

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bumi “tanah” mempunyai arti sangat penting dan sangat bermanfaat untuk kehidupan masyarakat Indonesia, sebagian besar masyarakat Indonesia tergantung pada tanah. Tanah memiliki fungsi menjadi “social asset” aset sosial, juga menjadi “capital asset” aset modal (Rubaie, 2007, hal. 1), Tanah termasuk aset sosial karena sarana pengikat sosial di kehidupan bermasyarakat seperti tempat berpolitik, bisnis, dan sosial. Tanah termasuk aset modal, merupakan modal untuk pembangunan, perekonomian dan menjadi tempat tinggal bagi seluruh masyarakat, tanah menjadi sumber kehidupan masyarakat dari bertani, perindustrian, pembangunan bendungan atau jalan demi kepentingan umum dan tanah jadi tempat peristirahatan terakhir (Abdurrahman, 1983, hal. 1). Untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang dikenal Indonesia dengan UUPA., UUPA adalah Hukum Agraria atau Hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam hukum tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA

Pasal 4 ayat (1) UUPA menjelaskan :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Pengertian yuridis yaitu permukaan bumi. Sedang hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 2015, hal. 18).

Pasal 4 ayat (2),(3) UUPA menjelaskan tentang hak atas tanah:

Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pasal 4 ayat (3) UUPA menjelaskan :

“Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa”.

Tanah dibagikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang ada di UUPA, untuk digunakan dan dimanfaatkan. Dibagikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak itu tidak memiliki makna yaitu jika penggunaan tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa, pasti dibutuhkan penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh hak-hak atas tanah dinyatakan di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa hak-hak atas tanah tidak hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yaitu "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tanah sangat penting bagi kehidupan sulit buat dihilangkan ataupun dilepaskan, jadi kedudukan juga kepemilikan tanah sangat dipertahankan, karena disebabkan oleh : Pertama tanah pada hakikatnya adalah tempat masyarakat tinggal dan tempat pemakaman masyarakat ketika meninggal dunia sedangkan yang kedua tanah pada sifatnya adalah satu kekayaan meskipun terjadi berbagai keadaan juga memiliki sifat tetap dalam keadaannya bahkan menjadi keuntungan (Wignjodipoero, 1983, hal. 197).

Didalam Pasal 6 UUPA menjelaskan : :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Fungsi sosial tanah kadang kala mengharuskan kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan untuk kepentingan umum dalam melakukan pembangunan infrastruktur, pemerintah memerlukan tanah menjadi salah satu unsur strategis untuk pembangunan nasional, meskipun ketersediaan tanah makin terbatas dan

mutlak diperlukan oleh pemerintah untuk mencapai tujuan pembangunan nasional.

Kebijakan bidang Pertanahan ini didasarkan pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjelaskan :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat”.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakan suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan Kehidupannya. Penggunaan tanah memiliki tujuan yaitu yang pertama tanah digunakan buat usaha, contohnya buat pertanian, perikanan, peternakan. yang kedua tanah digunakan buat tempat membangun contohnya lapangan, rumah, jalan, jembatan, bendungan. Tanah adalah modal dasar untuk mewujudkan pembangunan demi kepentingan umum. Perlunya dukungan berbentuk kepastian hukum di bidang pertanahan juga semakin meningkat. Pemberian jaminan hukum dalam bidang pertanahan memerlukan hukum yang lengkap dan jelas serta tertulis, di tegakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Sudikno, 2007).

Membuat pembangunan bagi kepentingan umum diatas tanah negara dizaman sekarang ini sangat sulit. karena ketersediaan tanah negara buat mencukupi kebutuhan ini menjadi semakin sulit. Sehingga memerlukan lahan milik warga yang telah dikuasai sepenuhnya oleh warga serta memiliki suatu hak. Dalam rangka melaksanakan pembangunan fasilitas untuk kepentingan

umum harus membutuhkan lahan yang luas, pemerintah melakukan upaya hukum dalam mendapatkan lahan yaitu dengan pencabutan hak atas tanah juga pembebasan tanah. Kegiatan Pemerintah dalam memperoleh tanah buat pembangun bagi kepentingan umum, dengan menggunakan cara pengadaan tanah. Pengadaan tanah merupakan langkah awal bagi pelaksanaan pembangunan yang merata juga meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat dilaksanakan dengan persetujuan dari pemilik hak dasar atas tanah juga dengan ganti rugi diberikan pada pemegang hak dasar (Limbong, 2017, hal. 138).

Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah di era sekarang sering berbenturan dengan persoalan pengadaan tanah. supaya hak pemilik tanah tidak dilanggar harus memperhatikan prinsip kepentingan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Menurut Sunarno. terdapat tiga prinsip yang pertama kegiatan untuk kepentingan umum. Kedua kegiatan pembangunan yang dilakukan pemerintah. Ketiga tidak untuk mencari keuntungan (Sutedi, 2007, hal. 75).

Perlindungan hukum untuk pengadaan tanah negara wajib memberi kepastian hukum bagi hak atas tanah seseorang, mempertahankan haknya dari gangguan pihak lain. Maka dibentuknya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Terbentuknya Undang-Undang pengadaan tanah karena semakin mendesaknya kebutuhan tersedianya tanah untuk pembangunan infrastruktur di satu pihak, dan sering terjadinya kelambanan dalam proses pengadaan tanah yang dilaksanakan

menurut Prepress (Sumardjono, Maria S, 2015, hal. 6). Berdasarkan pertimbangan tersebut DPRI sudah memutuskan mengesahkan Undang-Undang pengadaan tanah bersama-sama dengan Pemerintah Republik Indonesia. Diharapkan melalui Undang-Undang tentang pengadaan tanah ini. Bahwa kepastian hukum juga keadilan bisa terwujud untuk rakyat yang lahan nya diambil alih oleh negara untuk melaksanakan pembangunan ataupun investor yang terlibat dalam pembangunan itu (Rongiyati, 2012, hal. 75).

Tujuan pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Pengadaan tanah yaitu memiliki sebuah tujuan untuk menyediakan tanah untuk pembangunan buat memajukan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat dan Negara juga tetap memperhatikan kepentingan hukum mereka atas penggantian kerugiannya.

Salah satu pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah yaitu dalam proyek pembangunan Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang merupakan salah satu kasus pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pembangunan Bendungan Sadawarna yang prosesnya bertahap. Pembangunan Bendungan Sadawarna tersebut merupakan bagian dari rencana Proyek Strategis Nasional (PSN). Total lahan 1.208.362 hektar yang harus dibebaskan. Total ada 3 Kabupaten, 3 Kecamatan dan 6 Desa yang terkena dampak pembangunan bendungan sadawarna pada Kabupaten Indramayu terdapat di Desa Bantarwaru seluas 38.76 Hektar, pada Kabupaten Subang terdapat di Desa Sadawarna seluar 267.53 hektare dan di Desa Cibalandong Jaya seluas 290.23 Hektare, dan pada Kabupaten Sumedang terdapat di Desa Surya Medal seluas 276.76 Hektare lalu Desa Tanjung 306.55

Hektare dan Desa Surian 31,79 Hektare. Penulis memilih Kabupaten Subang, karena di Kabupaten Subang pelaksanaan pengadaan tanah masih mengalami kendala dan terhambat terutama di Kecamatan Cibogo. Karena dari dua desa di Kecamatan Cibogo, hanya di Desa Sadawarna yang pelaksanaan pengadaan tanahnya sudah mulai. Kondisi ini sangat menarik buat dikaji dan diteliti, Karena Desa Sadawarna merupakan satu-satunya dari dua desa yang sudah berjalan Pengadaan tanahnya. Pengadaan tanah dalam proyek bendungan tersebut di Desa Sadawarna tanah 610 bidang, luas 267.53 hektare.

Proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dari masalah ganti rugi, maka perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap semua data dan informasi serta data yang disampaikan dalam membuat perkiraan ganti rugi. Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka akan dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan. Proses pembebasan tanah di Desa Sadawarna sudah mulai dilaksanakan Sejak akhir tahun 2018 namun pemberian ganti rugi bagi pemilik tanah baru dimulai sejak tahun 2020 hingga per September 2021 sudah mencapai 60%, sedangkan untuk di Desa Cibalandong masih 0% pelaksanaan pengadaannya. padahal proses pembangunan sudah dimulai di tahun 2018 dari perjalanan pengadaan tanah tersebut masih menimbulkan permasalahan yakni masih lambatnya proses pemberian ganti rugi, seperti pembayaran 113,414 Hektar atau 40% tanah di Desa Sadawarna yang belum diketahui alasannya.

Menurut Pasal 1 Butir (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Berhubungan dengan ganti kerugian, bentuk-bentuk ganti rugi diatur dalam pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a) Uang
- b) Tanah pengganti
- c) Permukiman kembali
- d) Kepemilikan saham
- e) Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak

Dasar penetapan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah tersebut akan ditentukan dengan musyawarah sesuai dengan ketentuan yang diatur pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menentukan bahwa, lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 hari kerja sejak hasil Penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 32 jo Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kemudian pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa, hasil

kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Hasil kesepakatan dalam musyawarah yang telah dilakukan akan menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak

Selain dari permasalahan ganti rugi masih ada permasalahan terkait dugaan adanya manipulasi data beberapa warga terkena dampak pembangunan bendungan sadawarna di Kabupaten Subang.

Berdasarkan Penjelasan di atas, penulis tertarik untuk membahas secara singkat dan sederhana tentang pengadaan tanah dalam proyek Bendungan Sadawarna, dengan judul :

“Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Bendungan Sadawarna Di Kabupaten Subang Di Hubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.

A. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang indentifikasi masalah di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan cibogo kabupaten Subang ?

2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang ?
3. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang dan bagaimana upaya-upaya panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala tersebut ?

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan indentifikasi masalah tersebut maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan cibogo kabupaten Subang.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pemberian ganti rugi untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang dan upaya-upaya panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala tersebut.

C. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian baik secara teoritis ataupun praktis adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan bisa memberi kontribusi positif bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agrarian mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Penelitian ini diharapkan bisa memberi tambahan referensi sangat berguna di bidang akademisi khususnya bagi Fakultas Hukum Universitas Pasundan dan menjadi salah satu bahan kepustakaan.

2. Kegunaan Praktis

a. Untuk Pemerintah :

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan positif bagi keberlangsungan kegiatan pada jajaran Tim pelaksana pengadaan tanah dalam hal pengadaan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

b. Untuk Masyarakat ;

Penelitian ini diharapkan bisa memberi manfaat bagi masyarakat untuk mengetahui pentingnya memperoleh perlindungan hukum dan mengetahui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

D. Kerangka Pemikiran

Teori Negara Kesejahteraan (Welfare State) Menurut Prof. Mr. R. Kranenburg, (Kranenburg, 1989, hal. 16) menyatakan bahwa negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan golongan tertentu tapi seluruh rakyat. dan Teori Negara Hukum (Rechtsstaats) Konsepsi negara hukum dalam kajian teoretis dapat dibedakan dalam dua pengertian (Limbong, 2017, hal. 49). Pertama, negara hukum dalam arti formal (sempit/ klasik) ialah negara yang kerjanya hanya menjaga agar jangan sampai ada pelanggaran terhadap ketentraman dan kepentingan umum, seperti yang telah ditentukan oleh hukum yang tertulis (undang-undang), yaitu hanya bertugas melindungi jiwa, benda, atau hak asasi warganya secara pasif, campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat karena yang berlaku dalam lapangan ekonomi adalah prinsip *laissez faire laissezaller*. Negara hukum dalam arti materiil (luas/modern) ialah negara yang terkenal dengan istilah *welfare state* (*walvaar staat*), (*wehlfarstaat*), yang bertugas menjaga keamanan dalam arti kata seluas-luasnya, yaitu keamanan sosial (*social security*) dan menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil sehingga hak-hak asasi warga negaranya benar-benar terjamin dan terlindungi. Tujuan Negara Indonesia adalah untuk memberikan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh warga Negara (Dominikus, 2010, hal. 70). Dalam filsafat hukum, hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan yang berujung pada kesejahteraan.

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV: “Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Arti dari kata “dikuasai” yang digunakan dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk (Hernawan, 2015) :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, 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-hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Arti kata “agrarian” dalam beberapa bahasa sangat berbeda. menurut bahasa Belanda akker atau agraria, menurut bahasa Yunani “agros” yang mempunyai arti tanah pertanian, menurut bahasa latin yaitu “agger” atau sebidang tanah, Menurut bahasa Inggris agrarian atau tanah buat pertanian (Urip, 2009, hal. 1). Pengertian Agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batasan yang ditentukan dalam Pasal 48 UUPA, meliputi ruang angkasa yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha

memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi (Harsono, 2015, hal. 3). Tanah merupakan suatu hal yang penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga harus ada aturan tentang keberadaannya, negara yang merupakan penguasa tanah perlu bertanggung jawab untuk peraturan pertanahan tersebut.

Menurut Pasal 4 ayat (10) UUPA menjelaskan :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan :

“Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Menurut Pasal 6 UUPA menjelaskan :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan cara mengganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Marulak, 2020, hal. 89). Pengadaan tanah adalah suatu proses pembelian tanah yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan memperoleh tanah untuk kepentingan tertentu dengan memberikan ganti kepada pemilik tanah (Koeswahyono Imam, 2008).

Pengadaan Tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik tertulis atau tidak tertulis menyusun tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti kerugian yang layak (Arba, 2019, hal. 15).

Menurut Pasal 1 butir (2) Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Menurut Pasal 1 butir (2) Peraturan Pemerintah nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan :

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”.

Landasan yuridis pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia mengacu pada ketentuan Pasal 18 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”.

Pembebasan hak atas tanah dengan maksud dan tujuan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa, negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur Undang-Undang (Soimin, 2004, hal. 82).

Kepentingan umum adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri tertentu, antara lain menyangkut semua sarana umum (Marulak, 2020, hal. 89). Bagi berjalannya kehidupan yang beradab pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum tidak lepas dari yang namanya ganti kerugian pada saat proses pembebasan lahan. Proses pengadaan tanah dimulai dengan perencanaan penentuan lokasi tanah, calon pengguna tanah mengajukan permohonan penggunaan tanah yang diajukan kepada Pemerintah/Menteri/Gubernur. Sesuai dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan 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 umum”.

Menurut Pasal 1 Butir (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai, merupakan nilai pada pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai, menjadi dasar musyawarah penyetor kerugian (Sutedi, 2020, hal. 427). Penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 32 jo Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa :

“Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab Terhadap Penilaian yang telat dilaksanakan”.

Menurut Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan:

“Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi :

1. Tanah
2. Ruang diatas tanah dan dibawah tanah,
3. Bangunan,
4. Tanaman,
5. Benda yang berkaitan dengan tanah ; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai”.

Pendanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari dana badan usaha sebagai instansi yang memerlukan tanah yang diberi kuasa dengan perjanjian, bertindak ata nama instansi pemerintah, kementerian, non kementerian, provinsi, dan kabupaten/kota. pembiayaan pengadaan tanah oleh badan usaha dilunasi oleh instansi pemerintah, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, provinsi dan kabupaten/kota melalui APBN dan APBD (Gozali, 2019, hal. 91).

Menurut Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

1. Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
2. Dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara / Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan

khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto Pasal 124 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Alokasi pendanaan untuk pelaksanaan pengadaan tanah terdiri dari :

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan;
- d. Penyerahan Hasil;
- e. Administrasi dan Pengelolaan; dan
- f. Sosialisasi.

Asas-asas hukum Pengadaan Tanah Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu sebagai berikut (Gozali, 2019, hal. 36) :

- A. Asas Kemanusiaan, asas ini yakni Pengadaan tanah wajib memberi perlindungan HAM, harkat dan martabat masyarakat Indonesia.
- B. Asas Keadilan, asas ini yakni negara memberikan jamin ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak menerimanya.

- C. Asas Kemanfaatan, asas ini yakni hasil dari pengadaan tanah dapat memberi manfaat untuk rakyat dan negara.
- D. Asas Kepastian, asas ini yakni pemerintah memberi jaminan hukum sehingga mengetahui hak dan kewajibanya terutama memberi jaminan ganti kerugian berdasarkan undang-undang.
- E. Asas Keterbukaan, asas ini adalah proses pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah dilaksanakan dengan transparan terkait informasi pengadaan tanah.
- F. Asas Kesepakatan, asas ini yakni proses pengadaan tanah, harus dilakukan dengan cara musyawarah antara pemilik tanah dengan pemerintah tanpa ada paksaan sehingga diperoleh kesepakatan bersama.
- G. Asas Keikutsertaan, asas ini yakni dukungan yang diberikan masyarakat terhadap pelaksanaan pengadaan tanah, baik langsung maupun tidak langsung, mulai dari perencanaan hingga pembangunan.
- H. Asas Kesejahteraan, asas ini yakni pengadaan tanah dapat memberikan nilai tambahan bagi yang warga yang berhak dan untuk masyarakat luas.
- I. Asas Keberlanjutan, asas ini yakni kegiatan pembangunan bisa berjalan terus menerus untuk mencapai tujuan yang diharapkan oleh pemerintah.
- J. Asas Keselarasan, asas ini yakni pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah harus seimbang dan selaras dengan kepentingan masyarakat

Asas-asas tersebut diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia.

E. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, adalah mendeskripsikan Peraturan perundangan-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif berhubungan dengan permasalahan yang ada di skripsi ini (Ronny, 1990, hal. 92).

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan tipe metode yuridis normatif, Yuridis Normatif (Normative Juridical) Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini (Yadiman, 2019, hal. 86). Karena permasalahan yang diteliti terkait dengan peraturan perUndang-Undangan dan serta penerapan dalam praktek. Dalam penelitian ini kajian pada hukum positif yang mengatur tentang pengadaan tanah, pemberian ganti kerugian, hukum agraria, asas hukum.

3. Tahap Penelitian

Untuk pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini didapat melalui :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan data sekunder, yaitu pada bagian ini penulis berusaha mengkaji berbagai teori melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari perUndang-Undangan berdasarkan hierarki peraturan perUndang-Undangan, yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bisa digunakan menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Seperti buku-buku, jurnal, artikel, makalah yang dapat menjadi sumber informasi mengenai skripsi ini.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti kamus hukum, ensiklopedia, situs internet dan bahan lainnya yang dapat menjadi sumber informasi mengenai skripsi ini.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan ini untuk memperoleh data yang bersifat data primer sebagai penunjang data sekunder, Penelitian ini dilakukan secara langsung terhadap objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan terhadap data yang penulis kumpulkan dengan membaca, mencatat dan mengutip dari buku-buku, peraturan perundang-undangan (Ronny, 1990, hal. 52). Yang sesuai dengan permasalahan yang dilakukan secara diteliti oleh penulis.

b. Studi Lapangan

Dalam studi lapangan dengan menggunakan pengumpulan data secara kualitatif, dilakukan melalui wawancara. Wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih yang berbicara antara sumber informasi atau narasumber dengan pewawancara.

Tujuan wawancara untuk mendapatkan informasi dari pihak yang terpercaya. wawancara dilakukan dengan mengajukan sejumlah pertanyaan kepada narasumber.(Yadiman, 2019, hal. 105).

5. Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan mendukung penelitian ini dilakukan dengan dua cara :

a. Data Kepustakaan

Penulis melakukan pengumpulan data adalah dengan cara melalui data kepustakaan dengan menggunakan alat tulis untuk mencatat dan mengumpulkan data yang diperoleh dan diperlukan dengan termasuk buku juga peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan masalah yang sedang dikaji dan diteliti oleh penulis dengan pencatatan yang sistematis juga lengkap.

b. Data Lapangan

Penulis melakukan pengumpulan data dengan penelitian lapangan yang mendukung indentifikasi masalah dengan melakukan wawancara kepada narasumber terkait permasalahan ini yang disampaikan secara lisan yang berpatokan dengan dokumen daftar pertanyaan yang penulis buat dan di bantu dengan fasilitas alat perekam menggunakan handphone, flashdisk dan camera.

6. Analisis Data

Menggunakan analisis data Penelitian kualitatif yaitu cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analitis yaitu data yang diperoleh dari data sekunder maupun data primer. Data terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode yuridis kualitatif (Soekanto, 2006, hal. 52).

Yuridis kualitatif adalah data yang diperoleh dengan penelitian yang bersifat teori-teori, uraian maupun pendapat para ahli yang disusun secara teratur, lalu kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara, penafsiran hukum dan konstruksi hukum.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan di tempat-tempat yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang dikaji dan diteliti oleh penulis. Lokasi penelitian ini dibagi menjadi dua bagian :

a. Lokasi Studi Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No 17 Bandung Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Umum Provinsi Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II No.4 Jatisari Buahbatu Bandung Jawa Barat

b. Instansi Tempat Penelitian

- 1) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang, Jalan Mayjen Sutoyo Siswomiharjo No 44 Karanganyar Subang.
- 2) Desa Sadawarna, Jalan Kp Dukuh RT 10 RW 04 Desa Sadawarna, Cibogo, Subang.