimana supremasi hukum ditegakkan untuk kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan (Penjelasan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945). Konsekuensi logis dari adanya prinsip negara hukum tersebut, maka segala sesuatu di Indonesia harus diatur oleh seperangkat peraturan perundang-undangan. Tujuannya adalah demi terwujudnya ketertiban umum untuk menuju masyarakat yang sejahtera lahir dan batin peraturan perundang-undangan mengatur mengenai hak dan kewajiban individu sebagai warga negara.

Negara Indonesia didalam penegakan hukumnya terdapat tiga prinsip dasar, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).¹ Indonesia sebagai negara hukum dinamis, esensinya adalah hukum secara akomodatif, adaptif dan progresif. Akomodatif artinya mampu menyerap, menampung keinginan masyarakat yang dinamis. Makna hukum seperti ini menggambarkan fungsinya sebagai pengayom, pelindung masyarakat. Adaptif, artinya mampu menyesuaikan dinamika perkembangan jaman, sehingga tidak pernah usang. Progresif, artinya

¹ Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, *Sekretariat Jendral MPR RI*, Cetakan Ketigabelas, Jakarta, halaman 68

selalu berorientasi kemajuan, perspektif masa depan. Makna hukum seperti ini menggambarkan kemampuan hukum nasional untuk tampil dalam praktiknya mencairkan kebekuan-kebekuan dogmatika. Hukum dapat menciptakan kebenaran yang berkeadilan bagi setiap anggota masyarakat.²

Sistem hukum yang berlaku di Indonesia merupakan sumber hukum bagi aparaturnya penegak hukum, untuk memformulasikan segala kebijakan hukum. Pemahaman yang memadai terhadap sumber ataupun bahan yang berasal dari sumber-sumber hukum di Indonesia merupakan komponen konkret dari struktur atau bangunan hukum di Indonesia, meliputi: peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, kebiasaan, serta kaidah-kaidah nonpositif lainnya, bahwa setiap isu hukum harus diselesaikan dalam kerangka sistem hukum yang berlaku, atau dengan mengacu pada sumber itu.³ Proses pembangunan hukum dapat menimbulkan kemajuan dalam kehidupan masyarakat, selain itu dapat juga mengantisipasi dampak perubahan kondisi sosial masyarakat yang positif maupun negatif. Seperti halnya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah, dimana dalam pelaksanaannya sering terjadi benturan dengan masyarakat sehingga menimbulkan konflik agrarian.

Pengadaan lahan tanah untuk suatu pembangunan oleh pemerintah terlebih bagi kepentingan umum adalah merupakan hal yang wajar. Namun jika dalam pengadaan lahan untuk proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut ternyata berdampak pada lahan tanah milik masyarakat yang masuk dalam

² Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. <http://www.academia.edu>. Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

³ Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, halaman. 8.

lingkup wilayah proyek pembangunan maka pemerintah seharusnya melakukan hal-hal yang bijak dan manusiawi dengan meminta pengertian kepada masyarakat agar bersedia di relokasi, jika memang kebutuhan pada proyek pembangunan tersebut membutuhkan lahan pertanahan milik masyarakat secara luas yang terdampak pada hunian tempat tinggal mereka. Dan atau dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan cukup kepada masyarakat karena dampak pada proyek pembangunan oleh pemerintah tersebut menggunakan sebagian lahan tanah milik mereka.

Benturan antara pemerintah dan masyarakat yang berujung kepada konflik agraria pada pengadaan lahan untuk proyek pembangunan sering terjadi dilapangan karena dalam praktiknya para pelaksana proyek tidak melakukan hal-hal prosedural sebagaimana awal perencanaan proyek oleh pemerintah yang juga berdasarkan kebijakan peraturan perundang-undangan, terlebih terkait pada pengadaan lahan bagi proyek pembangunan dimana seharusnya dilakukan dengan langkah-langkah penyelesaian yang bijak pada masyarakat yang diambil sebagian dan atau seluruh lahan tanah miliknya yang terdampak dalam proyek pembangunan tersebut.

Masyarakat yang terdampak dari adanya proyek pembangunan pemerintah dimana pada sebagian dan atau seluruh lahan tanah miliknya diambil alih jika diperlakukan secara tidak manusiawi dan atau tidak diberikan ganti kerugian yang layak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maka pastilah akan menimbulkan konflik, dan beranggapan bahwa pemerintah bertindak dzalim serta tidak berkeadilan kepada rakyatnya. Dimana pada dasarnya rakyat yang lahan tanah

miliknya terdampak dalam proyek pembangunan pemerintah akan pindah secara sukarela, dan atau diberikan ganti kerugian yang cukup layak apabila pemerintah dalam pelaksanaan proyek pembangunan tersebut melakukan metode pendekatan persuasif yang dilakukan dengan cara-cara baik dan benar, sesuai dengan kearifan lokal masyarakat setempat sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja. Dimana pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja yang mengatur tentang pengadaan tanah yang merupakan salah satu kebijakan strategis yang dilakukan oleh pemerintah, yang menyatakan peran konsultasi terkait rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapat kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak, serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan terkait atau yang disepakati, yang tertuang dalam bentuk berita acara kesepakatan antara pihak masyarakat dengan pemerintah. Dimana kesepakatan itu menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan penetapan lokasi kepada pemerintah.

Ketentuan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja itu ditujukan agar hak masyarakat yang terdampak bisa diselesaikan secara tuntas atau *clear and clean oleh pemerintah*, sehingga ketika pembangunan dilaksanakan di tempat tersebut tidak ada lagi masyarakat yang menolak pelaksanaan proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

Berdasarkan hal inilah pada akhirnya peneliti merasa tertarik dan termotivasi untuk meneliti dan membahas lebih lanjut perihal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah terhadap

dampak yang dialami oleh masyarakat, dengan mengangkat judul penelitian: “Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.”

1. Rumusan Masalah

- a) Bagaimanakah pengaturan hukum tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum?
- b) Bagaimanakah konsep pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan?
- c) Apakah undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kera telah mengakomodir prinsip keadilan terhadap pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum?

2. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.
- b) Untuk konsep pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan.
- c) Untuk mengetahui undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kera telah mengakomodir prinsip keadilan terhadap pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a) Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasca lahirnya undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kerja.
- b) Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang perlindungan hak dan kepastian hukum terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasca lahirnya undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kerja.

B. Definisi Operasional

Judul: Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Rumusan Masalah terhadap judul ini adalah :

- a) Bagaimanakah pengaturan hukum tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum?
- b) Bagaimanakah konsep pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan?

c) Apakah undang-undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kerja telah mengakomodir prinsip keadilan terhadap pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum?

Maka variable terhadap judul dan rumusan masalah tersebut di atas adalah : Pengadaan Tanah, kepentingan umum, Undang-Undang Cipta Kerja. Maka defenisi operational yang ditulis adalah sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Oleh Pemerintah adalah Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, meliputi: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada tahapan persiapan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah).
2. Yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah *proyek* pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah dalam perencanaan pengembangan pembangunan wilayah pada sarana dan prasarana publik yang dapat dinikmati oleh masyarakat umum secara luas. Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah masih dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”, menyandingkan kepentingan umum dengan kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan bersama dari rakyat.

3. Yang dimaksud dengan Undang-Undang Cipta Kerja adalah Undang-Undang yang dibentuk pemerintah dalam upaya penciptaan kerja melalui usaha kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan, usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan kemudahan berusaha, dan investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional.

C. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul tersebut di Fakultas Hukum pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Siti Nurul Intan Sari Dalimunte. Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia. 2023. Pengadaan tanah merupakan suatu upaya dalam pemberian akses infrastruktur untuk pembangunan di Indonesia. Berbagai regulasi yang lahir tentang pengadaan tanah. Sejak tahun 1960 sampai 2021 regulasi tersebut selalu berubah. Perubahan regulasi berdampak kepada prosedur pengadaan tanah di Indonesia dalam hal menjamin kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui problematika pengadaan tanah di Indonesia serta prosedur pengadaan tanah ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa dalam UUPA yang mengharuskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus ditetapkan oleh undang-undang, namun dalam kenyataannya hanya ditetapkan oleh peraturan menteri. Permasalahan lain yaitu dengan adanya undang-undang tahun 1961 yang hanya mengatur tentang pembebasan tanah, namun dengan ditetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sedangkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tidak dicabut. Sehingga menyebabkan adanya dua regulasi yang berkaitan dengan pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

2. Cici Mindan Cahyani. D1A017068. Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Fakultas Hukum Universitas Mataram. 2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan dan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum pasca disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat pemegang hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan historis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa revisi beberapa pasal yang berkaitan dengan pengadaan tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja mempermudah proses pengadaan tanah terutama yang berkaitan dengan proyek strategis nasional. Namun, meski memberi kemudahan dalam pengadaan tanah, perubahan tersebut juga dipandang memiliki dampak negatif, yaitu dapat mengakibatkan kerusakan lingkungan dan konflik agraria. Melihat kedua perbandingan isi

materi penelitian pada 2 (dua) peneliti terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

D. Metode Penelitian

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁴ Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.⁵ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

⁴ Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 19

⁵ *Ibid.*,

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan kebijakan peraturan perundang-undangan terkait sehingga menjadi rangkaian kalimat-kalimat yang dirangkum sedemikian rupa.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana pengadaan lahan pada proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dilakukan secara baik dan bijak sesuai dengan amanat perundang-undangan yang memberikan rasa keadilan bagi rakyat/masyarakat yang terdampak dari adanya proses pembangunan tersebut.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik

artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran. Adapun ayat Al Qur'an yang penulis kutip dalam penelitian skripsi ini adalah Surah an Nahl ayat 90:

وَالْبَغْيِ وَالْمُنْكَرِ الْفَحْشَاءِ عَنْ وَيُنْهَى الْقُرْبَى ذِي وَإِيتَائِي وَالْإِحْسَانَ بِالْعَدْلِ يَاْمُرُ اللَّهُ إِنَّ

تَنْذَرُونَ لَعَلَّكُمْ يَعِظُكُمْ

Artinya: *Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*

- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

1. Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan.⁶ Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - c) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
 - d) Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum
 - e) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
 - f) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 1 angka 13 menegaskan bahwa Penetapan Lokasi.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat.

⁶ Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 47

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus-kamus hukum, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian yuridis normatif ini adalah studi dokumentasi. Spesifiknya dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. *Offline* yaitu mengumpulkan data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik yang berada didalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *googling searching* melalui media internet dan juga beberapa aplikasi pinjaman buku guna mengupulkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap latar belakang dan faktor penyebab serta akibat yang ditimbulkan dari peristiwa pembebasan lahan tanah masyarakat bagi

pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum ditinjau dari Undang-Undang Cipta Kerja. Selanjutnya sumber materi penulisan yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pertanahan adalah suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁷

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁸

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Sehingga diberikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak tersebut dalam UUPA tidak

⁷ Rusmadi Murad. 1997. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Jakarta: Mandar Maju. halaman 1

⁸ Boedi Harsono, 2003. *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. Jakarta: Djambatan. halaman 18

akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁹

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan.¹⁰ Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.¹¹

Hukum tanah Indonesia yang menggunakan asas hukum adat Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religious magis dengan konsepsi komunalistik religious,

⁹ *Ibid.*, halaman 87

¹⁰ Purwaningdyah MW dan Agus Wahyudi. 2014. *Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*. Bandung: Alfabeta. halaman 1

¹¹ Hayatul Ismi. Pengakuan Dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 3 No. 1. halaman 1

yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA (lihat Pasal 1 dan 2 UUPA), artinya dalam hukum tanah nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Tanah tidak semata-mata berarti benda kepemilikan dalam arti fisiknya, namun di atasnya dibangun ruang social, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, penguasaan dominan dan politik dikontestasikan. Hak atas tanah menjadi pemicu dan penyebab, pembentuk dan pengendali perubahan ditengah-tengah masyarakat.

Tanah merupakan sumber agraria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu: aspek kepemilikan dan penguasaan, dan aspek penggunaan dan pemanfaatan.¹² Secara hakiki, makna dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan-keamanan dan aspek hukum.

Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat manusia di Indonesia.

¹² Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hal 14.

Di Indonesia masalah sumber daya agraria (dalam arti luas) diatur dalam konstitusi sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kewenangan pengaturan tanah seluruhnya diserahkan kepada Negara sebagai suatu organisasi kekuasaan dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Lebih lanjut tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dan Peraturan Pelaksananya. Diharapkan dari penguasaan tersebut akan berdampak pada kepastian hukum, perlindungan hukum, keadilan dan kemakmuran bagi rakyat.

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu sistem. Sebagai suatu system maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya.¹³

¹³ Rahmat Ramadhani. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Legis Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017. halaman 139

Norma hukum yang mengatur penguasaan dan kepemilikan atas tanah yang didalamnya terdapat kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan. Filsafat ilmu hukum merupakan terminologi yang digunakan untuk memahami hukum tanah sebagai realita utuh dengan pendekatan holistik yang didalamnya mengandung tiga aspek yaitu (1) aspek keadilan, keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang dalam penguasaan dan kepemilikan tanah; (2) aspek tujuan keadilan atau finalitas, yaitu menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai atas penguasaan dan kepemilikan tanah yakni masyarakat yang adil dan makmur; (3) aspek kepastian hukum atau legalitas, yaitu menjamin bahwa hukum tanah dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati dan memberikan kepastian hukum.¹⁴

B. Terminologi Kepentingan Umum

Negara merupakan sebuah alat atau wewenang yang mengatur atau mengendalikan persoalan bersama atas nama masyarakat. Tujuan dari negara pada dasarnya adalah mensejahterakan rakyatnya, hal ini sebagaimana dalam negara modern dimana dikenal istilah “*Welfare State*” atau negara kesejahteraan. Dengan adanya prinsip negara kesejahteraan ini, pemerintah dituntut untuk memenuhi segala aspek dan persoalan yang menyangkut kehidupan warga negaranya.¹⁵

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada

¹⁴ *Ibid.*, Rahmat Ramadhani. halaman 144

¹⁵ *Soltau, Roger H.* An Introduction to Politics. (London: Longsman, Green & Co., 1961)

batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.¹⁶

Istilah “Kepentingan Umum” memiliki beragam penafsiran berbeda. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas.¹⁷

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam peraturan perundang-undangan memiliki definisi yang berbeda-beda, sebagai berikut:¹⁸

1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dalam Perpres ini tidak memberikan batasan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah.²⁸

2) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Peraturan Presiden ini juga tidak memberikan batasan yang tegas terhadap pembangunan

¹⁶ Portal Hukum Indonesia. Sudut hukum. Pengertian Kepentingan Umum. <https://sudut.hukum.com/2016>. Diakses: Agustus 2023. Pukul 09.00 WIB.

¹⁷ Hotman Sidauruk. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. Tanah Untuk Kepentingan Umum. <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum>. Diakses: Agustus 2023. Pukul 09.00 WIB.

¹⁸ Tulisan Hukum. 2019. *Konsep “Kepentingan Umum” Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Pelaksana JDIH BPK. Perwakilan Provinsi Jawa Tengah.

untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah. Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, namun tidak ada klausul yang menyatakan “tidak untuk mencari keuntungan”.

3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Pada Pasal 1 ayat (6) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam kaitannya dengan pengertian kepentingan umum pada Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam undang-undang tersebut tidak memberikan batasan kriteria kepentingan umum yang jelas. Pemberian batasan kriteria kepentingan umum terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan”.

Dengan demikian konsep kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memiliki makna yang luas, yakni dengan tidak memberikan batasan kriteria kepentingan umum apakah pengadaan tanah bagi pembangunan

murni untuk kepentingan umum, dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah tidak digunakan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*) atau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk mencari keuntungan dilakukan oleh pihak swasta (*profit oriented*).

Dalam menafsirkan pengertian kepentingan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 perlu memperhatikan konsep definisi kepentingan umum. Dalam hal ini Maria SW. Sumardjono mengusulkan agar konsep kepentingan umum tidak diselewengkan dalam praktiknya, selain harus memenuhi peruntukannya juga harus dapat dirasakan kemanfaatannya oleh masyarakat (*socially profitable atau for public use atau actual used by the public*).¹⁹

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar kemanfaatannya dirasakan oleh seluruh rakyat, harus ada batasan kriteria, antara lain:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah, dan tidak dilakukan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*).²⁰
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan pembangunan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, selanjutnya kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kalimat ini memberikan batasan bahwa

¹⁹ Soemardjono, Maria SW. 1991. Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan anti Rugi dalam kaitannya dengan Penggunaan Tanah. *Artikel dalam Bhumi bhakti Adhiguna* Nomor 2 Tahun I. halaman 13.

²⁰ Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 57

kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan maupun swasta. Di samping itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.²¹

3. Dalam memaknai pembangunan kepentingan umum yang unsur-unsur kepentingan umumnya telah jelas disebut dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap harus memperhatikan unsur kepentingan umum di dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

C. Regulasi Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pada tahun 2012, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Setelah adanya undang-undang tersebut, pelaksanaan pengadaan tanah sudah menjadi lebih baik.

Pembangunan nasional dalam segala aspek dilakukan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, di katakan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dimana isi pasal tersebut linear dengan Pasal 1 angka 2 pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, yang menyatakan hal yang sama terhadap pengertian pengadaan lahan. Dan pada Pasal 1 angka 6 terhadap pemahaman tentang kepentingan umum adalah

²¹ *Ibid.*, halaman 58

kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas, baik tanah hak milik pemerintah atau tanah hak rakyat yang atas tanah tersebut perlu dilakukan pembebasan hak demi kepentingan umum, dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional.

Penggunaan tanah rakyat demi kepentingan umum tersebut terkait dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, di antaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (2) huruf a.). Untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 18).

Pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum masih menjadi persoalan di dalam pembangunan nasional. Pembebasan tanah rakyat untuk proyek pemerintah masih banyak menimbulkan pro kontra di dalam masyarakat Indonesia. Persoalan tersebut berkembang semakin berkembang, karena tanah merupakan hal

fundamental bagi setiap orang, sehingga sangat ironis kalau masalah tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah. Dalam perkembangannya masalah tanah makin kompleks, sehingga dimensinya pun bertambah, antara lain dimensi yuridis, ekonomis, politis, sosial, religious magis, bahkan bagi Negara tanah mempunyai dimensi strategis.

Permasalahan yang sering terjadi pada saat ini adalah apabila tidak terjadi kesepakatan dengan para pemilik tanah, sedangkan Pembangunan harus segera dilaksanakan, dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah. Unsur memaksa yang digunakan dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan atas dasar kepentingan umum. Maka dari itu konsep kepentingan umum tersebut harus satu persepsi sehingga mempermudah dalam mencapai kesepakatan bersama.

Menghadapi berbagai kendala pada kebijakan dan pada prosesnya dilapangan, pada tahun 2020 pemerintah telah melakukan upaya dengan terobosan baru dalam pelaksanaan pengadaan tanah, dengan hadirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK). Sehingga apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan UU Nomor 2 Tahun 2012 dapat dengan segera teratasi. Kehadiran Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diharapkan dapat menyelesaikan semua masalah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan dan mendukung percepatan pembangunan proyek strategis nasional sehingga dapat memberikan dampak positif bagi perekonomian.²²

²² <https://www.hukumonline.commelihat-dampak-uu-cipta-kerja-terhadap-pengadaan-tanah-proyek-infrastruktur>

D. Mekanisme Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peningkatan penggunaan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan semakin meningkat. Menurut Sudaryo Soimin dalam bukunya yang berjudul *Status Hak dan Pembebasan Tanah* mengatakan bahwa, “Tanah Negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut sudah sangat terbatas sekali atau tidak ada lagi”.²³ Oleh sebab itu, kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan memang harus mengambil tanah rakyat untuk dijadikan tanah negara melalui penggantian kerugian. Sayangnya sering kali pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan belum sepenuhnya berpihak kepada rakyat pemilik tanah. Dalam banyak kasus sudah sering muncul masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban. Hal tersebut dikarenakan kurang terpenuhinya prinsip keadilan, kemanfaatan dan kepastian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, khususnya dalam proses perolehan tanah.

Tahap perizinan tanah sebagai starting point kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah harus melakukan apa yang disebut dengan penetapan lokasi. Penetapan Lokasi memiliki 3 (tiga) fungsi, meliputi:²⁴

²³ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004. halaman 79.

²⁴ Jarot Widya Muliawan. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 In 1 In The Land Acquisition. *Jurnal Hukum Peratun*, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2018 :Halaman 176

1. Izin pengadaan tanah yang batas waktu kegiatannya 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) tahun (lihat Pasal 24 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012).
2. Izin perubahan penggunaan tanah
3. Izin pemindahan hak atas tanah

Penetapan lokasi dilakukan oleh Gubernur dalam bentuk Keputusan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Gubernur dalam hal ini dibantu oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang diketuai oleh sekretaris daerah.

Istilah Penetapan Lokasi mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 diantaranya pada Pasal 19 ayat (5) yang menegaskan bahwa “atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur”. Pengertian Penetapan Lokasi dapat ditemukan pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 1 angka 13 menegaskan bahwa Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pendanaan tahap perizinan terdiri atas dua sumber yaitu dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD). Adapun kegiatan untuk memperoleh penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan

dilakukan dalam dua tahapan yaitu tahap perencanaan dan tahap persiapan pengadaan tanah.

Perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam Dokumen Perencanaan ditetapkan oleh instansi (dalam hal ini adalah pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk) yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi. Dokumen Perencanaan tersebut paling sedikit memuat Maksud dan tujuan rencana pembangunan, Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan, Letak tanah, Luas tanah yang dibutuhkan, Gambaran umum status tanah, Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, Perkiraan nilai tanah serta Rencana penganggaran. Setelah dokumen lengkap, instansi yang membutuhkan tanah tersebut menyampaikan kepada Gubernur.

Persiapan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dari Instansi yang memerlukan tanah. Dalam rangka Persiapan Pengadaan Tanah, gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Tim Persiapan beranggotakan Bupati/Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, dan Instansi terkait lainnya. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan, gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi. Ada 4 (empat) kegiatan penting yang menjadi titik tumpu pada Persiapan Pengadaan Tanah yaitu

pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, konsultasi publik dan penetapan lokasi.

Titik *decision* pada pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan tahap penguasaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tujuan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah merupakan suatu bentuk percepatan pelayanan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan.

Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah segera membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain. Pemberitahuan disampaikan secara langsung dengan cara sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan. Setelah sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan dilaksanakan, selanjutnya Satgas melakukan inventarisasi dan identifikasi sesuai tugas dan kewenangannya.

Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dari Satgas A (data fisik) dan Satgas B (data yuridis) kemudian diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman dilakukan oleh Ketua Pelaksana

Pengadaan Tanah. Tahap penguasaan tanah melalui kegiatan pengadaan tanah harus melewati 3 (tiga) kegiatan penting yang harus dilakukan yaitu kegiatan penilaian ganti kerugian, kegiatan pelaksanaan ganti kerugian dan kegiatan pelepasan hak.

Penilaian ganti kerugian dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang Berhak. Penilaian tanah dilakukan oleh Penilai Tanah. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah. Prinsip ganti kerugian adalah bahwa pemilik tanah memiliki hak mendapat Ganti Kerugian yang wajar. Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai penggantian wajar (fair replacement value).

Penetapan ganti kerugian dilakukan setelah adanya Musyawarah ganti kerugian yang dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam Bentuk Uang, Tanah Pengganti, Permukiman Kembali, serta Bentuk Lain.

Pelepasan hak obyek pengadaan tanah dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan dilaksanakan bersamaan pada saat pemberian Ganti Kerugian. Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah dibuat pelepasan hak sesuai hak yang dilepaskan.

Pelepasan Hak, disertakan dengan penyerahan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan obyek pengadaan tanah. Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah dibuat Berita Acara Daftar Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

E. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Pada tahun 2020, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) telah memberikan terobosan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Terhadap apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kemudian dapat diatasi.

Pengadaan tanah merupakan salah satu kebijakan strategis yang turut diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Karena itu, substansi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi salah satu UU yang disempurnakan/direvisi lewat UU Cipta Kerja.

Sedikitnya 4 ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang disempurnakan melalui Undang-Undang Cipta Kerja. Pertama, Pasal 19 yang mengatur tentang konsultasi publik. Penyempurnaan yang dilakukan melalui Undang-Undang Cipta Kerja yakni konsultasi publik terkait rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapat kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah; dan pengguna barang milik negara/barang milik daerah.

Konsultasi publik itu melibatkan pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah, pengguna barang milik negara/barang milik daerah; dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan terkait atau yang disepakati. Setelah terjalin kesepakatan, dituang dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kesepakatan itu menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan penetapan lokasi kepada Gubernur.

Penyempurnaan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja itu ditujukan agar hak masyarakat yang terdampak bisa diselesaikan secara tuntas atau *clear and clean*, sehingga ketika pembangunan dilaksanakan di tempat tersebut tidak ada lagi masyarakat yang menolak. “Dalam ketentuan sebelumnya masih rawan terjadi penolakan masyarakat.

Kedua, diantara Pasal 19-20 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, disisipkan sejumlah pasal yang intinya mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Penetapan lokasi dilakukan oleh bupati/walikota. Setelah penetapan lokasi itu, tidak diperlukan lagi syarat seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; pertimbangan teknis; di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; di luar kawasan gambut/serapan pantai; dan analisis mengenai dampak lingkungan hidup (amdal).

Ketiga, Pasal 8 pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disempurnakan, sehingga obyek pengadaan tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, wakaf dan/atau tanah aset pemerintah pusat,

pemerintah daerah, BUMN atau BUMD, status tanahnya berubah pada saat penetapan lokasi.

Keempat, menambah jangka waktu penetapan lokasi sebagaimana diatur pada Pasal 24 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dimana sebelumnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun. Sekarang telah diperpanjang menjadi 3 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk 1 tahun.

Undang-Undang Cipta Kerja memberi kemudahan terhadap pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional (PSN). Misalnya, apabila belum terdapat kesesuaian tata ruang, Menteri ATR/BPN melalui Dirjen Tata Ruang bisa memberikan rekomendasi. Pengadaan tanah untuk PSN dapat dilakukan oleh badan usaha dengan menggunakan ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.²⁵

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta Peraturan Pemerintah yang menjadi turunan kebijakannya diyakini akan dapat menyelesaikan semua masalah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan dan mendukung percepatan pembangunan proyek strategis nasional sehingga dapat memberikan dampak positif bagi perekonomian. Diharapkan adanya harmonisasi kaidah-kaidah dalam Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020

²⁵ Ady Thea DA. 4 Penyempurnaan Substansi UU Pengadaan Tanah Melalui UU Cipta Kerja. <https://www.hukumonline.com>. Diakses: November 2023.

tentang Cipta Kerja terhadap semua pemangku kepentingan terkait demi mendukung percepatan pembangunan infrastruktur nasional.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah merupakan cara untuk memperoleh tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria menyatakan bahwa: “untuk kepentingan umum, termasuk juga untuk kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah bisa dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dengan Undang-undang.” Ketentuan tersebut menjadi dasar penjabaran pengaturan pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut mengatur bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang telah beberapa kali dikaji dan disempurnakan, yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Selanjutnya pada Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, pada akhirnya dicabut dan digantikan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ini mengatur mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Terkait dalam rangka kemudahan Proyek Strategis Nasional, fasilitasi penyelesaian Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Peraturan Pemerintah ini juga mengatur mengenai kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan secara elektronik. Dalam hal pengadaan tersebut tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan Pengadaan Tanah dapat dilaksanakan secara manual.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ini pun juga mengalami perubahan, dengan diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, pada Pasal 6 yang mengatur mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah diubah pada ayat (2) sampai dengan ayat (1) dan ayat (11) disisipkan 1 (satu) ayat. Rencana pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah yang paling sedikit memuat: 1) maksud dan tujuan rencana pembangunan; 2) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; 3) prioritas pembangunan nasional/daerah; 4) letak tanah; 5) luas tanah yang dibutuhkan; 6) gambaran umum status tanah; 7) perkiraan

jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; 8) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; 9) perkiraan nilai tanah; 10) rencana penganggaran; dan 11) preferensi bentuk Ganti Kerugian. Maksud dan tujuan rencana pembangunan, berisi uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum. Salah satu penambahan pasal baru diatur dalam Pasal 42A yang menyatakan bahwa dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berada pada lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sering terjadinya perubahan-perubahan pada pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah pada uraian diatas disebabkan adanya berbagai kepentingan yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan menyebabkan proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan menjadi berlarut-larut. Di satu pihak, pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang di lain pihak sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian. Jika tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan Pemerintah, berarti mengorbankan hak azasi warga masyarakat yang seharusnya tidak boleh terjadi dalam negara yang menganut prinsip-prinsip "*Rule of Law*". Namun jika dibiarkan juga akan berdampak pada tersendatnya usaha-usaha pembangunan. Oleh sebab itulah maka pemerintah melakukan upaya perbaikan pada regulasi hukum yang ada untuk merumuskan suatu aturan atau

kebijakan yang dapat memberi manfaat bagi kedua belah pihak yang berseberangan, karena regulasi atau bentuk-bentuk kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah sejauh ini dirasa belum mampu menyelesaikan permasalahan pengadaan tanah tersebut.²⁶

Peraturan dan pelaksanaan dari pengadaan tanah ini merupakan salah satu bentuk kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dengan tujuan agar proses-proses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum dapat berjalan lancar. Kebijakan itu sendiri adalah sebuah instrumen pemerintahan, bukan saja dalam arti *government*, dalam arti hanya menyangkut aparatur negara, melainkan pula *governance* yang menyentuh berbagai bentuk kelembagaan, baik swasta, dunia usaha, maupun masyarakat madani (*civil society*). Kebijakan pada intinya merupakan keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan tindakan yang secara langsung mengatur pengelolaan dan pendistribusian sumber daya alam, finansial dan manusia demi kepentingan publik, yakni rakyat banyak, penduduk, masyarakat atau warga negara. Kebijakan merupakan hasil dari adanya sinergi, kompromi atau bahkan kompetisi antara berbagaigagasan, teori, ideologi, dan kepentingan-kepentingan yang mewakili sistem politik suatu negara.²⁷

Sejatinya, kebijakan Pemerintah itu dimaksudkan untuk membangun negara dan mensejahterakan masyarakatnya. Kebijakan berfungsi sebagai aturan dan dimaksudkan untuk memberi arahan dan memecahkan segala permasalahan yang muncul di dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Namun, tidak semua

²⁶ Erna Herlinda. 2004. *Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan*. Medan: USU Digital Library, Fakultas Hukum: Universitas Sumatera Utara. halaman 2

²⁷ Edi Suharto, "Modal Sosial dan Kebijakan Publik", <http://www.policy.hu>. Daikses: 9 Juli 2024. Pukul. 16.00 WIB.

kebijakan yang dikeluarkan Pemerintah itu mampu memecahkan permasalahan yang ada, bahkan terkadang suatu kebijakan malah menimbulkan permasalahan yang lain. Untuk itu, Pemerintah seharusnya lebih berhati-hati di dalam mengeluarkan suatu kebijakan. Dibutuhkan suatu pandangan yang visioner dan kajian yang mendalam atas suatu persoalan hingga pada akhirnya akan dirumuskan ke dalam suatu bentuk kebijakan.

Dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya, dikalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut. Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh Pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak. Sering dilupakan bahwa interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, disamping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat, juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam kaitannya dengan masalah ganti rugi, tampaklah bahwa menentukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum itu tidak mudah. Keppres Nomor 55 tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa bentuk

ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.²⁸

Bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, dan/atau gabungan dari 2 atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 13). Khusus untuk tanah, perhitungan ganti ruginya adalah harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir (Pasal 15 huruf a). Dibandingkan dengan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman, maka ganti rugi untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti rugi, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah:²⁹

1. Lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis);
2. Status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap);
3. Status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain);
4. Kelengkapan sarana dan prasarana;
5. Keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak);
6. Rugi sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
7. Biaya pindah tempat/pekerjaan;

²⁸ Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁹ Maria S. W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: penerbit Buku Kompas. halaman 80-81

8. Rugi terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota sesuai kewenangannya disertai dengan penyelesaian mengenai sebab- sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut. Bupati/Walikota mengupayakan penyelesaian bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan rugi dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Isi keputusan dapat berupa mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Apabila upaya tersebut tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota sesuai kewenangannya mengajukan usul cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.³⁰

Usulan Bupati/Walikota tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan pencabutan tersebut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional disampaikan kepada Presiden yang ditentukan oleh Menteri dan Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia.³¹

Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak Hak Atas Tanah

³⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

³¹ Achmad Wirabrata. 2011. Masalah kebijakan dalam pengadaan tanah Untuk pembangunan infrastruktur. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 2, No. 2. halaman 740

dan Benda Benda yang ada di atasnya yang merupakan peraturan pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, menetapkan bahwa terhadap keputusan mengenai jumlah ganti rugi yang tidak dapat diterima karena dianggap kurang layak, sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, dapat dimintakan banding kepada Pengadilan Tinggi.³²

Permintaan banding tersebut diajukan kepada Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tanah dan atau benda-benda yang haknya dicabut, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Presiden dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan. Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan tersebut adalah untuk lebih menjamin kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan lebih mempercepat penyelesaiannya di Pengadilan Tinggi Tujuan utama dari penyelesaian perkara dalam ganti rugi adalah agar kedua pihak mendapat putusan secepat-cepatnya.³³

Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Dalam perkembangannya, landasan

³² *Ibid.*,

³³ *Ibid.*, Achmad Wirabrata. halaman 741

hukum pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 yang kemudian digantikan dengan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993, yang kemudian juga digantikan dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.³⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian. Sementara menurut Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 39 Tahun 2023 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.³⁵ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 39 Tahun 2023 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah. Dengan cara penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 39 Tahun 2023 adalah dengan cara memberikan ganti kerugian bagi warga yang melepaskan atau

³⁴ Maria S. W. Sumardjono. *Op.Cit.*, halaman 280

³⁵ Perpres Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

menyerahkan hak atas tanahnya dalam bentuk ganti rugi yang dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut.

Dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak, yaitu instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya, maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak satu pihak terhadap pihak lain. Di samping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain.³⁶

Kepentingan masyarakat dan kepentingan Pemerintah terkait pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur adalah dua hal yang bertolak belakang. Di satu sisi, pihak Pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Sedangkan pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki tanah yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan.

³⁶ Achmad Wirabrata. *Op.Cit.*, halaman 743

Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan tanah sebagai sumber penghidupan.³⁷ Oleh karena itu, sering sekali terjadi proyek infrastruktur yang terhambat pembangunannya karena masalah pengadaan tanah antara Pemerintah dan masyarakat, yang disebabkan perbedaan kepentingan tersebut dan berujung pada konflik.

Permasalahan yang sering terjadi pada kasus pembebasan tanah yang utama adalah mengenai ganti rugi, di mana sangata sulit mencari kesepakatan harga tanah berlaku, dan juga penentuan atas harga bangunan dan property di atas tanah lainnya. Mekanisme musyawarah seharusnya bisa menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti rugi yang layak sehingga proses pelepasan tanah untuk pengadaan tanah pada pemerintah dapat berjalan lancar dan terhindar dari konflik berkepanjangan.

Diakui bahwa dari beberapa regulasi yang mengatur pengadaan tanah dalam pelaksanaannya masih banyak yang tidak tuntas. Selain itu pengadaan tanah juga menimbulkan konflik pertanahan. Penilaian ganti kerugian tanah milik masyarakat juga masih berbasis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Pemda setempat, yang nilainya jauh dari *market price*, sehingga menimbulkan gejolak di masyarakat.³⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja (UUCK) telah memberikan terobosan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Ia menuturkan bahwa apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2

³⁷ *Ibid.*, Achmad Wirabrata. *Op.Cit.*, halaman 744

³⁸ Mochammad Januar Rizki. Melihat Dampak UU Cipta Kerja Terhadap Pengadaan Tanah Proyek Infrastruktur. <https://www.hukumonline.com>.

Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat diatasi.

Lahirnya UUCK tersebut membuat pemerintah menerbitkan sejumlah *beleid* (kbijakan) di bidang pengadaan tanah sebagai aturan pelaksanaan. Misalnya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.³⁹

B. Konsep pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional.⁴⁰ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴¹ Hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara,

³⁹ Embun Sari. Pemerintah Klaim UU Cipta Kerja Beri Terobosan Hukum dalam Pengadaan Tanah. <https://www.hukumonline.com>. Diakses: Juli 2024

⁴⁰ Lihat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945

⁴¹ *Ibid.*,

diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

Sehubungan dengan kewenangan ini, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil. Hak menguasai negara atas tanah, juga memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur.

Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana pengambilan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian meningkat sehingga mendesak para pemilik hak atas tanah kehilangan tanah yang merupakan aset yang berharga, sebagai tempat usaha, bertani, berkebun.

Mengatasi persoalan tersebut, UUPA menyatakan bahwa hukum tanah yang dibangun itu harus didasarkan pada nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat Indonesia sendiri yaitu hukum adat. Secara teoritik, hukum tanah yang dibangun berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Salah satunya adalah pencabutan hak atas tanah oleh Negara untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan sebaiknya harus diperoleh melalui musyawarah, maka pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan umum, seharusnya akan diterima dan dipatuhi oleh masyarakat, sehingga sengketa akan

relatif jarang terjadi. Namun hal tersebut juga tidak dapat menghindari sengketa antara pemerintah dengan perorangan/badan hukum pemegang hak atas tanah.

Selain itu berkenaan dengan pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan umum diatur lebih jelas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diundangkannya pada tanggal 14 Januari 2012 dalam Lembaran Negara RI Nomor 22 Tahun 2012. Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sebelumnya diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Kemudian Perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dipertegas lagi oleh Undang-Undang Nomor

2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Obyek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian Pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Selain karena sangat rentan karena penilaiannya sangat subektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multi tafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait.

Berdasarkan UUPA, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Sedangkan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan

digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Dengan demikian pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah yang diperuntukan untuk pembangunan untuk kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum. Untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan, konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa.
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak, yang berasaskan:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pada pelaksanaan pengadaan tanah instansi yang memerlukan tanah harus melaksanakan beberapa tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dengan rincian sebagai berikut:

1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dapat disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang

memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Instansi yang memerlukan tanah Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah, kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Pada tahapan perencanaan pengadaan tanah disusun dalam beberapa dokumen, yaitu:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan yang menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan yang menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Prioritas Pembangunan.
- c. Letak tanah yang menguraikan wilayah administrasi:
 - 1) kelurahan/desa atau nama lain;
 - 2) kecamatan;
 - 3) kabupaten/kota; dan
 - 4) Provinsi.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
- e. Gambaran umum status tanah menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah.
- f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- h. Perkiraan nilai tanah menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian obyek Pengadaan Tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- i. Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Dokumen tersebut disusun oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan studi kelayakan, yang mencakupi yaitu:

- a. Survei sosial ekonomi dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
- b. Kelayakan lokasi dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
- c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- d. Perkiraan nilai tanah dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
- e. Dampak lingkungan dan dampak sosial, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Persiapan pengadaan tanah

Persiapan pengadaan tanah juga dilakukan setelah dokumen perencanaan disampaikan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada gubernur. Setelah gubernur menerima dokumen tersebut, gubernur membentuk tim persiapan dalam

waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Tim persiapan tersebut beranggotakan bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya. Untuk kelancaran tugas tim, gubernur dapat membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Untuk pelaksanaan persiapan pengadaan tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya, gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/walikota. Atas dasar penyerahan kewenangan tersebut bupati/walikota membentuk Tim Persiapan dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya pendelegasian.

Adapun tugas Tim Persiapan adalah:

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Pemberitahuan tersebut memuat informasi mengenai:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
- 3) tahapan rencana Pengadaan Tanah;
- 4) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 5) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pembangunan; dan
- 6) informasi lainnya yang dianggap perlu.

Pemberitahuan yang dilakukan oleh Tim Persiapan kepada masyarakat pemilik hak atas tanah pada lokasi rencana pembangunan, yaitu secara:

- (a) Pemberitahuan secara Langsung, dengan cara yaitu:
 - (1) Sosialisasi atau tatap muka
 - (2) Tim persiapan mengirimkan undangan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan. Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.
- (b) Surat Pemberitahuan
Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan.
- (c) Pemberitahuan secara tidak langsung melalui media cetak atau media elektronik.
- (d) Pemberitahuan melalui media cetak melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja. dan melalui laman (website) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

b. Pendataan awal lokasi rencana

Pendataan awal pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Dalam pelaksanaan kegiatan ini tim Persiapan mengumpulkan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan. Adapun pihak yang disebut pihak yang Berhak dan objek pengadaan tanah adalah:

- 1) Pemegang hak atas tanah berupa perseorangan atau badan yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat atas tanah tersebut.
- 2) Pemegang hak pengelolaan yang merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 3) Nadzir untuk tanah wakaf yang merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- 4) Pemilik tanah bekas milik adat yang merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat.

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah tidak ada, maka pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

c. Konsultasi Publik rencana pembangunan

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak pada kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak (dalam keadaan khusus). Pelaksanaan Konsultasi dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan.

Dalam hal Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak tidak menyepakati atau keberatan atas rencana pembangunan tersebut, maka dilakukan konsultasi publik ulang antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak dan

masyarakat yang terkena dampak. Konsultasi Publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan pertemuan pertama kali. Hasil dari kesepakatan dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Apabila pada pertemuan kedua tidak ada kesepakatan maka gubernur berhak membuat tim kajian, yang anggotanya adalah:

- a) Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
- b) Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai sekretaris merangkap anggota;
- c) Instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
- d) Kepala kantor wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
- e) Bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
- f) Akademisi sebagai anggota.

Tugas dari tim pengkaji adalah Inventarisasi masalah dalam bentuk dokumen berupa adalah sebagai berikut:

- a) Klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
- b) Klasifikasi pihak yang keberatan; dan
- c) Klasifikasi usulan pihak yang keberatan.

Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan untuk menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan dan menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan rekomendasi didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap;

- a) Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b) Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis; dan
- c) Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Hasil rekomendasi dari tim pengkaji merupakan bahan pertimbangan bagi gubernur untuk mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya atas rencana lokasi pembangunan dalam hal keputusan gubernur menerima keberatan, maka gubernur

memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana pembangunan dilokasi yang lain sedangkan apabila gubernur menolak keberatan, maka gubernur menetapkan lokasi pembangunan di lokasi tersebut.

Pihak yang berhak atas penetapan lokasi apabila merasa keberatan atas keputusan gubernur, dapat mengajukan gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya keputusan gubernur tentang penetapan lokasi. Apabila gugatan tersebut tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pihak yang berhak atas penetapan lokasi dapat melakukan upaya hukum berupa kasasi pada Mahkamah Agung. Putusan kasasi Mahkamah Agung mempunyai keputusan hukum tetap sehingga atas keputusan tersebut menjadi dasar dapat diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

d. Penetapan Lokasi Pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang berhak atas tanah atau ditolaknya keberatan dari pihak yang Keberatan. Penetapan Lokasi pembangunan dilampiri peta lokasi pembangunan yang disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah. penetapan lokasi pembagunan berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana disebutkan di atas tidak terpenuhi atau terdapat sisa tanah yang proses pengadaannya belum selesai maka instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan

waktu Penetapan Lokasi pembangunan kepada gubernur dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

e. Pembangunan Penetapan Lokasi Pembangunan

Untuk penetapan lokasi pembangunan, gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, dengan pengumuman memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang di butuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah diselenggarakan oleh Menteri paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh tim pelaksana yang diketuai oleh Kepala Kantor wilayah BPN. Atas penyerahan kewenangan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat melaksanakan pengadaan tanah paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya penugasan, dengan dibantu oleh tim pelaksana.

Untuk membantu pelaksanaan tugas dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah, Ketua Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas. Adapun Tugas dan Fungsi dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah adalah:

a. Penyiapan Pelaksanaan

Penyiapan pelaksanaan dilakukan atas dasar pengajuan instansi yang memerlukan tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan pengajuan pelaksanaan dilengkapi dengan:

- a) Keputusan Penetapan lokasi;
- b) Dokumen perencanaan Pengadaan tanah; dan
- c) Data awal Pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah.
- d) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah, Tim melakukan kegiatan;
 - (1) Membuat agenda rapat pelaksanaan;
 - (2) Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan, dengan rincian sebagai berikut:
 - (3) rencana pendanaan pelaksanaan;
 - (4) rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
 - (5) rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
 - (6) rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
 - (7) inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan;
 - (8) sistem monitoring pelaksanaan.
- e) Menyiapkan pembentukan Satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- f) Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- g) Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- h) Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
- i) Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- j) Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- k) Menetapkan Penilai; dan
- l) Membuat dokumen hasil rapat.
- m) Inventarisasi dan indentifikasi

Berdasarkan pertimbangan skala, jenis, serta kondisi geografis dan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Ketua Pelaksana pengadaan Tanah dapat membentuk 1 (satu) atau lebih Satuan Tugas 2 (dua) hari sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah, yang membidangi inventarisasi dan indentifikasi.

Satuan Tugas bertanggungjawab menyelesaikan hasil Hasil inventarisasi dan identifikasi kepada Ketua Tim Pelaksana paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja.

Hasil inventarisasi dan identifikasi Satuan Tugas Pengukuran batas keliling lokasi dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hasil pengukuran tersebut berupa peta bidang tanah yang digunakan dalam proses penentuan ganti kerugian dan pendaftaran hak.

Peta Bidang tanah dan daftar normatif diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. dengan cara bertahap, parsial atau keseluruhan. Atas pengumuman tersebut, Pihak yang Berhak atas tanah diberikan peluang untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dan atas keberatan tersebut kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

b. Pemberian Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1 butir 10 UU No.12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Tahapan ini merupakan Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik,

Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi :

- a) tanah;
- b) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) bangunan;
- d) tanaman;

- e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f) kerugian lain yang dapat dinilai.

Pemberian ganti kerugian dilakukan secara musyawarah oleh pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak dengan mengundang instansi yang memerlukan tanah, musyawarah dilakukan secara langsung untuk menentukan bentuk ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan, namun Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah. Pemberian ganti kerugian diberikan dalam bentuk:

- a) uang;
- b) tanah pengganti;
- d) permukiman kembali;
- e) kepemilikan saham; atau
- f) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pemberian ganti kerugian diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah langsung kepada pemilik tanah dengan mengetahui kepala panitia pengadaan tanah, selain itu dapat dititipkan kepada pengadilan negeri pada pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- c. Pelepasan dan Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak
Dengan Objek Pengadaan Tanah

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah

pengambilalihan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum. Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak atau kuasanya kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah. Setelah dilakukan pelepasan hak atas objek tanah dari pemilik objek tanah dengan cara penggantian kerugian atau ganti kerugian dititipkan di pengadilan, maka hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum yang dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.⁴²

C. Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 Tentang Cipta Kera Telah Mengakomodir Prinsip Keadilan Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kebijakan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun terjadi perubahan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja tepatnya pada bab viii pasal 123 dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Perubahan tersebut tidak menghapus ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, karena pada dasarnya hanya menambah dan merubah beberapa isi pasal saja, yang

⁴² BPK. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. bpk.go.id. Diakses: Agustus 2024

mana berkaitan dengan penambahan jenis pembangunan untuk kepentingan umum, penambahan jangka waktu penetapan lokasi, Penitipan Ganti Kerugian, dan upaya percepatan pengadaan tanah yang berkaitan dengan proyek startegis nasional seperti penyelesaian status kawasan hutan, percepatan pengadaan tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, dan tanah aset.⁴³

Alasan perubahan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yaitu masih terdapat beberapa hal yang belum secara tegas diatur dan menyebabkan beberapa kendala diantaranya yaitu penetapan lokasi atau penlok, yang diterbitkan oleh Gubernur, belum sesuai dengan tata ruang, akibatnya ada penolakan dalam pelaksanaannyaKendala lainnya yaitu izin pelepasan objek pengadaan tanah yang masuk ke kawasan hutan, tanah wakaf, Tanah Kas Desa (TKD), tanah aset instansi, ini pelepasannya butuh waktu yang lama. Kemudian pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) terhambat karena belum termasuk jenis kepentingan umum, sehingga direvisi dalam Undang-Undang Cipta Kerja.⁴⁴

Undang-Undang Cipta Kerja dalam perubahannya terdapat persoalan yang sangat krusial mengenai pengaturan dan mekanisme pengadaan tanah diantaranya yaitu pemerintah menambahkan kepentingan investor tambang, pariwisata dan kawasan ekonomi khusus ke dalam kategori pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum, dengan tujuan agar proses pengadaan tanah semakin mudah, padahal pengadaan tanah tidak dapat dilihat hanya sebatas proses penyediaan tanah

⁴³ Cici Mindan Cahyani. 2021. Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ilmiah*. halaman i

⁴⁴ *Ibid.*, Cici Mindan Cahyani. halaman ii

bagi pembangunan proyek infrastruktur semata, namun harus mempertimbangkan dampak ekonomi, sosial dan lingkungan pada lokasi dan masyarakat terdampak.⁴⁵

Kebijakan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun terjadi perubahan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja. Tetapi tidak menghapus ketentuan dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Karena pada dasarnya hanya menambah dan merubah beberapa isi pasal saja. Jadi Undang- Undang Cipta Kerja ini hanya mengatur secara khusus terkait dengan penambahan pasal-pasal baru yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun mencabut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan menggantinya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Perubahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat dalam bab VIII (Delapan) pada pasal 123. Dalam perubahannya hanya merubah dan menambahkan beberapa isi pasal saja sehingga undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tetap berlaku atau bahkan peraturan perundangan lainnya yang berkaitan

⁴⁵ *Ibid.*,

dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih dinyatakan berlaku selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja. Undang-Undang Cipta Kerja menambahkan dan merevisi beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Terutama bagi pengembangan kawasan yang selama ini digenjot oleh pemerintah. Terdapat tambahan 6 sektor yang dikategorikan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada Undang-Undang Cipta kerja merevisi sebanyak 11 pasal dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Revisi sebelas pasal dalam Undang-Undang Cipta kerja berkaitan dengan 1. Penambahan jenis pembangunan untuk Kepentingan Umum. 2. Upaya percepatan Pengadaan Tanah seperti penyelesaian status kawasan hutan. 3. Percepatan Pengadaan Tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, tanah asset. 4. Pelibatan lembaga pertanahan membantu dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan Tanah. 5. Penambahan jangka waktu Penetapan Lokasi 6. Penitipan Ganti Kerugian.

Ketentuan pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berkaitan dengan Penitipan ganti kerugian di pengadilan. Dalam Undang- Undang Cipta Kerja direvisi yaitu dengan menambahkan satu ayat tentang tenggang waktu penyelesaian permohonan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri dalam pengadanan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga menjadi tiga ayat, yang berbunyi : “Pengadilan negeri palinglama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari wajib menerima penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)”.

Penambahan satu ayat terkait dengan tenggang waktu penyelesaian permohonan penitipan ganti kerugian di pengadilan bertujuan agar pengaturan

pengadaan tanah menjadi lebih pasti dan untuk mempercepat proses pengadaan tanah. Namun, ironisnya penambahan jangka waktu tersebut, justru menimbulkan adanya unsur keterpaksaan dalam pengadaan tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sedikit terabaikan sehingga kurang leluasa dalam bermusyawarah untuk memperoleh suatu keputusan yang adil. Padahal pengadaan tanah itu sendiri dilakukan atas dasar sukarela.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia dalam regulasinya dapat dilihat pada: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja. Dimana pada intinya di dalam kebijakan yang terdapat pada undang-undang tersebut menyelaraskan kombinasi antara aturan-aturan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut dengan pemberlakuan pada penggunaan aturan pada kebijakan peraturan akhir yang relevan guna mencegah konflik agrarian dan mencari titik temu antara pihak pemerintah dan warga masyarakat yang lahannya terkena proyek pembangunan secara bijak menyikapi kepentingan umum yang harus didahulukan daripada kepentingan pribadi atau kelompok dengan cara-cara penyelesaian yang baik dengan pengganti rugi atas tanah masyarakat berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Konsep pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan artinya bahwa penggunaan lahan warga masyarakat yang terpakai oleh pemerintah bagi pembangunan untuk kepentingan umum semata untuk kemajuan bangsa dan negara serta memberikan kesejahteraan bersama pada pemerataan pembangunan disegala bidang kepada masyarakat yang nantinya

juga merasakan hasil-hasil pembangunan tersebut. Akan tetapi tetapi berkeadilan berdasarkan aturan hukum yang berlaku yang berlandaskan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945.

3. Undang-Undang nomor 6 tahun 2023 tentang cipta kerja saat ini dalam penerapannya di lapangan memang masih memerlukan sosialisasi pada warga masyarakat yang awan dan/atau belum mengetahui isi pada pemaknaan Undang-Undang Cipta Kerja ini. Namun pada pelaksanaannya dilapangan yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparatur pelaksana dilapangan terhadap Undang-Undang Cipta Kerja ini dirasakan telah mengakomodir prinsip keadilan terhadap pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini ditandai dengan kemudahan birokrasi yang tidak berbelit-belit dan pemberian ganti rugi yang layak kepada warga masyarakat pemilih lahan yang terpakai bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga warga pun memudahkan peralihan hak atas tanahnya dengan rela kepada pemerintah yang memang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat pada pemerataan pembangunannya.

B. Saran

1. Pemerintah selaku pemangku kekuasaan dan pemegang kekuasaan pada kewenangan pembuatan kebijakan peraturan perundang-undangan harus terus memantau dalam pengawasannya terhadap para pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum dilapangan. Hal ini disebabkan pasti akan ada saja oknum-oknum pejabat yang bermain bersifat koruptif sehingga mampu merusak

tatanan yang sudah baik pada pengaturan pada pengadaan lahan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

2. Pada pengertian konsep pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang berkeadilan maka pemerintah untuk kepentingannya membutuhkan lahan masyarakat pada pengadaan lahan bagi pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum hendaknya memberikan keluasaan waktu dan tidak terkesan terburu-buru dan memaksa agar warga masyarakat segera mengosongkan lahan milik mereka yang terpakai pada proyek pembangunan tersebut. Metode yang digunakan pemerintah harus persuasif dengan menghormati kearifan lokal di wilayah masyarakat yang lahannya terpakai pada rencana proyek pemerintah. warga juga harus diperlakukan secara manusiawi dan tetap pada koridor aturan perundang-undangan. Hal ini perlu dan penting untuk mencegah konflik lahan antara pihak pemerintah dan warga masyarakat.
3. Sebaik apapun pemberlakuan terhadap suatu undang-undang yang di nilai telah mengakomodir berbagai kepentingan, dalam pelaksanaannya dilapangan pastilah menemukan kendala yang berpotensi pada kericuhan. Oleh sebab itu pemerintah sebelum melaksanakan sebuah proyek pembangunan terlebih dahulu harus melakukan survey pada wilayah rencana proyek pembangunan. Jika memang tidak dapat dilanjutkan maka pemerintah tak pula juga boleh memaksakan kehendaknya. Proyek pembangunan semata-mata adalah untuk rakyat dan bukan memusuhi rakyat dengan mengusir mereka dari tanah yang telah ditempatinya secara regenerasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono, 2003. *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. Jakarta: Djambatan
- Faisal & dkk. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar
- Maria S. W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: penerbit Buku Kompas.
- Purwaningdyah MW dan Agus Wahyudi. 2014. *Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*. Bandung: Alfabeta
- Rusmadi Murad. 1997. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Jakarta: Mandar Maju
- Sudaryo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 57
- Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 1 angka 13 menegaskan bahwa Penetapan Lokasi.

C. Karya Ilmiah/Jurnal/Artikel/Kamus Hukum

Cici Mindan Cahyani. 2021. Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ilmiah*.

Hayatul Ismi. Pengakuan Dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 3 No. 1.

Jarot Widya Muliawan. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 In 1 In The Land Acquisition. *Jurnal Hukum Peratun*, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2018

Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, *Sekretariat Jendral MPR RI*, Cetakan Ketigabelas, Jakarta

Rahmat Ramadhani. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Soemardjono, Maria SW. 1991. Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dang anti Rugi dalam kaitannya dengan Penggunaan Tanah. *Artikel dalam Bhumibhakti Adhiguna* Nomor 2 Tahun I

Soltau, Roger H. An Introduction to Politics. (London: Longsman, Green & Co.,1961)

Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006

Tulisan Hukum. 2019. *Konsep “Kepentingan Umum” Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Pelaksana JDIH BPK. Perwakilan Provinsi Jawa Tengah.

D. Internet

Ady Thea DA. 4 Penyempurnaan Substansi UU Pengadaan Tanah Melalui UU Cipta Kerja. <https://www.hukumonline.com>. Diakses: November 2023.

Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. <http://www.academia.edu>. Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

BPK. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. bpk.go.id. Diakses: Agustus 2024

<https://www.hukumonline.commelihat-dampak-uu-cipta-kerja-terhadap-pengadaan-tanah-proyek-infrastruktur>

Hotman Sidauruk. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. Tanah Untuk Kepentingan Umum. <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum>. Diakses: Agustus 2023. Pukul 09.00 WIB.

Portal Hukum Indonesia. Sudut hukum. Pengertian Kepentingan Umum. <https://sudut.hukum.com/2016>. Diakses: Agustus 2023. Pukul 09.00 WIB.