

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas tanah negara yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik bagi masyarakat yang terdampak atas Proyek Strategi Nasional (PSN) pelebaran jalan Raya Manyar menuai berbagai macam protes yang dilakukan oleh warga terdampak sehingga perlu adanya pemahaman satu persepsi dan satu tujuan untuk kepentingan bersama. Di mana kita tahu bahwa memang Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, yaitu karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah (bermukim) dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah..

Tanah memiliki hukumnya sendiri yaitu keberadaannya tak dapat di tambah namun sebaliknya kebutuhan atas tanah selalu meningkat seiring dengan jumlah penduduk. Tersedianya tanah merupakan kunci eksistensi manusia dan pengaturan serta penggunaannya merupakan kebutuhan yang sangat penting. Tanah dalam pembangunan nasional merupakan salah satu modal dasar yang strategis. Hal ini untuk menopang tujuan nasional sesuai yang termaksud dalam pembukaan Undang Undang Dasar 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum, sehingga akan terwujud suatu masyarakat adil dan makmur baik dalam materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dalam ruang lingkup Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka dan berkedaulatan rakyat serta kehidupan berbangsa bernegara yang

tertib, aman dan dinamis untuk mewujudkan kesejahteraan yang adil dan merata bagi segenap rakyat Indonesia. Oleh karena itu,

Untuk mewujudkannya tujuan tersebut maka dilaksanakan suatu program pembangunan yang terpadu dan menyeluruh yang berkelanjutan termasuk dalam bidang pertanahan. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan oleh Pemerintah Daerah mana pun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum (awam). Sebagai konsekuensinya dari hidup bernegara dan bermasyarakat, jika hak milik individu (peribadi) berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang seharusnya didahulukan. Namun demikian negara harus tetap menghormati hak-hak warganegaranya kalau tidak mau dikatakan melanggar hak azasi manusia<sup>1</sup>.

Sebagai implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal lagi dengan UUPA yang termuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 tahun 1960. Kebijakan dikeluarkannya Undang-Undang ini sebagai bentuk perhatian Pemerintah di bidang Agraria atau pertanahan.

Menurut Herma Yulis dalam Achmad Rubaeie, tanah mempunyai arti penting karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan suatu sarana pengikat kesatuan sosial di

---

<sup>1</sup>Mukmin Zakie, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia), *Jurnal Hukum* No. Edisi Khusus Vo. 18, Oktober 2011: 187-206, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus juga sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi<sup>2</sup>.

Di satu sisi tanah dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat secara lahir, batin, dan merata, di sisi lain perlu dijaga kelestariaannya. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) menegaskan, bahwa kewenangan negara terkait hak menguasai tanah dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 adalah :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA diartikan sebagai kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil, dan makmur. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, maka penggunaan tanah tidak

---

<sup>2</sup>Achmad Rubaeie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, h. 1

hanya untuk kepentingan individu saja tetapi juga kepentingan masyarakat yang luas di Indonesia. Bunyi Pasal tersebut tersirat bahwa penggunaan tanah juga harus memperhatikan dan mempertimbangkan kepentingan sosial dan lain-lain.

Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi dalam konsepsi hukum tanah nasional mengandung unsur kebersamaan<sup>3</sup>. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada padanya tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang merupakan hak bersama. Pasal 6 UUPA, menyatakan : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Dari ketentuan tersebut berarti penggunaan tanah tidak hanya menyangkut kepentingan individu atau golongan pemegang hak atas tanah tersebut, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Sebab kepentingan pribadi sudah termasuk juga di dalam kepentingan bermasyarakat. Jadi harus ada keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum (masyarakat) dalam pemanfaatan serta penggunaan tanah tersebut.

Menurut Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Juncto Pasal 2 ayat (3) Juncto Pasal 6 UUPA, maka terkait hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, negara memang perlu melakukan berbagai ragam kebijakan dan kegiatan yang memerlukan berbagai macam ketrampilan dan keahlian, termasuk mengatur penggunaan tanah bagi kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, di mana tujuan utamanya tetap harus untuk kemakmuran rakyat secara adil dan merata. Sebagaimana dalam Pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta

---

<sup>3</sup>BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya edisi Revisi)*. Djambatan, Jakarta, 2005, h. 231

kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pelaksanaannya harus mempertimbangkan banyak hal, argumentasinya, menurut Imam Koeswahyono yang mengutip pendapat Soemarjono dan Oloan Sitorus, bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan atau mencangkup prinsip<sup>4</sup>:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harusnya ada landasan haknya;
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (ini kaitannya dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Juncto Pasal 1 dan 2 UUPA);
3. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dimiliki haknya oleh seseorang ataupun badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan (kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia ( selanjutnya ditulis UU HAM));dan
4. Dalam keadaan yang memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

---

<sup>4</sup>Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, dimuat dalam Artikel *Jurnal Konstitusi*. Vol.1 Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2008. Hlm. 5

Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (selanjutnya ditulis UU No 20 Tahun 1961).

Pemilikan tanah oleh individu sebagaimana diuraikan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA sewaktu-waktu dapat digugurkan karena berhadapan dengan pembangunan bagi kepentingan umum.

Salah satu persoalan yang masih dihadapi sehubungan dengan pelaksanaan kepentingan umum adalah menentukan keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi pemegang hak atas tanah. Pembangunan yang tengah dilaksanakan oleh pemerintah seringkali berbenturan berbagai masalah pengadaan tanah yang mengabaikan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Permasalahan ini muncul baik dalam tahap awal, pelaksanaan maupun pemberian ganti rugi yang kurang layak yang tanpa melibatkan masyarakat pemegang hak atas tanah pasal 76 PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sehingga pengadaan tanah yang beralih untuk kepentingan umum sering kali melanggar hak asasi manusia.

Berdasarkan uraian di atas, maka menarik penulis untuk mempelajari dan mengkaji lebih dalam terkait hal tersebut dalam sebuah penulisan penelitian hukum dengan judul : **PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS TANAH NEGARA**

## **1.2.Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar belakang di atas di atas permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah tinjauan yuridis yang mengatur ganti rugi bagi pemilik bangunan yang menempati tanah negara menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pemanfaatan Tanah Untuk Kepentingan Umum ?
2. Bentuk ganti rugi apakah yang diberikan terhadap Tanah Negara pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pemilik bangunan atas pengadaan tanah negara untuk kepentingan umum pelebaran Jalan Raya Manyar Kabupaten Gresik.
- b. Untuk mengetahui bentuk ganti rugi apakah yang diberikan terhadap Tanah Negara pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, tapi diharapkan juga dapat berguna bagi pihak-pihak lain. Adapun manfaat dalam penelitian ini, yaitu :

### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

Manfaat Teoretis dari penelitian ini adalah:

- a. Menambah pengetahuan mengenai ilmu hukum agraria terutama mengenai masalah Pengadaan Tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.
- b. Mengembangkan wawasan ilmiah yang dapat digunakan dalam penulisan ilmiah di bidang hukum terutama hukum agraria.
- a. Memperkaya referensi dan literatur kepustakaan hukum Agraria tentang prinsip penghormatan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan demi kepentingan umum

#### 1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dari penelitian ini adalah:

- a. Menjadi wahana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan pola pikir ilmiah, serta untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh; dan
- b. Hasil dari penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis pada tahap selanjutnya dan berguna bagi para pihak yang pada kesempatan lain mempunyai minat untuk mengkaji permasalahan yang sejenis.

#### 1.5. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari berbagai kajian literatur penelitian yang relevan dengan judul.



### **1.5.1. Landasan Konsep**

Secara garis besarnya dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36/2005 yang dimaksud dengan 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 atastanah.” Dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti rugi juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal ini berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

Hal tersebut sangat berbeda dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau yang meyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.” Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan dengan berlakunya ketentuan yang baru tersebut, dalam pengadaan tanah tidak ada lagi istilah “pencabutan hak atas tanah”. Hal ini berarti tidak ada lagi unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan

hak atas tanah untuk tanah yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

### **1.5.2. LandasanYuridis**

#### **1.5.2.1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada diatasnya.**

Ketentuan-ketentuan dalam pencabutan hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yaitu<sup>5</sup> :

1. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan suatu bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan sebagai penyebab dilaksanakannya pencabutan hak atas tanah;
2. Sifat pencabutan hak atas suatu tanah adalah dalam keadaan yang memaksa;
3. Presiden Republik Indonesia adalah sebagai pejabat yang berwenang mencabut hak atas tanah;
4. Sebelum mencabut hak atas suatu tanah, Presiden Republik Indonesia mendapat pertimbangan dari Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan;
5. Objek pencabutan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Pencabutan suatu hak atas tanah merupakan upaya terakhir dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini ditegaskan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yaitu pencabutan hak atas tanah adalah

---

<sup>5</sup>Suyanto Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa, Scopindo Media Pustaka, Surabaya 2021, hal 6

jalan terakhir untuk memperoleh tanah dan atau lainnya yang diperlukanya untuk kepentingan umum. Eman Ramelan menyatakan bahwa pelaksanaan pencabutan hak atas tanah bersifat “*ultimum remidium*”, artinya pencabutan hanya akan dilakukan jika cara-cara lain sudah tidak dapat ditempuh atau diupayakan. Urip Santoso menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah hak untuk kepentingan umum<sup>6</sup>

#### **1.5.2.2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan undang-undang yang dianggap dapat menjawab beberapa suatu persoalan yang muncul terkait permasalahan tanah di Indonesia. Peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak-pihak yang kehilangan tanahnya. Undang-undang ini dalam pembentukannya diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan bagi setiap orang yang tanahnya direlakan atau wajib diserahkan bagi pembangunan. Bagi pemerintah yang memerlukan tanah, peraturan perundang-undangan sebelumnya dipandang masih menghambat atau kurang memenuhi kelancaran pelaksanaan pembangunan sesuai rencana. Untuk memenuhinya harapan yang disebutkan diatas Undang-Undang telah memfasilitasi melalui Ketentuan umum Pasal 1 angka 2 dimana : “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Kalimat

---

<sup>6</sup>Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso-II), Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Airlangga University Press, Surabaya, 2012, h. 9

“Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya

### **1.5.2.3. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja**

Peraturan perundang-undangan akan selalu mengikuti dinamika politik hukum khususnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Eric Henry Supit dalam jurnalnya yang berjudul Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa : Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, tentunya dilandaskan pada politik hukum tertentu dalam pembentukannya. Terdapatnya berbagai pengaturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sejak kemerdekaan Indonesia. Pengaturan tersebut mengalami beberapa perubahan sesuai dengan kerangka politik hukum yang digariskan dalam pembentukannya<sup>7</sup>. 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 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Tetapi tidak menghapus ketentuan

---

<sup>7</sup> Eric Henry Supit, Roosje Lasut, dan Atie Ollie, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang NO. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Megister Hukum , UNSRAT, Vol. IX/No. 4 April 2021, hlm 70

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 beberapa pasal-pasal baru yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Namun dengan 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 11 Tahun 2020 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 dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih dinyatakan berlaku selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Sehingga dalam Mekanisme atau Prosedur pengadaan tanah menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Undang-Undang Cipta Kerja dan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

### **1.5.3.Landasan Teori**

#### **1.5.3.1.Pengertian Pengadaan Tanah**

Perihal pengertian “Pengadaan Tanah” mengalami perubahan. Pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakannya tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya pada peraturan pelaksanaannya yaitu pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak

Pengertian pengadaan tanah semula dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pengertian pengadaan tanah mengalami perubahan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, yaitu 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.

Pengertian pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 diubah oleh Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, yaitu kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

### 1.5.3.2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah (HAT) sebagai suatu hubungan hukum yang didefinisikan menurut Pasal 4 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria sebagai hak-hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegang hak atas tanah tersebut untuk menggunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang udara diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi. Hal itu mengandung arti bahwa hak atas tanah itu di samping memberikan wewenang juga membebankan kewajiban kepada pemegang haknya

Jelaslah, bahwa dalam pengertian hak atas tanah itu pada pokoknya meliputi permukaan bumi saja sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Umum Angka II (1). Kalaupun diperkenankan penggunaan ruang yang meliputi tubuh bumi dan ruang udara, maka penambahan itu merupakan kriteria pembatasan yang *fleksibel* dan adil, sebagaimana tampak dalam kata-kata “sekedar diperlukan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>8</sup>

Pemahaman lebih lanjut sehubungan dengan pembatasan tersebut tampak, antara lain, dengan adanya ketentuan yang harus dipenuhi dalam rangka penataan ruang atau penatagunaan tanah, khususnya yang berkaitan dengan tiga serangkai pengaturan yang memuat ketentuan tentang jenis penggunaan (*use*), ukuran luas (*bulk*), dan ketinggian (*height*). Tampaknya pembatasan pengertian hak atas tanah

---

<sup>8</sup> Maria S.W.Sumardjono, Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi & Implementasi ,Buku Kompas, Jakarta, hlm. 128

dengan “pemukaan bumi” tersebut dimaksudkan untuk menunjukannya bahwa penguasaan seseorang terhadap tanah hanyalah terbatas pada bagian atas dari bumi (*substratum*), sehingga dengan demikian memberikannya hak kepada Negara untuk menguasai bahan-bahan tambang yang berada di tubuh bumi

### **1.5.3.3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Jenis-jenis hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu :

#### **a. Hak Milik**

Hak Milik oleh Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria diatur dalam beberapa diantaranya Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 belum ada Undang-Undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Pengertian dalam Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria, pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 Undang–Undang Pokok Agraria, yakni:

- 1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-Sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagaimana hak milik atas tanah menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak lain seperti hak guna



usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan terpenuh<sup>9</sup>

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar<sup>10</sup>

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar. 20 Hak milik mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah, hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjuti oleh milik (hubungan hukumnya) itu tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti, melainkan tetap sama. Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari pemilik, tidak terbatas seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan juga ada yang khusus, yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati, tidak boleh merusak. Sifat dan ciri-ciri hak milik yaitu :

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisaksi, Jakarta, 2003, hlm. 12

<sup>10</sup> Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama, Djambatan, Jakarta, 1971, hlm. 58.

- a) Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria);
- b) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
- c) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. (Pasal 20 Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria);
- d) Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak guna bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya;
- e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria);
- f) Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria);
- g) Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria).

Hak milik menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.

Subjek Hak Milik Dalam kaitannya dengan Hak milik atas tanah, maka hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas tegas dirumuskan dalam Pasal 21 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan sebuah dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Dengan demikian Hak Guna Bangunan adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Berlainan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenal tanah pertanian, melainkan tanah yang merupakan milik orang atau pihak lain maupun tanah yang merupakan milik orang

atau pihak lain maupun tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam pasal 35 - Pasal 40 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria

Ciri Hak Guna Bangunan :

- 1) Hak Guna Bangunan (HGB) jangka waktunya terbatas, pada sesuatu waktu pasti berakhir;
- 2) Hak Guna Bangunan (HGB) dapat beralih dan dialihkannya kepada pihak lain sepanjang jangka waktunya berlakunya HGB tersebut belum habis;
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- 4) Hak Guna Bangunan (HGB) tergolong hak yang terkuat, artinya tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu wajib didaftarkan;
- 5) Dapat dilepaskan hingga tanahnya menjadi tanah negara

c. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria. Hak Pakai merupakan hak atas tanah baik untuk tanah bangunan maupun tanah pertanian. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41- Pasal 43 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria.

Ciri Hak Pakai :

- 1) Hak Pakai diberikan atas tanah yang dikuasai oleh Negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum;
- 2) Hak Pakai atas tanah negara diberikan sesuai dengan keputusan pejabat yang berwenang maupun sesuai perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang akan mendapat Hak Pakai;
- 3) Perjanjian pemberian Hak Pakai tidak boleh bertentangan dengan Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Hak Pakai dapat diberikan secara cuma-cuma, dengan pembayaran, atau pemberian jasa apa pun;
- 5) Hak pakai diberikan selama jangka waktu tertentu;
- 6) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasaan;

Dalam Pasal 6 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria dimuat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional. Pasal 6 tersebut berbunyi sebagai berikut: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam penjelasan pasal tersebut. Dalam Penjelasan Umum fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut disebut sebagai dasar yang keempat dari Hukum Tanah Nasional. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum tersebut ini berarti, bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan,

bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan

keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)). Demikianlah Penjelasan Umum mengenai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tersebut

tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan tentang kepentingan masyarakat sekitar juga.

#### **1.5.3.4. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang ditentukan pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Oleh karena itu pembebasan tanah juga disebut pelepasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah juga dapat diartikan dengan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah kepada pihak atau panitia pembebasan tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah. Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal

Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanahnya dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanahnya. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Dalam praktiknya, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk (*form*) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (“*SPPHT*”) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain

Pelepasan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notarill atau di bawah tangan, yaitu dengan:

- a) Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskannya hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- b) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanahnya (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan;
- c) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskannya hak atas tanahnya (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pelepasan hak atas tanah, pelaksanaan pemberian ganti kerugian, pelepasan hak dan penyerahan tanah yang dilakukan secara bersamaan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang/pemilik tanah dilakukan dihadapan para anggota Panitia Pengadaan Tanah dengan menyerahkannya tanda bukti hak atas tanah asli (sertipikat) atau bukti kepemilikan/perolehan tanah lainnya. Surat Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah ditandatangani oleh pemegang hak atas



tanah atau pemilik tanah dan Kepala Kantor/Dinas/Badan Pertanahan Kota/kota dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang anggota panitia, sedangkan untuk pelepasan atau penyerahanya tanah yang belum terdaftar disaksikan oleh Camat dan Lurah atau Kepala Desa setempat.

Sedangkan biaya Panitia Pengadaan Tanah yang diperlukan untuk pelaksanaan panitia pengadaan tanah ditanggung oleh instansi yang memerlukan tanah, besarnya tidak lebih dari 4% dari jumlah nilai ganti kerugian dengan rincian sebesar 1% untuk Honorarium Panitia Pengadaan Tanah, 1% untuk biaya administrasi Panitia Pengadaan Tanah, dan sebesar 2% untuk biaya operasional Panitia Pengadaan Tanah dengan berpedoman pada Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SE.132/A/63.

### **1. Pembebasan Hak Atas Tanah**

Pasal 24 Undang–Undang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Pasal ini memberikan kemungkinan untuk membebani hak milik dengan hak pakai atas tanah lain. Kebutuhan nyata dari masyarakat menurut agar diberikan kesempatan kepada bukan pemilik untuk mempergunakan tanah hak miliknya. Inilah yang menjadi alasan bahwa hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya, hak-hak yang dapat membebani hak milik adalah hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, menumpang.

### **2. Peralihan Hak Atas Tanah**

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-

perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur didalam Pasal 26 Undang– Undang Pokok-Pokok Agraria. Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara

#### **1.5.3.5. Ganti Rugi Tanah**

Pengertian ganti rugi tanah ada di dalam Hukum Perdata dasar hukum ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan masalah rugi yang berhubungan dengan tanah hal itu dapat dilihat dalam Hukum Agraria<sup>11</sup>

##### **1) Dasar Hukum Dan Syarat-Syarat Ganti Rugi Tanah**

###### **a) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Di dalam Hukum Perdata dasar hukum ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1234 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan masalah ganti rugi yang berhubungan dengan tanahnya, hal itu dapat dilihat dalam Hukum Agraria, Ganti Rugi (*Schadevergoeding*) menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, anasir-anasir dari ganti rugi ialah biaya rugi dan bunga. Pengertian ganti rugi (*schade*) adalah kerugian nyata (*Feitelijknadeel*) yang timbul sebagai akibat ingkar janji jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan di antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan seandainya tidak ingkar janji<sup>12</sup> Dalam kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>11</sup> Ediwarman, Victimologi Katiannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm.7

<sup>12</sup> Mariam Darus, KUHPperdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung 1993, hlm 28

Perdata tidak ada memberikan penjelasan tentang ukuran yang dipergunakan menentukan adanya hubungan sebab akibat. Namun dalam hal ini ajaran yang lazim dianut adalah teori Adquate yang dikemukakan oleh Von Kries

b) Menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria

Dalam Undang-Undang Pokok - Pokok Agraria ganti rugi, tanah diatur dalam Pasal 18 yang berbunyi “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat hak-hak atas tanah yang dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.” Di dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria di atas ganti rugi tersebut hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat demikian juga kepentingan pembangunan.

#### **1.5.3.6. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah**

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

1. Kepentingan umum (aglemene belang/ten aglemeen en nutte)
2. Overmacht (keadaan memaksa) cursive/force majeure
3. Musyawarah (konsensuil)
4. Ganti kerugian (compensation)
5. Onteigening (pencabutan hak)
6. Pembebasan tanah (land acquisition)
7. Pelepasan hak (Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005)

8. Penyerahan hak (Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005)
9. Transaksi (an agreement) vide Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Menurut Sumardjono, perihal prinsip-prinsip hukum yang perlu diakomodasi dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut;<sup>13</sup>

1. Asas kesepakatan yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dan Pemegang Haknya Atas Tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak Atas Tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
2. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
3. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomisnya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.

---

<sup>13</sup> Damang Avveroes Al-Khwarizmi. Prinsip-Prinsip Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum. <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>. Diunduh tanggal 24 Desember 2011

4. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
5. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan.
6. Asas keikutsertaan/ partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
7. Asas kesetaraan, asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.
8. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi, dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang karena terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran

### **1.5.3.7. Dasar Hukum Pengadaan Tanah**

Peraturan perundangan beserta peraturan pelaksanaannya di Indonesia yang menjadi dasar pengadaan tanah mengalami beberapa kali perubahan, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama daripada rakyat, hak-hak atas tanah dapat ditarik dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara, serta kepentingan bersama rakyat dan kepentingan pembangunan setelah mendengar Keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang berkaitan Presiden dalam keadaan memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang di atasnya
3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pemegang hak atas tanah diberikan kesempatan

untuk membuat banding ke Pengadilan Tinggi, apabila ganti rugi yang diberikan kepada mereka dirasa kurang patut.

4. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan HakHak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang KetentuanKetentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 menyatakan bahwa melepaskan hubungan hukum semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.<sup>17</sup>
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.
7. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Keputusan Presiden ini pada satu pihak ingin memberikan berbagai kemudahan untuk para pelaksana pembangunan dalam menghadapi kesukaran pengadaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan sedangkan pada pihak lain untuk menampung berbagai aspirasi yang berkembang sebelumnya bahwa peraturan yang mengatur pembebasan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 kurang memberikan jaminan perlindungan hukum kepada rakyat yang tanahnya

terkena pembebasan.<sup>18</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak memberlakukan lagi Permendagri 1975. Di dalam Keppres ini telah mengubah istilah “Pembebasan Tanah” menjadi istilah “pelepasan” atau “Penyerahan Hak Atas Tanah”.

8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 merupakan aturan pengganti dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, peraturan ini hanya dapat digunakan bagi pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hanya Pemerintah maupun Pemerintah Daerah yang dapat menggunakan peraturan ini dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Bagi subyek non pemerintah yang membutuhkan tanah secara tegas disebut dapat melakukan pengadaan tanah melalui mekanisme jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
9. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 merubah bunyi Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dengan “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.”

10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka pengadaan tanah memiliki landasan kuat.
11. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
12. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
13. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum
14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah

17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

#### **1.5.3.8. Kepentingan Umum**

Beragam penafsiran tentang konsep kepentingan umum dalam konteks pembangunan mendorong kita untuk menyatukan persepsi terlebih dahulu tentang apa yang dimaksud dengan kepentingan umum itu sendiri. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas, Menurut Maria SW Sumardjono dalam Buku Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi 2001 dijelaskan bahwa kepentingan umum yang terumuskan dalam Undang-undang Nomor 5/1960, Undang-undang Nomor 20/1961 Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya dan Instruksi Presiden Nomor 9/1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya, belum menegaskan esensi kriteria kepentingan umum secara konseptual. Kepentingan umum dinyatakan dalam arti “peruntukannya” yaitu kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sedangkan dalam Inpres Nomor 9/1973 kepentingan umum diartikan sebagai kegiatan yang menyangkut 4 macam kepentingan yaitu

kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, kepentingan bersama dan kepentingan pembangunannya.

Perkataan kepentingan umum disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yaitu: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugiannya yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Undang-Undang yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atas Tanah. Sejak berlakunya Keputusan Presiden RI Nomor 55 Tahun 1993<sup>14</sup>, perolehan tanah untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan perusahaan swasta tidak ditempuh melalui mekanisme pembebasan tanah, melainkan melalui pengadaan tanah. Berdasarkan luas tanah yang diperlukan, ada 2 (dua) macam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu :

- a) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luas tanahnya diperlukan oleh instansi yang memerlukan tanah lebih dari 5 (lima) hektar.
- b) Pengadaan skala kecil Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luas tanah yang diperlukan oleh instansi yang memerlukan tanah tidak lebih dari 5 (lima) hektar.

---

<sup>14</sup>Suyanto Ibid, hal 2

Urip Santoso memberikan Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>15</sup>. Berdasarkan kepentingannya, pengadaan tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum Pihak yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi.
- b. Pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta Pihak yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah perusahaan swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas.

Menurut Urip Santoso memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk keperluan mendirikan

---

<sup>15</sup>Boedi Harsono, Op. Cit. hlm. 283

bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan<sup>16</sup>.

#### **1.5.3.9. Jenis Kegiatan Kepentingan Umum**

Peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengatur mengenai bentuk dan jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum. Pada Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merinci jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum ada 14 (empat belas) bidang, yaitu<sup>17</sup>:

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air.
- b. Waduk, bendungan, dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi.
- c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan atau Bandar udara atau terminal.
- e. Peribadatan.
- f. Pendidikan atau sekolahan.
- g. Pasar umum atau pasar inpres.
- h. Fasilitas pemakaman umum.
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir lahar dan lain-lain bencana.
- j. Pos dan telekomunikasi.
- k. Sarana olahraga.

---

<sup>16</sup>Suyanto -1, Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, CV. Jakad Publishing, Surabaya 2019, hlm 58

<sup>17</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Op Cit. Pasal 5

- l. Station penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya.
- m. Kantor pemerintah.
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Selanjutnya dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunannya untuk Kepentingan Umum, bidang kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum diperluas menjadi 21 (dua puluh satu) bidang, yaitu:

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya.
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api dan terminal.
- e. Peribadatan.
- f. Pendidikan atau sekolah.
- g. Pasar umum
- h. Fasilitas pemakaman umum.
- i. Fasilitas keselamatan umum.
- j. Pos dan telekomunikasi.
- k. Sarana olahraga.
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi, dan sarana pendukungnya.

- m. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan/atau Lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan.
- p. Rumah susun sederhana
- q. Tempat pembuangan sampah.
- r. Cagar alam dan budaya.
- s. Pertamanan.
- t. Panti sosial.
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Pada tanggal 12 Januari 2012 diundangkan peraturan terbaru mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan, meliputi:

- 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 pemukiman kumuh perkotaan dan/ atau 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;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum

#### **1.5.3.10 Tanah Negara**

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah tersebut. Tanahnya tersebut disebut juga tanah negara bebas. Penggunaan istilah tanah negara bermula pada jaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara Pemerintah Hindia Belanda dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan dengan suatu pernyataan yang dikenal dengan nama Domein Verklaring yang menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak Eigendom adalah Domein atau milik negara



Dengan demikian yang disebut dengan tanah negara adalah tanah tanah yang dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah Negara, meliputi<sup>18</sup>:

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
- b. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
- d. Tanah-tanah yang ditelantarkan
- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum

Menurut Undang-undang Pook Agraria, seluruh tanah di Wilayah Negara Indonesia adalah dikuasai oleh Negara. Apabila diatas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan apabila diatas tanah tersebut terdapat hak pihak tertentu tanah tersebut merupaka tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara tetapi penguasaan tanahnya tidak langsung sebab ada pihak tertentu yang menguasai diatas tanah tersebut. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langusng dikuasai oleh Negara. Penguasaan tanah Negara adalah kewenangan Negara untuk menguasai sesuatu yang dimana dalam suatu penguasaan ada hak yang dapat dipegang oleh pemegang haknya.

Hak pengelolaan merupakan hak dari menguasai Negara sebagaimana bahwa Negara Indonesia adalah organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat

---

<sup>18</sup> Maria S. W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 62

Indonesia yang memiliki tingkatan tertinggi berwenang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut dengan kepentingan publik. Menurut Iman Sutiknyo, bahwa tidak disebutkan secara eksplisit tujuannya adalah untuk keuntungan kolonialisme Belanda, sebab klaim atas tanah tak bertuan (tidak dapat dibuktikan sebagai hak eigendom oleh rakyat) oleh pemerintahan jajahan hanya untuk memberikan keuntungan bagi kolonialisme Belanda. Sedangkan pada asas menguasai oleh Negara tersurat tujuan secara jelas untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria, Hak menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangannya untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata hanya kewenangan publik. Maka Hak Menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut:

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan , persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 4) Hak ulayat masyarakat hukum adat.

Atas Dasar Hak menguasai dari Negara itu, ditentukan adanya macam-macam Hak Atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum

(Pasal 4 ayat (1) UUPA). Hak-hak atas tanah yang diberikan tersebut memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya (Pasal 4 ayat (2) UUPA), semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Pasal 6 UUPA). Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Kepentingan kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah berada dalam keadaan

### **1.6. Metode Penelitian**

Ilmu hukum mengarahkan refleksinya kepada norma dasar yang diberi bentuk konkret dalam norma-norma yang ditentukan dalam bidang-bidang tertentu. Roermund menjelaskan bahwa metode adalah jalan atau cara menuju penyelesaian suatu masalah atau masalah yang telah ditetapkan. Metodologi berarti suatu disiplin yang memberikan penjelasan mengapa jalan atau cara ini yang sesuai berdasarkan dua alasan: (1) keberhasilan metode yang digunakan berhubungan dengan cara yang terbaik yang dipakai oleh para professional, dan (2) kerangka konseptual filosofi yang sesuai dengan ilmu<sup>19</sup>. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal). Penelitian hukum empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Kedua

---

<sup>19</sup> Suyanto (2022) Metode Penelitian Hukum, UNIGRES PRESS, Gresik, hal 55

model penelitian hukum tersebut perlu dipahami oleh beberapa para pengkaji atau peneliti hukum di Indonesia. Pemikiran dua model penelitian hukum tersebut tampaknya saat ini perlu dilakukan pemikiran ulang. Pemikiran hukum empiris perlu dipikirkan secara mendalam tentang hakikat ilmu hukum. Pemikiran empiris pada hakikatnya adalah penelitian yang melihat keadaan secara nyata, hal ini berawal dari sebuah filsafat positivisme yang melihat sesuatu adalah benar jika dapat dibuktikan nyata adanya (positif)<sup>20</sup>

Metode Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi<sup>21</sup>. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul dan hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang diajukan<sup>22</sup>.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan maupun guna menguji kebenaran maupun ketidak benaran dari suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa. Untuk dapat memperoleh hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan maka diperlukan metode penelitian yang

---

<sup>20</sup> Suyanto Op.cit, hal 59

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. KencanaPrenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 35

<sup>22</sup>Ibid, hlm. 41

dapat dijadikan pedoman dalam melakukan penelitian. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menyatakan bahwa “penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi”. Hal demikian disebabkan penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sistematis, metodologi dan konsisten.<sup>23</sup>

Dilihat dari sifatnya penelitian ini termasuk penelitian diagnostik yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan keterangan mengenai sebab-sebab terjadinya suatu gejala atau beberapa gejala<sup>24</sup>.

### **1.6.1. Jenis Penelitian**

Bambang Sunggono menguraikan bahwa, penelitian hukum normatif (legal research) yakni, “penelitian yang mengkaji asas-asas, sistematika, taraf sinkronisasi, sejarah dan perbandingan hukum atau disebut dengan penelitian dogmatika hukum (penelitian hukum dogmatik)”. Penelitian yang kegiatan pengkajiannya meliputi penginventarisan, pemaparan, penginterpretasian, mensistematisasikan, dan mengevaluasi seluruh hukum positif (teks otoritatif) yang berlaku dalam suatu masyarakat atau Negara tertentu dengan menggunakan sarana konsep-konsep(pengertian-pengertian), kategori - kategori, teori-teori, klasifikasi klasifikasi, dan metode-metode yang dibentuk, dan dikembangkan khusus untuk melakukan semua kegiatan tersebut yang keseluruhan kegiatannya itu diarahkan untuk mempersiapkan upaya menemukan penyelesaian yuridik terhadap masalah hukum (mikro maupun makro) yang mungkin terjadi dalam masyarakat<sup>25</sup>

---

<sup>19</sup> Soejono Soekarno dan Sri Mamdji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, 1985, hlm.1

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm. 57

<sup>25</sup> Suyanto, *Metode Penelitian Hukum*, UNIGRES PRESS, Gresik, 2022, hal 87

Menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>26</sup> penelitian hukum (penelitian normatif) adalah “suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi...”<sup>26</sup>

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan penelitian hukum normatif adalah “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer)”<sup>27</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon, penelitian hukum normatif adalah “penelitian yang ditujukan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok permasalahan”<sup>28</sup>.

Penelitian hukum normatif Roni Hanitijo Soemitra diartikan sebagai “penelitian yang digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah dan asas-asas hukum”

Ditinjau dari sudut penelitian hukum, maka pada penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu penelitian berdasarkan

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Ibid*, hal.35

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1995, h. 15

<sup>28</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press 2005, Yogyakarta, h.3

bahan-bahan hukum (*library based*) yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.<sup>29</sup>

## **1.6.2. Metode Pendekatan**

### **1.6.2.1. Metode Pendekatan Undang-undang (*Statute Approach*)**

Perolehan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang berasal dari tanah hak harusnya sesuai dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kalau perolehan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang sesuai dan berdasar kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan hukumnya menjadi sah<sup>30</sup> maka perlu Pendekatan Perundang-undangan yang di jadikan sebagai acuan atau landasan hukum dalam pengadaan tanah Negara untuk kepentingan umum adalah :

1. Undang- undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada diatasnya.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya

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

---

<sup>29</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, h .44

<sup>30</sup>SuyantoOpcit, hal 5

Pengertian pengadaan tanah dinyatakan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2012, yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dan juga untuk kepentingan umum, sedangkan kegiatan yang digolongkan sebagai kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat 1 sebagai berikut :

- (1) Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat digunakan 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;

#### **1.6.2.2. Metode Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Metode Pendekatan Konseptual dalam Pengadaan Tanah Negara untuk kepentingan umum pelebaran jalan manyar Kabupaten Gresik adalah Konsep Kepentingan umum dimana dalam pelaksanaan kegiatan pelebaran jalan manyar adalah ditujukan serta merta untuk kepentingan umum demi mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Pasal 18 UUPA menyebutkan bahwa sebagai berikut:

“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”<sup>31</sup>

Berdasarkan uraian tersebut dapat dinyatakan bahwa kepentingan umum menurut UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 adalah dalam arti peruntuknya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan pembangunan. Kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan baik langsung maupun tidak langsung. Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia dalam penjelasan huruf c menyebutkan pula bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara dan atau kepentingan masyarakat luas

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 memberikan garisan yang tegas terhadap Kepentingan Umum. Kepentingan Umum adalah seluruh kepentingan lapisan masyarakat.<sup>14</sup> Keppres ini memberikan kriteria setiap pembangunan dapat

---

<sup>31</sup><https://peraturan.bpk.go.id/Home/Download/40504/UU%20Nomor%2020%20Tahun%201961.pdf> di upload 6 Juni 2023

dikatakan sebagai Kepentingan Umum ada tiga kriteria pembangunan sebagai kepentingan umum yaitu:

1. Pembangunan itu dilakukan oleh pemerintah;
2. Selanjutnya dimiliki oleh pemerintah;
3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan

### **1.6.2.3. Metode Pendekatan Sejarah (*Historical Approach*)**

Metode pendekatan sejarah (*Historical Approach*) dalam penelitian pengadaan Tanah negara untuk kepentingan umum pelebaran jalan raya manyar Kabupaten Gresik adalah berpedoman pada perubahan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Negara Untuk kepentingan umum yang mana di mulai dengan adanya aturan :

1. Keputusan Presiden RI Nomor. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Presiden RI Nomor. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
4. Peraturan Presiden RI Nomor. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang

- Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Diubah Oleh Peraturan Presiden RI Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  7. Peraturan Presiden RI Nomor. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
  9. Peraturan Presiden RI Nomor. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  10. Peraturan Presiden RI Nomor. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  11. Peraturan Presiden RI Nomor. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  12. Peraturan Presiden RI Nomor. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **1.6.3. Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan faktor terpenting dalam melakukan suatu penelitian hukum. Sumber bahan hukum dalam penulisan skripsi ini dengan judul Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Negara dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### **1.6.3.1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer ini terdiri dari pembukaan UUD 1945 dan peraturan dasar, peraturan dasar itu sendiri terdiri atas batang tubuh UUD 1945, ketetapan-ketetapan MPR, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi (misalnya hukum adat), yurisprudensi, traktat dan bahan hukum dari zaman Belanda yang kini masih berlaku seperti KUHP. Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

### **1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya. Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku literatur, jurnal hukum yang relevan, reading material mata kuliah Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah dan kamus hukum.

### **1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Untuk mendapatkan bahan hukum yang sangat relevan dengan penelitian yang akan dilakukan ini penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

#### **1.6.4.1. Studi Kepustakaan**

Pengumpulan bahan hukum primer seperti materi Perundang-Undangan yang sangat berkaitan dengan masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengumpulan bahan hukum dengan cara mempelajari dan melakukan review sumber bahan hukum primer untuk kemudian diverifikasi sesuai dengan permasalahan yang menjadi objek penelitiannya. Dalam hal ini penulis juga akan mengeksplorasi pendapat-pendapat pakar hukum serta literatur-literatur yang relevan yang berkaitan dengan perbuatan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### **1.6.4.2. Wawancara**

Teknik pengumpulan data melalui wawancara adalah suatu metode mendapatkannya data dengan cara mengumpulkan keterangan secara lisan dari responden dengan bertanya secara langsung tentang permasalahan yang ditelitinya. Dengan metode ini penulis hendak mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang terlibat dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data yang akurat baik lisan maupun tulisan atas sejumlah data yang diperlukan tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum Pelebaran jalan Raya Manyar di Kabupaten Gresik . Adapun model wawancara yang mungkin digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan menggabungkan metode terstruktur (penulis membuat pedoman wawancara berdasarkan kebutuhan data yang ingin diperoleh). Dan dengan menggunakan metode tidak terstruktur (dialog dan bercakap-cakap dengan secara bebas tanpa pedoman wawancara). Dalam penelitian ini yang responden kepadanya akan dilakukan wawancara adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, Camat Manyar Kabupaten Gresik, Kepala Desa, Tokoh Masyarakat, serta masyarakat setempat yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut untuk kepentingan umum.

#### **1.6.5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian hukum, analisis yang akan digunakan dengan cara mengklasifikasikan dan menganalisis permasalahan-permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisa tersebut diharapkan dapat memberikan opini-opini, teori dan konsep baru untuk dapat menjawab isu hukum yang telah dipaparkan oleh penulis dan memberikan

preskripsi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan untuk mengantisipasi hambatan-hambatan yang akan ditemui.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Untuk kejelasan dan ketetapan arah pembahasan dalam skripsi ini penulis Menyusun sistematika sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, Bab yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Bagaimana Upaya penyelesaian Ganti Kerugian berdasarkan Undang-Undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, untuk pelebaran Jalan Raya Manyar Kabupaten Gresik, Bab ini menjelaskan tentang mekanisme atau tata cara pengadaan tanah yang tidak merugikan warga di Jl Raya Manyar Rejo dan Manyar Sidomukti yang terkena pelebaran Jalan Nasional Sejava - Bali dalam hal ini yang mempunyai kewenangan adalah Balai Besar Jalan Nasional (BPJN)

BAB III Ganti rugi apakah yang diberikan terhadap Tanah Negara pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pada bab ini di jelaskan bahwa ganti rugi yang di berikan kepada warga yang terkena pelebaran jalan di lokasi jalan raya manyar mendapat ganti rugi yang telah disepakati dan relokasi tempat agar bisa berjualan kembali paska bangunan yang di kuasai dilakukan pembongkaran dimana bangunan tersebut masih milik aset BPJN

BAB IV PENUTUP, Bab ini merupakan bab akhir dalam penulisan penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah uraian peneliti mengenai hal-hal yang dapat disimpulkan berdasarkan pembahasan serta analisa

yang telah dirumuskan pada bab sebelumnya. Sedangkan saran berupa rekomendasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan sesuai, dengan hasil kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya.



