

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TANAH SISA YANG MASIH  
DAPAT DIFUNGSIKAN DARI HASIL KEGIATAN PENGADAAN  
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)**

**(TESIS)**

**Oleh**

**FIRMANSYAH  
NPM 2322011010**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**

## **ABSTRAK**

### **Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Sisa Yang Masih Dapat Difungsikan Dari Hasil Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)**

**Oleh**

**Firmansyah**

Tanah sisa pada kegiatan pengadaan tanah merupakan bagian dari satu bidang tanah yang hanya sebagian tanahnya yang masuk dalam kegiatan pengadaan tanah. Tanah sisa yang ada pada kegiatan pengadaan tanah pembangunan Bendungan Way Sekampung sebagian besar merupakan tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat). Pada pengaturannya pemerintah belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap tanah sisa yang belum terdaftar. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis pengaturan negara dalam memberikan perlindungan hukum terhadap tanah sisa kegiatan pengadaan tanah pembangunan Bendungan Way Sekampung dan menemukan kebijakan hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah sisa dalam rangka percepatan pendaftaran tanah. Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengolahan data penelitian menggunakan teknik studi kepustakaan dan studi wawancara dengan narasumber. Analisis data penelitian dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa negara belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya dan belum terdaftar. Pemerintah seharusnya dapat membuat suatu kebijakan hukum terhadap tanah sisa yang belum terdaftar tersebut untuk dilakukannya pendaftaran tanah sampai akhirnya diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Karena pada pengumpulan data yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B pengadaan tanah merupakan persyaratan yang dibutuhkan untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yakni data fisik dan data yuridis. Maka secara tidak langsung dapat mempermudah dan mempercepat kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

**Kata Kunci:** Bendungan Way Sekampung, Perlindungan Hukum, Tanah Sisa

## **ABSTRACT**

### ***Legal Protection For Residual Land That Can Still Be Used From Land Acquisition Activities For Public Interest (Case Study: Construction of Way Sekampung Dam)***

**Firmansyah**

*Residual land in land acquisition activities is part of a land parcel that only part of the land is included in land acquisition activities. Residual land in the land acquisition activities for the construction of the Way Sekampung Dam is mostly unregistered land (not yet certified). In its regulations, the government has not provided legal protection and legal certainty for residual land that has not been registered. The purpose of this study is to analyze state regulations in providing legal protection for residual land in the land acquisition activity for the construction of the Way Sekampung Dam and to find legal policies that can be implemented for the remaining land in order to accelerate land registration. The study uses a legislative approach and a conceptual approach. The data used are primary data and secondary data. The processing of research data uses literature study techniques and interview studies with informants. The analysis of research data is carried out qualitatively. The results of the study indicate that the state has not provided legal protection and legal certainty for the remaining land that can still be used as land and has not been registered. The government should be able to create a legal policy for residual land that has not been registered for land registration until a land title certificate is finally issued. Because in the data collection carried out by Task Force A and Task Force B, land acquisition is a requirement needed for the first land registration activity, namely physical data and legal data. So indirectly it can facilitate and accelerate the land registration activity.*

*Keywords: Way Sekampung Dam, Legal Protection, Residual Land*

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TANAH SISA YANG MASIH  
DAPAT DIFUNGSIKAN DARI HASIL KEGIATAN PENGADAAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)**

**Oleh**

**Firmansyah**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
MAGISTER HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Kenegaraan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDARLAMPUNG  
2025**

## PERSETUJUAN

Judul Tesis : **Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Sisa Yang Masih Dapat Difungsikan Dari Hasil Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)**

Nama Mahasiswa : Firmansyah

Nomor Pokok Mahasiswa : 2322011010

Program Khusus : Hukum Kenegaraan

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



**MENYETUJUI,**  
Dosen Pembimbing

**Prof. Dr. FX Sumardja, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196109301987021001

**Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H**  
NIP. 198206232008121003

## MENGETAHUI



**Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.**  
NIP. 198009292008102023

## HALAMAN PENGESAHAN

### 1. Tim Penguji

Ketua : Prof. Dr. FX Sumardja, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H

Penguji Utama : Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D

Anggota : Dr. Zulkarnain Ridlwan, S.H., M.H.

Anggota : Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.

### 2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.  
NIP. 196412181988031002

Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si.  
NIP. 196405261989021001

4. Tanggal Lulus Ujian: 16 Januari 2025

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Tesis dengan Judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Sisa Yang Masih Dapat Difungsikan Dari Hasil Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)”** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya. Saya bersedia dan sanggup dituntut dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 16 Januari 2025



Firmansyah  
2322011010

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Firmansyah, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 21 Desember 1995. Penulis merupakan anak ke 3 dari 3 bersaudara, putra pasangan Bapak Daswir dan Ibu Junaida. Penulis mengawali pendidikan TK di TK Al-Hidayah Bandar Lampung yang diselesaikan pada 2001. Selanjutnya, penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar di SDN 2 Sawah Lama pada 2007. Pada 2010, penulis menyelesaikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama di SMPN 4 Bandar Lampung. Penulis kemudian menyelesaikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas di SMAN 9 Bandar Lampung pada 2013. Penulis diwisuda sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang pada 2017. Pada 2023, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung.



## **MOTTO**

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang bermanfaat bagi orang lain”

**(Sabda Nabi Muhammad SAW)**

“Tangga kesuksesan tak pernah penuh sesak di bagian puncak”.

**(Napoleon Hill)**

*“Life begins at the end of your comfort zone”*

**(Neale Donald Walsch)**

## **PERSEMBAHAN**

Puju syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan tesis. Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan tesis ini kepada:

Istri dan Anak Tercinta Celly Devita Febrianti dan Aldevaro Danish Shankara,  
Ayah dan Ibu tersayang, Bapak Daswir dan Ibu Junaida.

Istri yang selalu ada dikala senang dan sedih serta selalu mendukung dikala susah dan mudah. Untuk Ayah dan Ibu yang sudah menjadi Orang tua terbaik yang selama ini telah mendidik dan mendukung dengan penuh kasih sayang. Senantiasa melindungi, merawat dengan tulus, dan memberikan doa yang tidak pernah putus untuk kebahagiaan dan kesuksesan saya.

Terima kasih untuk Istri, Ayah dan Ibuku atas segalanya, semoga kelak saya dapat membahagiakan dan menjadi kebanggaan keluarga.

Almamaterku tercinta, Universitas Lampung.

Tempatku berkarya, menimba ilmu, dan mendapatkan pengalaman berharga yang menjadi sebagian jejak langkahku menuju kesuksesan.

## SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirabbi'alamin, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul, **“Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Sisa Yang Masih Dapat Difungsikan Dari Hasil Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus: Pembangunan Bendungan Way Sekampung)”**, tesis ini diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis berharap agar yang tersaji dalam tesis ini dapat menjadi acuan perbandingan yang bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini dengan segala ketulusan hati penulisan mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, DEA, IPM selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung
4. Ibu Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung sekaligus sebagai anggota penguji tesis;
5. Bapak Prof. Dr. FX Sumardja, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing I, terima kasih atas kesabaran, dukungan, dan kesediaan untuk meluangkan waktunya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, motivasi, dan

nasihat kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Terima kasih atas kepercayaan yang diberikan kepada penulis dari pertama kali memulai studi di Magister Ilmu Hukum sampai tesis ini diselesaikan.

6. Bapak Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, terima kasih atas kesabaran, dukungan, dan kesediaan untuk meluangkan waktunya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, motivasi, dan nasihat kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
7. Bapak Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D. selaku Anggota Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam perbaikan tesis. Terima kasih atas kritik, saran, dan masukan pada penulis yang sangat membangun.
8. Bapak Dr. Zulkarnain Ridlwan., S.H., M.H. selaku Anggota Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam perbaikan tesis. Terima kasih atas kritik, saran, dan masukan pada penulis yang sangat membangun.
9. Seluruh Dosen dan Staf Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung, yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama ini hingga tesis dapat terselesaikan.
10. Bapak H. Daswir dan Ibu Hj. Junaida, orang tua penulis yang memberikan kasih sayang dan dukungan kepada penulis.
11. Ns. Celly Devita Febrianti, S.Kep., M.KM. istri penulis yang selalu memberikan kasih sayang, kesabaran, dukungan dan doanya kepada penulis
12. Seluruh teman-teman Angkatan 2023 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu telah menjadi teman yang saling mendukung.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungannya kepada penulis dari awal studi sampai selesai penyusunan tesis;

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, khususnya sebagai kontribusi penulis dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan penelitian.

Bandar Lampung, 16 Januari 2025

Penulis

Firmansyah

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| ABSTRAK .....   | i    |
| ABSTRACT .....  | ii   |
| PERSETUJUAN .....   | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN.....   | iv   |
| SURAT PERNYATAAN.....   | v    |
| RIWAYAT HIDUP.....  | vi   |
| MOTTO.....  | vii  |
| PERSEMBAHAN .....   | viii |
| SANWACANA.....  | ix   |
| DAFTAR ISI .....  | xii  |
| DAFTAR TABEL.....   | xiii |
| DAFTAR GAMBAR .....   | xiv  |
| BAB I PENDAHULUAN.....  | 1    |
| 1.1 Latar Belakang .....  | 1    |
| 1.2 Masalah dan Ruang Lingkup.....  | 8    |
| 1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....   | 9    |
| 1.4 Kerangka Pemikiran.....   | 10   |
| 1.5 Metode Penelitian.....  | 21   |
| 1.6 Sistematika Penulisan.....  | 27   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....  | 28   |
| 2.1 Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....   | 28   |
| 2.2 Tanah Sisa Pada Kegiatan Pengadaan Tanah.....   | 32   |
| 2.3 Pendaftaran Tanah Di Indonesia .....  | 34   |
| BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....   | 38   |
| 3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Sisa Kegiatan Pengadaan Tanah<br>Pembangunan Bendungan Way Sekampung .....        | 38   |
| 3.2 Kebijakan hukum terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan dalam<br>rangka percepatan pendaftaran tanah ..... | 84   |
| BAB IV PENUTUP .....  | 95   |
| 4.1 Kesimpulan .....  | 95   |
| 4.2 Saran.....  | 96   |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 97   |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 3. 1 Perbandingan Landasan Hukum Penyelenggaraan Pegadaan Tanah Sebelum dan Sesudah UUCK .....         | 50 |
| Tabel 3. 2 Pengaturan Penlok dan Peruntukan pada Kegiatan Pengadaan Tanah Bendungan Way Sekampung .....      | 55 |
| Tabel 3. 3 Data jumlah bidang tanah yang menjadi objek pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung perdesa.....  | 66 |
| Tabel 3. 4 Sample daftar inventaris tanah sisa di Desa Kamilin.....  | 73 |
| Tabel 3. 5 Jumlah Target dan Realisasi Bidang Tanah Kegiatan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu..... | 86 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 3. 1 Peta Batas Administrasi Kabupaten Pringsewu .....   | 39 |
| Gambar 3. 2 Bendungan Way Sekampung melalui drone .....   | 42 |
| Gambar 3. 3 Sample Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Lahan Tambahan Bendungan Way Sekampung, Desa Kamilin ..... | 63 |
| Gambar 3. 4 Sample Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Lahan Tambahan Bendungan Way Sekampung, Desa Kamilin .....  | 65 |
| Gambar 3. 5 Peta Gambaran Umum Status Tanah .....   | 77 |
| Gambar 3. 6 Sampel pencatatan pengurangan luas pada Buku Tanah dan Surat Ukur.....                              | 79 |
| Gambar 3. 7 Susunan Organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.....               | 91 |



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.<sup>1</sup>

Kebutuhan akan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum sangat krusial sifatnya, karena terdapat berbagai kepentingan yang saling bersinggungan didalamnya. Pemerintah yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk mengelola kemerdekaan bangsa melalui pembangunan dari berbagai sektor, dalam hal ini infrastruktur akan membutuhkan tanah untuk merealisasikan pembangunan tersebut.<sup>2</sup>

Dalam rangka mendukung kegiatan pembangunan yang sedang digencarkan di Indonesia, tidak terlepas dari kebutuhan tanah yang harus

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Menuju Kesempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2003), hlm.3

<sup>2</sup> Akib, Muhammad, H. S. Tisnanta, F. X. Sumarja, and Arif Firmansyah Ade. "Laporan Penelitian: Desain Hukum Resettlement Action Plan Untuk Menjamin Keberlanjutan Kehidupan Pihak Terdampak Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." Hlm. 1

disediakan oleh pemerintah. Untuk mencapai ketersediaan tanah ini, pemerintah perlu melaksanakan pengadaan tanah. Dasar hukum pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia diatur di Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, undang – undang ini merupakan payung hukum utama dalam menyelenggarakan kegiatan pengadaan tanah. Pengadaan tanah menurut Pasal 1 ayat (2) dalam undang – undang ini ialah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum khususnya infrastruktur merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan. Kemajuan suatu masyarakat memerlukan dukungan ketersediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Meskipun demikian disadari sepenuhnya bahwa saat ini ketersediaan tanah negara “bebas” yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki rakyat atau pihak pihak yang berkepentingan sudah sangat terbatas. Hal ini yang kemudian memunculkan konsekuensi adanya tindakan pengadaan tanah bisa berupa perolehan, pengambil alihan dan penyerahan tanah secara sukarela.<sup>3</sup>

Kegiatan pengadaan tanah sudah hampir merata di seluruh Indonesia, banyak kabupaten/kota di Indonesia yang sudah, sedang atau akan melaksanakan kegiatan pengadaan tanah, tentunya hasil dari pengadaan tanah ini nantinya akan dilanjutkan kegiatan Pembangunan seperti pembangunan

---

<sup>3</sup> F. X. Sumarja "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersarakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40, no. 13 (2014): 491-503.

jalan tol, jalur kereta api, pelabuhan, bandar udara, waduk, bendungan dan beberapa jenis kepentingan umum lainnya. Karena kebutuhan pembangunan dan ketersediaan tanah yang dimiliki oleh negara tidak mencukupi untuk kegiatan pembangunan, maka cara yang ditempuh ialah dengan melaksanakan pengadaan tanah melalui instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan panitia pengadaan tanah dalam hal ini dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi setempat atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana lokasi pengadaan tanah dilaksanakan.

Kabupaten Pringsewu merupakan salah satu kabupaten yang dijadikan lokasi untuk pembangunan bendungan yang diberi nama Bendungan Way Sekampung. Kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung dimulai dari tahun 2015 sampai dengan 2024 yang terdiri dari 7 penetapan lokasi, yakni mulai dari penetapan lokasi untuk jalan dan tapak, genangan, disposal dan wilayah terdampak Bendungan Way Sekampung.<sup>4</sup> Dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Bendungan Way Sekampung instansi yang memerlukan tanah ialah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq. Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu sebagai pelaksana pengadaan tanah.

Terdapat 4 (empat) tahapan dalam kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung yang telah jelas diatur pada Pasal 113 Undang

---

<sup>4</sup> Dokumen Penetapan Lokasi Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Way Sekampung dari Nomor G.574.a/B.I/HK/2015 tanggal 07 Desember 2015 sampai Nomor G/265/B.06/HK/2024 tanggal 28 Maret 2024

– Undang Nomor 2 Tahun 2012,<sup>5</sup> tahapan tersebut dimulai dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan sampai dengan penyerahan hasil, dalam tahapan- tahapan tersebut tentunya perlu koordinasi yang baik antara *stakeholder* agar terwujudnya pengadaan tanah yang sesuai dengan apa yang diharapkan. Ada beberapa hal yang seharusnya diperhatikan oleh Pemerintah pada pelaksanaan pengadaan tanah yakni salah satunya mengenai Perlindungan hukum terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya dalam rangka mendukung percepatan pendaftaran tanah.

Tanah sisa merupakan tanah masyarakat yang mempunyai sisa dari kegiatan pengadaan tanah, menurut pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>6</sup> Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian apabila tanah sisa tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Untuk tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan atau tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana pengadaan tanah bersama dengan instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

Dengan adanya tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan lagi tanahnya, disisi lain sebagian besar tanah sisa hasil dari kegiatan pengadaan tanah ialah masih dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

penggunaannya dan tanah tersebut belum terdaftar (belum bersertipikat). Dalam pelaksanaannya terhadap tanah yang belum terdaftar dan masih dapat difungsikan tanahnya belum ada peraturan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap tanah tersebut. Selain mendapatkan uang ganti kerugian, masyarakat yang menjadi subjek pengadaan tanah yang tidak semua tanahnya menjadi objek dari pengadaan tanah, atau dalam arti lain tanah yang masih tersisa dari kegiatan pengadaan tanah belum mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah sisanya tersebut. Pada faktanya di lapangan, banyak masyarakat yang menginginkan untuk mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanahnya, tetapi terhalang karena menurut mereka sebagai masyarakat awam dalam memahami pendaftaran tanah, untuk mengurus sertipikat harus menempuh jarak yang jauh, memakan waktu yang lama, dan dana yang cukup besar.<sup>7</sup>

Pada kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Way Sekampung, yang pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dilakukan dari tahun 2015 sampai dengan sekarang, menurut data yang ada pada Daftar Nominatif terdapat 9 desa yang menjadi lokasi kegiatan pengadaan tanah ini. Desa-desa yang menjadi lokasi ialah Desa Pamenang, Bumi Ratu, Lugusari, Pasir Ukir pada Kecamatan Pagelaran, lalu Desa Fajar Baru, Kamilin, Gunung Raya, Way Kunyir pada Kecamatan Pagelaran Utara, dan Desa Banjarejo pada Kecamatan Banyumas. Pada 9 desa tersebut ditetapkan menjadi lokasi pengadaan tanah berdasarkan 7 Penetapan Lokasi yang dibuat

---

<sup>7</sup> Wawancara Bapak Herman selaku Kepala Desa Kamilin, pada hari Kamis 27 November 2024

oleh Gubernur Provinsi Lampung sebelumnya yakni Bapak Rido Ficardo dan Bapak Arinal Djunaidi.<sup>8</sup>

Tanah yang menjadi objek dari pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung sejumlah kurang lebih 1.706 bidang yang tersebar di 9 desa yang sudah disebutkan diparagraf diatas. Dengan rincian 58 bidang sudah terdaftar (bersertipikat) dan 1.648 bidang belum terdaftar (belum bersertipikat),<sup>9</sup> artinya hanya 3,5% saja dari bidang tanah yang menjadi objek pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung yang sudah bersertipikat. Sehingga dapat disimpulkan masih banyak warga yang belum mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap tanahnya.

Dalam kesempatan ini penulis menemukan terdapat tulisan lain yang membahas mengenai permasalahan tanah sisa kegiatan pengadaan tanah yang berjudul “Ganti Rugi Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar: Akibat Hukum dan Konflik Pertanahan” yang ditulis oleh saudara Andriawan Kusuma.<sup>10</sup> Pada tulisan tersebut membahas mengenai bagaimana cara penanganan masalah terhadap tanah sisa yang sudah tidak dapat lagi difungsikan tanahnya dalam pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar. Sehingga apabila dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan yakni terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya dan dikaitkan oleh percepatan pendaftaran tanah di

---

<sup>8</sup> Dokumen Penetapan Lokasi Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Way Sekampung dari Nomor G.574.a/B.I/HK/2015 tanggal 07 Desember 2015 sampai Nomor G/265/B.06/HK/2024 tanggal 28 Maret 2024

<sup>9</sup> Dokumen Daftar Inventarisasi Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum (Bendungan Way Sekampung)

<sup>10</sup> Kusuma, Andriawan. "Ganti Rugi Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheniterbanggi Besar: Akibat Hukum Dan Konflik Pertanahan." *Jurnal Cepalo* 3, no. 1 (2019).

Indonesia, maka akan terdapat perbedaan dalam pembahasan dan penyajian datanya. Selain itu juga terhadap lokasi kegiatan pengadaan tanah yang diteliti juga terdapat perbedaan.

Penulis juga menemukan tulisan lain yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum” yang ditulis oleh saudara Rian Deorita dan FX Arsin Lukman.<sup>11</sup> Seperti halnya paragraf diatas, pada tulisan ini hanya fokus pada perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sisa yang tidak dapat difungsikan lagi tanahnya. Pada tulisan tersebut juga mencontohkan lokasi penelitian pada kegiatan pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Bogor – Ciawi – Sukabumi (Bocimi). Jika dibandingkan dengan rencana penelitian yang akan dilakukan, maka akan terdapat perbedaan dalam pembahasan dan penyajian datanya, selain itu terhadap lokasi penelitian juga terdapat perbedaan.

Sehingga karena hal tersebut diatas dan dalam mendukung program percepatan pendaftaran tanah di Indonesia yang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>12</sup> Tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya karena adanya pengadaan tanah dapat membantu program percepatan pendaftaran tanah, apalagi dalam kegiatan pengadaan tanah, tanah yang

---

<sup>11</sup> Deorita, Rian, and FX Arsin Lukman. "Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 7, no. 3 (2023): 2481-2488.

<sup>12</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

menjadi objek pengadaan tanah sudah diukur oleh petugas secara menyeluruh bidang per bidang tanah, ini dapat mempermudah pemerintah dalam mempercepat program percepatan pendaftaran tanah yang sedang digencarkan oleh pemerintah Indonesia lewat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Penulisan tesis ini mengacu fenomena yang sudah disampaikan diatas dan dikaitkan dengan beberapa teori, yakni teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum dan teori kebijakan publik. Penulisan tesis ini, difokuskan pada penyelenggara negara dalam membuat suatu kebijakan publik untuk memberikan perlindungan hukum terhadap tanah sisa pada kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung, sehingga terhadap tanah sisa tersebut akan mendapatkan kepastian hukum.

## **1.2 Masalah dan Ruang Lingkup**

### **1.2.1 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Negara mengatur perlindungan hukum terhadap tanah sisa kegiatan pengadaan tanah pembangunan Bendungan Way Sekampung yang masih dapat difungsikan tanahnya?
- b. Bagaimana kebijakan hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya dalam rangka percepatan pendaftaran tanah?



### 1.2.2 Ruang Lingkup

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan, ruang lingkup dalam rencana penelitian tesis ini memiliki substansi hukum kenegaraan khususnya pada kajian mengenai perlindungan hukum terhadap tanah sisa kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Way Sekampung yang masih dapat difungsikan dalam rangka percepatan pendaftaran tanah.

## 1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian, maka tujuan dari penelitian adalah:

- a. Untuk menganalisis pengaturan negara dalam memberikan perlindungan hukum terhadap tanah sisa kegiatan pengadaan tanah pembangunan Bendungan Way Sekampung yang masih dapat difungsikan tanahnya;
- b. Untuk menemukan kebijakan hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya dalam rangka percepatan pendaftaran tanah.

### 1.3.2 Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis

Diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum kenegaraan pada umumnya.

b. Secara Praktis

Diharapkan dapat sebagai masukan untuk pelaksana kegiatan pengadaan tanah terkait tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya agar mendapat perlindungan hukum serta sebagai formula baru untuk membantu pemerintah dalam percepatan pendaftaran tanah di Indonesia.

## 1.4 Kerangka Pemikiran

### 1.4.1 Kerangka Teori

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>13</sup> Sedangkan menurut C.S.T Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>14</sup>

Teori perlindungan hukum dari Philipus M Hadjon, menurut Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari

---

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000) hlm. 54

<sup>14</sup> C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 102

kesewenangan. Hadjon membagikan perlindungan hukum berdasarkan sarananya dalam dua bentuk yakni, perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>15</sup>

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang perorangan atau badan hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun tertulis.<sup>16</sup> Perlindungan Hukum merupakan suatu cara untuk memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adatif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> JH. Sinaulan, "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya Vol. 4 No. 1 (2018) : 81.

<sup>16</sup> Haryanto Atihuta, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor Roda Dua Menurut UU No 8 Tahun 1999". Jurnal Lex Crimen, Vol. 6, No 4, (2017) : 127-133

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 38

Hubungan antara teori perlindungan hukum dengan tanah sisa hasil dari kegiatan pengadaan tanah, bahwa negara wajib memberikan perlindungan hukum terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat yakni berupa sertifikat tanah, begitu pun terhadap tanah sisa yang menjadi objek dari pengadaan tanah. Hanya sekitar 3,5% saja tanah yang menjadi objek pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung yang sudah bersertipikat, padahal tidak menutup kemungkinan tanah sisa yang belum bersertipikat ini tidak bersengketa dengan pihak lain karena tidak ada bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah tersebut. Ini sesuai dengan teori perlindungan hukum yang disampaikan oleh Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sehingga teori perlindungan hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menjadi dasar dalam menganalisis apakah negara telah memberikan perlindungan hukum terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya pada kegiatan pengadaan tanah khususnya pada Pembangunan Bendungan Way Sekampung atau tidak.

b. Teori Kebijakan Publik

Kebijakan Publik menurut Thomas R, Dye didefinisikan sebagai “*whatever governments choose to do or not to do*”. Kebijakan publik adalah apa yang pemerintah pilih untuk melakukan atau tidak

melakukan sesuatu.<sup>18</sup> Dalam definisi kebijakan publik menurut Dye menerangkan bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan terhadap kebijakan mana yang akan dilakukan atau tidak, tergantung pada permasalahan yang timbul atau capaian yang ingin dituju dari kebijakan tersebut.

Menurut Riant Nugroho kebijakan publik adalah jalan mencapai tujuan yang bersama yang dicita-citakan. Cita-cita Bangsa Indonesia adalah mencapai masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945 yang berdasarkan hukum dan tidak semata-mata kekuasaan. Maka kebijakan publik adalah seluruh prasarana dan sarana untuk mencapai tujuan tersebut.<sup>19</sup>

Kebijakan publik adalah serangkaian keputusan yang diambil oleh pemerintah yang dijadikan kerangka acuan dalam mengambil tindakan terkait bidang-bidang tertentu. Kebijakan publik memberikan pedoman kerja bagi pemerintah dan menyediakan pertanggung-jawaban/akuntabilitas bagi warga. Proses pembuatan kebijakan publik sangat kompleks karena pengambilan keputusannya dipengaruhi oleh nilai-nilai, bukan murni berdasarkan data objektif dan sering melibatkan sejumlah besar uang. Kebijakan bisa berupa formal ataupun informal. Kebijakan formal mungkin berbentuk dokumen rencana kebijakan yang telah dibahas, ditulis, ditelaah,

---

<sup>18</sup> Thomas R. Dye, *Understanding Public Polic* , Englewood Chief, New Jersey Prentice-Hall Inc, 1987, hlm. 3

<sup>19</sup> Riant Nugroho, *Kebijakan publik: formulasi, implementasi, dan evaluasi* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2003) hlm 51

disetujui dan diterbitkan oleh badan pembuat kebijakan. Sedangkan kebijakan informal mungkin merupakan praktik *ad hoc*, umum, tidak tertulis tetapi diakui secara luas dan harus diikuti. Meskipun kebijakan ini mungkin tidak dibuat eksplisit secara tertulis, namun masih dipraktekkan oleh sejumlah pihak. Kebijakan publik itu sendiri dibuat oleh mereka yang memiliki otoritas yang sah untuk memaksakan pedoman normatif, yakni dibuat oleh pejabat terpilih yang bertindak sebagai pemegang kekuasaan administrasi tertinggi.<sup>20</sup>

Menurut Udoji dalam kebijakan publik yang terpenting menurutnya ialah bagaimana implementasi dari kebijakan publik itu dilaksanakan dari pada proses pembuatan kebijakannya. Kebijakan hanya merupakan rencana atau Impian yang dicita-citakan dan tersimpan pada arsip saja apabila tidak diimplementasikan.<sup>21</sup>

Charles O. Jones menentukan terdapat tiga factor utama dalam mengimplementasikan kebijakan publik: 1). Aktivitas Organisasi atau pelaksanaan kebijakan yang terdiri dari membuat dan menata sumber daya dan sistem yang dibentuk oleh organisasi untuk melaksanakan kebijakan, 2) Aktivitas interpretasi, upaya yang dilaksanakan agar memahami bagaimana dan apa tujuan yang akan dicapai oleh pembuat kebijakan dan harus diimplementasikan, kejelasan standar dan pengembangan sarana diperlukan dalam mengimplementasikan kebijakan publik, 3) Aktivitas

---

<sup>20</sup> Anis Ribcalia Septiana, Kebijakan Publik: Teori, Formulasi dan Aplikasi (Padang: Global Eksekutif Teknologi, 2023) hlm 13-14

<sup>21</sup> Intan Meutia Fitri, Analisis Kebijakan Publik (Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja, 2017) hlm 78

aplikasi/penerapan, dalam mengimplementasikan kebijakan para penyelenggara harus mengacu pada pedoman atau standar operasional yang berlaku dan yang telah ditetapkan.<sup>22</sup>

Dalam mengatur seluruh kegiatan, khususnya dibidang pertanahan dibutuhkan kebijakan publik yang dibuat oleh penyelenggara negara. Kebijakan publik mengenai pengadaan tanah sudah diatur di Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan aturan dibawahnya yang merupakan aturan pelaksana dari Undang- Undang tersebut. Dalam penelitian ini, penulis akan membahas apakah kebijakan publik yang sudah diatur sedemikian rupa oleh negara sudah sesuai dengan pelaksanaan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung. Selain itu juga penulis menelaah terkait kebijakan publik yang diperlukan untuk mendukung program percepatan pendaftaran tanah terhadap tanah-tanah sisa dari kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung.

#### c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari

---

<sup>22</sup> HERMAWAN, HENDRY HERMAWAN. "Pengelolaan Administrasi Umum Pemerintahan Desa dalam Perspektif Implementasi Kebijakan Publik di Desa Rian dan Desa Kapuak." *Jurnal Administrative Reform* 10, no. 1 (2022). Hlm 55-56

keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>23</sup> Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian diperlukan agar dapat mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yakni:<sup>24</sup>

- 1) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif adalah perundang-undangan;
- 2) bahwa hukum didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;
- 3) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping mudah dilaksanakan;

---

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993) hlm. 2

<sup>24</sup> Fence M. Wantu, Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011) hlm. 59



4) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Lord Lloyd mengatakan bahwa:<sup>25</sup> “...*law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty, for without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system*” Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>26</sup>

Soedikno Mertokusumo mengatakan salah satu syarat penegakkan hukum yang efektif adalah kejelasan hukum. Menurut Mertokusumo, mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemampuan seseorang untuk menerima apa yang menjadi haknya dalam kondisi tertentu.<sup>27</sup>

Setiap aspek fundamental dari negara hukum diikuti oleh komponen turunannya, seperti yang dikemukakan oleh Scheltema

---

<sup>25</sup> Mirza Satria Buana, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi, (Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010) hlm. 34

<sup>26</sup> R. Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang “, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 13, Nomor 2, 2016, hlm.194

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Sebuah Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 1999) hlm. 145

dalam pembahasannya tentang pilar prinsip.<sup>28</sup> Adanya kepastian hukum merupakan salah satu aspek terpenting dari negara hukum; a) asas legalitas; b) adanya undang-undang yang mengatur tindakan yang berwenang sedemikian rupa, sehingga warga dapat mengetahui apa yang diharapkan; c) undang-undang tidak berlaku surut, dan d) pengendalian yang bebas dari pengaruh kekuasaan lain.

Bachsan Mustafa juga menjelaskan pendapatnya mengenai kepastian hukum, bahwa kepastian hukum mempunyai tiga arti. Pertama, mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak; kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan hukum administrasi negara; ketiga mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun, juga tindakan dari pihak pemerintah.<sup>29</sup>

Setelah mengetahui teori kepastian hukum dari beberapa ahli, maka pendapat dari Van Apeldoorn yang mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan, ini selaras dengan tujuan dari pendaftaran tanah yakni menciptakan efisiensi pendaftaran tanah adalah kepastian hukum, perlindungan hukum, mengurangi jumlah

---

<sup>28</sup> Ida Bagus Putu Kumara Adi Adnyana dalam Budiarta, I Nyoman Putu, Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan dan Kepastian Hukum, (Malang: Setara Press, 2016) Hlm. 39

<sup>29</sup> Bachsan Mustafa, Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001) hlm. 53

sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Sehingga teori kepastian hukum dalam penelitian ini sangat berguna untuk penulis sebagai dasar dalam menganalisis bagaimana kepastian hukum terhadap tanah sisa yang masih dapat difungsikan tanahnya pada kegiatan pengadaan tanah bendungan way sekampung khususnya untuk tanah yang belum terdaftar.

#### 1.4.2 Kerangka Konseptual

##### a. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (atau yang sering disebut Undang – Undang Pengadaan Tanah) ialah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pihak yang berhak ialah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.<sup>30</sup> Sementara ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Adapun aspek-aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>31</sup> Bernhad Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Margaretha, (Jakarta: Pustaka, 2011), hlm. 369.

b. Tanah Sisa

Tanah sisa merupakan bagian dari satu bidang tanah yang hanya sebagian tanahnya yang masuk dalam kegiatan pengadaan tanah. Tanah sisa pada pengadaan tanah adalah tanah milik pribadi atau badan hukum yang tidak masuk dalam *site plan* atau perencanaan pengadaan tanah, dan tidak dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah.

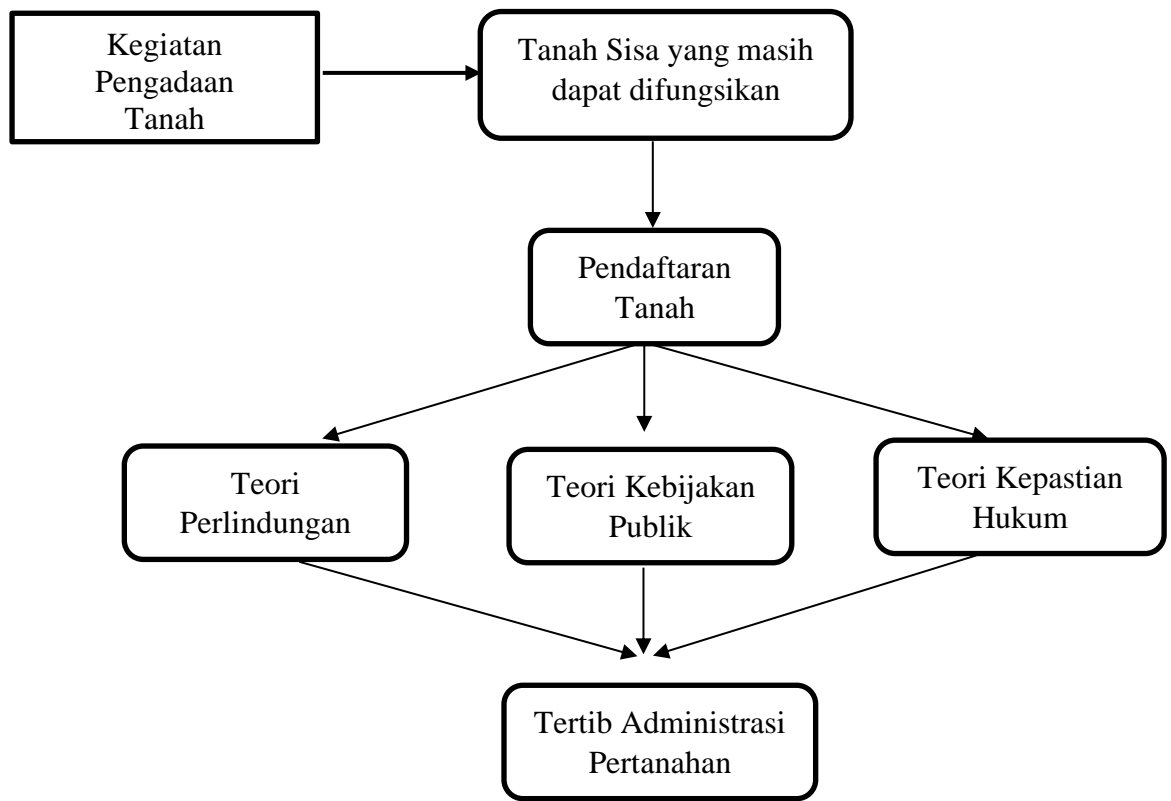
c. Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Kejadiannya ialah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

### 1.4.3 Bagan Alur Pikir



## 1.5 Metode Penelitian

### 1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum normatif empiris merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan kontrak secara factual pada setiap peristiwa hukum tertentu. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan pada peristiwa hukum *in concreto* itu sesuai atau tidak dengan ketentuan undang – undang. Penelitian hukum normatif empiris ini terdapat 2 tahap. Tahap I Kajian mengenai hukum normatif (Undang –

Undang), tahap II kajian mengenai hukum empiris berupa terapan (implementasi) peristiwa hukum tersebut. Sehingga penelitian ini membutuhkan data primer dan data sekunder.<sup>33</sup>

### 1.5.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif atau pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas.<sup>34</sup> Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>35</sup>

### 1.5.3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini adalah data lapangan dan data studi kepustakaan.

#### b. Jenis Data

---

<sup>33</sup> Muhammad Kadafi, dkk, Metode Penelitian Hukum. (Medan: Perdana Publishing, 2016) Hlm. 46

<sup>34</sup> Irwansyah, Penelitian Hukum, Ed. Edisi Revisi (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2022), hlm. 133

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007), hlm. 135

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah:

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah.<sup>36</sup> Data primer yang dikumpulkan dalam penelitian ini ialah data yang diambil dari wawancara, dengan narasumber dari pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu yang menangani urusan kegiatan pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung, masyarakat yang terdampak, dan instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial. Seperti: buku-buku teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan perundangan dan sebagainya.<sup>37</sup> Macam data sekunder adalah:

- a) Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat berupa peraturan perundang-

---

<sup>36</sup> Suteki, Metodologi Penelitian Hukum : Filsafat, Teori dan Praktik (Depok: Rajawali Pers, 2020), hlm. 214

<sup>37</sup> Ibid, 215

undangan. Dalam penelitian ini peraturan tersebut meliputi antara lain:

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang - Undang
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional



8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 18 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
  9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
  10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- b) Bahan hukum sekunder, adalah berupa bahan yang menjelaskan bahan hukum primer, terdiri dari pendapat ahli seperti: yurisprudensi, keputusan – keputusan peradilan lainnya serta aturan – aturan pelaksana perundang-undangan.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang fungsinya melengkapi dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder agar dapat menjadi lebih jelas, seperti kamus, biografi, ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian

#### 1.5.4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

##### a. Pengumpulan Data

- 1) Studi lapangan (*field research*), dilakukan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan teknik wawancara yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan menggunakan kuesioner (daftar pertanyaan) kepada narasumber.
- 2) Studi pustaka (*library research*), dilakukan dengan cara membaca, mengutip bahan-bahan literatur, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan. Studi ini dilakukan dengan jalan mempelajari, menelaah dan mengutip data dari berbagai buku literatur dan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai hubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

##### b. Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian ini meliputi pemeriksaan data (*editing*), yaitu mengoreksi data yang terkumpul melalui wawancara dengan narasumber sudah cukup lengkap atau benar-benar telah sesuai dengan permasalahan.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Manzilati, Asfi. "Metode Penelitian Kualitatif: Paradigma, Metode, dan Aplikasi. Malang." *Universitas Brawijaya Press*. Buchori, Imam. (2014). "Preferensi Pengunjung Terhadap Daya Tarik Objek Wisata Teluk Palu Di Kota Palu 10, no. 4 (2017): 425-39. Hlm.61

#### 1.5.5. Analisis Data

Setelah penulis melakukan pengolahan data dari hasil studi kepustakaan dan studi wawancara dengan narasumber, maka perlu diadakan analisis. Selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif yaitu penelitian dengan cara mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok.<sup>39</sup> Dalam menguraikan data yang selanjutnya diadakan pembahasan terhadap masalah yang diteliti, sehingga dari uraian tersebut penulis dapat mengambil kesimpulan yang bisa dipertanggungjawabkan kebenarannya.

### 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang disusun penulis berpedoman pada panduan penulisan tesis yang dikeluarkan oleh Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung yaitu berisi:

1. Judul
2. Latar Belakang
3. Masalah dan Ruang Lingkup
4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian
5. Kerangka Pemikiran
6. Metode Penelitian
7. Sistematika Penulisan
8. Daftar Pustaka

---

<sup>39</sup> Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012) hlm.53

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

##### 2.1.1. Pengertian Pengadaan Tanah

Percepatan pembangunan ekonomi merupakan isu penting yang menjadi perhatian dan fokus kebijakan pemerintah di seluruh dunia. Dengan pembangunan ekonomi yang mapan akan meningkatkan posisi suatu negara dalam dunia internasional.<sup>40</sup> Akselerasi proses pembangunan ekonomi tersebut memerlukan infrastruktur yang memadai sebagai sarannya, dalam konteks ini pembangunan dilakukan dengan membangun infrastruktur tertentu yang ditujukan untuk kepentingan umum. Pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum tersebut membutuhkan tanah sebagai tempat yang akan digunakan untuk melakukan pembangunan, sehingga akan berkaitan dengan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>41</sup>

Pengadaan tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (atau yang sering disebut Undang – Undang Pengadaan Tanah) ialah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak

---

<sup>40</sup> Ade Arif Firmansyah et all, Land Acquisition In Accelerating And Expansion Of Indonesia's Economic Development Program: A Review Of Law, Moral And Politic Relations, South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law, Vol. 7, Issue 4 August 2015, ISSN 2289-1560, Hlm. 18.

<sup>41</sup> Ade Arif Firmansyah, Legal Protection Pattern of Indonesia's Land Acquisition Regulation: Towards The Thickest Versions Rule Of Law, International Journal of Business, Economics and Law, Volume V Issue 4 December 2014, ISSN 2289-1552, Hlm. 142.

yang berhak, pihak yang berhak ialah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.<sup>42</sup>

Secara sederhana, dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah setelah memberikan ganti rugi yang layak kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Artinya, tanah yang sebelumnya milik pribadi atau digunakan untuk kepentingan pribadi harus dikorbankan untuk kepentingan umum.<sup>43</sup>

#### 2.1.2. Asas-asas Pengadaan Tanah

Pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang merupakan payung hukum dari kegiatan pengadaan tanah mengatur asas-asas dasar yang harus dilaksanakan dalam kegiatan pengadaan tanah, antara lain ialah:<sup>44</sup>

- a. Asas kemanusiaan, adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional;
- b. Asas keadilan, adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga

---

<sup>42</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>43</sup> Harjono, Dhaniswara K. "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2023): Hal 17

<sup>44</sup> Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

- c. Asas kemanfaatan, adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
- d. Asas kepastian, adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
- e. Asas keterbukaan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- f. Asas kesepakatan, adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Asas keikutsertaan, adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Asas kesejahteraan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Asas keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

- j. Asas keselarasan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

### 2.1.3. Tahapan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan sesuai tata cara dan prosedur yang dilakukan untuk memastikan terpenuhinya asas-asas pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang – undang Pengadaan Tanah. Di Indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh lembaga pertanahan, yang dalam pelaksanaannya berkoordinasi dengan Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota.

Tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam UU Pengadaan Tanah dan dipertegas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP 19/2021), yaitu sebagai berikut:

- a. Tahap Perencanaan: Berdasarkan PP 19/2021, disebutkan bahwa setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum wajib membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah/instansi yang memerlukan tanah. Dengan demikian, pengadaan tanah dan

- penggunaan/pemanfaatant tanah tersebut nantinya sinkron dengan rencana tata ruang pada tingkat nasional.
- b. Tahap Persiapan: Gubernur membentuk tim persiapan untuk melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi, konsultasi publik, menyiapkan dan mengumumkan penetapan lokasi pembangunan, dan melaksanakan tugas lainnya yang diperlukan.
  - c. Tahap Pelaksanaan: Pelaksanaan diselenggarakan oleh Menteri dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksanaan pengadaan tanah. Tahap ini meliputi beberapa kegiatan dari inventarisasi tanah hingga pelepasannya. Pada tahap ini juga dilakukan penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan nilai ganti rugi, dan pemberian ganti rugi. Pada tahap inilah tugas dan tanggung jawab penilai tercakup.
  - d. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah: Penyerahan hasil penetapan tanah dilakukan 14 hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah.

## **2.2 Tanah Sisa Pada Kegiatan Pengadaan Tanah**

### **2.2.1. Pengertian Tanah Sisa**

Tanah sisa merupakan bagian dari satu bidang tanah yang hanya sebagian tanahnya yang masuk dalam kegiatan pengadaan tanah. Tanah sisa pada pengadaan tanah adalah tanah milik pribadi atau badan hukum yang tidak masuk dalam *site plan* atau perencanaan pengadaan tanah, dan tidak dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah.



Ada beberapa kemungkinan yang dapat terjadi terhadap tanah sisa, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanah tersebut masih bisa difungsikan dan memiliki keuntungan, misalnya harga tanahnya menjadi lebih tinggi dari sebelum adanya kegiatan pengadaan tanah, atau bisa juga tanah sisa tersebut bisa dimanfaatkan untuk membangun tempat usaha.
- b. Tanah sisa sudah tidak bisa difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap pihak atau masyarakat yang memiliki tanah sisa tersebut.
- c. Tanah sisa tersebut masih bisa difungsikan tetapi tidak bisa produktif lagi. Tanah yang awalnya digunakan sebagai sawah kemudian memiliki tanah sisa, berapapun luasan tanah sisa yang ada tetap masih bisa digunakan untuk menanam padi. Namun hasil dari sawah tersebut tentunya bisa sudah tidak produktif lagi.<sup>45</sup>

### 2.2.2 Karakteristik Tanah Sisa

Pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanah yang terkena pengadaan tanah, hal ini diatur pada Pasal 99 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yakni bahwa apabila tanah sisa

---

<sup>45</sup> Deorita, Rian, and FX Arsin Lukman. "Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 7, no. 3 (2023): Hal 2482

yang luasnya tidak lebih dari 100 m<sup>2</sup> dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, dan tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya setelah mendapat kajian dari pelaksana pengadaan tanah bersama instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait. Tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> dapat diberikan ganti kerugian apabila bentuk tanah tidak beraturan, tanah tidak dapat dimanfaatkan, dan/atau tanah tidak memiliki akses jalan. Untuk tanah sisa yang masih dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya maka tanah tersebut akan dikembalikan kepada masyarakat tanpa dibayarkannya uang ganti kerugian.

### **2.3 Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

Menurut Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>46</sup>

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah juga dijelaskan oleh Boedi Harsono yaitu : pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur yang berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>47</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>48</sup> Perkataan “rangkaiian kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan. Mengenai kata “terus-menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya, artinya setelah data terkumpul selalu dipelihara dan senantiasa akan disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kata “teratur” dimaksudkan bahwa

---

<sup>46</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet 8, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 72

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan,1997), hlm.71

setiap kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena hasilnya akan menjadi bukti menurut hukum.<sup>49</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>50</sup>

Tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk mengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan. (a) Kepastian hak seseorang, maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya. (b) Pengelakkan suatu sengketa perbatasan, apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya. (c) Penetapan suatu perpajakan, dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 13-14

<sup>50</sup> FX Sumarja dkk, *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung: Pusaka Media, 2020), hlm. 73

<sup>51</sup> Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-552.

Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Bandung: CV Mandar Maju, 1990). Hal 6

## **BAB IV PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan penelitian, maka kesimpulan yang didapatkan yaitu :

1. Terhadap tanah sisa yang sudah terdaftar (sudah bersertipikat) pada pengadaan tanah Bendungan Way Sekampung masih ada yang belum dilakukan pencatatan pelepasan hak / pengurangan luas hasil dari pengadaan tanah. Selain itu terhadap tanah sisa yang belum terdaftar (belum bersertipikat), pemerintah belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Karena dalam pengaturannya terhadap tanah sisa yang belum terdaftar tanahnya, pemerintah tidak mengakomodir tanah sisa tersebut untuk dilakukan pendaftaran untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
2. Kementerian ATR/BPN dapat melakukan inovasi dalam kegiatan PTSL, yakni membuat suatu kebijakan dengan cara mengintegrasikan atau mengkolaborasikan tanah sisa kegiatan pengadaan tanah yang belum terdaftar kedalam program sertifikasi PTSL, seperti yang diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018. Objek tanah sisa pengadaan tanah masih banyak yang belum terdaftar. Pengumpulan data fisik dan data yuridis pada saat kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah, dapat mempermudah petugas dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

## 4.2 Saran

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti berdasarkan hasil penelitian yaitu :

1. Pelaksana pengadaan tanah (P2T) dalam menjalankan tugasnya wajib sesuai dengan peraturan yang berlaku, yakni sesuai dengan standar operasional dan pedoman pelaksana pengadaan tanah yang sudah diatur. Agar masyarakat dan/atau negara tidak ada yang dirugikan.
2. Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional harusnya dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap tanah sisa yang belum terdaftar. Perlindungan hukum dan kepastian hukum tersebut dapat diwujudkan dengan memberikan kebijakan terhadap tanah sisa yang belum terdaftar untuk setelah kegiatan pengadaan tanah selesai agar dapat memfasilitasi untuk dilakukannya pendaftaran tanahnya sampai dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adnyana, Ida Bagus Putu Kumara Adi dalam Budiarta, I Nyoman Putu, *Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan dan Kepastian Hukum)*, (Malang: Setara Press, 2016)
- Buana, Mirza Satria, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, (Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet 8, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Harsono, Boedi, *Menuju Kesempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2003)
- Irwansyah, *Penelitian Hukum*, Ed. Edisi Revisi (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2022)
- Kadafi, Muhammad, dkk, *Metode Penelitian Hukum*. (Medan: Perdana Publishing, 2016)
- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)
- Limbong, Bernhad, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha, (Jakarta: Pustaka, 2011)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007).
- Mertokusumo, Sudikno, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999)



- Meutia, Intan Fitri, *ANALISIS KEBIJAKAN PUBLIK*. (Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja, 2017).
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 38
- Mustafa, Bachsan, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001).
- Nugroho, Riant, *Kebijakan publik: formulasi, implementasi, dan evaluasi* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2003).
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju, 1990).
- Rahrjo, Satjipto, *Ilmu Hukum* , (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, 2000).
- Septiana, Anis Ribcalia, *Kebijakan Publik: Teori, Formulasi dan Aplikasi* (Global Eksekutif Teknologi, Padang : 2023).
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Sukmadinata, Nana Syaodih, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012).
- Sumarja,FX, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung: Pusaka Media, 2020).
- Suteki, *Metodelogi Penelitian Hukum : Filsafat, Teori dan Praktik* (Depok: Rajawali Pers, 2020).
- Thomas R. Dye, *Understanding Public Polic* , Englewood Chief, New Jersey Prentince-Hall Inc, 1987
- Wantu, Fence M, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011)

## JURNAL

- Atihuta, Haryanto "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor Roda Dua Menurut UU No 8 Tahun 1999". *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 6, No 4, (2017) : 127-133
- Deorita, Rian, and FX Arsin Lukman. "Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* 7, no. 3 (2023): 2481-2488
- Firmansyah, Ade Arif et all, Land Acquisition In Accelerating And Expansion Of Indonesia's Economic Development Program: A Review Of Law, Moral And Politic Relations, *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, Vol. 7, Issue 4 August 2015, ISSN 2289-1560.
- Firmansyah, Ade Arif, Legal Protection Pattern of Indonesia's Land Acquisition Regulation: Towards The Thickest Version Rule Of Law, *International Journal of Business, Economics and Law*, Volume V Issue 4 December 2014, ISSN 2289-1552.
- Harjono, Dhaniswara K. "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2023): 14-24.
- Hermawan, Hendry. "Pengelolaan Administrasi Umum Pemerintahan Desa dalam Perspektif Implementasi Kebijakan Publik di Desa Rian dan Desa Kapuak." *Jurnal Administrative Reform* 10, no. 1 (2022).
- Kusuma, Andriawan. "Ganti Rugi Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheniterbanggi Besar: Akibat Hukum Dan Konflik Pertanahan." *Jurnal Cepalo* 3, no. 1 (2019).
- Manzilati, Asfi. "Metode Penelitian Kualitatif: Paradigma, Metode, dan Aplikasi. Malang." *Universitas Brawijaya Press*). Buchori, Imam.(2014). "Preferensi Pengunjung Terhadap Daya Tarik Objek Wisata Teluk Palu Di Kota Palu 10, no. 4 (2017): 425-39.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-552.

- Mukono, J. "Kedudukan amdal dalam pembangunan berwawasan lingkungan yang berkelanjutan (Sustainable Development)." *Jurnal Kesehatan Lingkungan* 2, no. 1 (2005).
- Pido, Rifaldo, Rahmad Hidayat Boli, Mohamad Rifal, and Eko Adityawan T. Zees. "Pelatihan Entrepreneur Engineering Dalam Membangun Jiwa Wirausaha Bagi Lulusan Teknik Di Provinsi Gorontalo." *Batara Wisnu: Indonesian Journal of Community Services* 1, no. 3 (2021): 276-281.
- Pramasida, Dipo, Indradi Wijatmiko, and Saifoe El Unas. "studi kelayakan investasi pembangunan kondotel di kota Batu berdasarkan Aspek finansial." PhD diss., Brawijaya University, 2016.
- R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang ", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016
- Setyawan, Bangkit. "Studi kelayakan investasi proyek automasi pabrik kelapa sawit di PT. XY." *Penelitian dan Aplikasi Sistem dan Teknik Industri* 8, no. 1 (2014): 182862.
- Sinaulan, J.H, "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya* Vol. 4 No. 1 (2018).
- Sumarja, F. X. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersaranakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40, no. 13 (2014): 491-503.
- Tenong, Sirjon, Mustating Daeng Maroa, and Rahmat Setiawan. "Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021." *Jurnal Yustisiabel* 5, no. 2 (2021): 194-210.
- Wesli, Wesli. "Survei Investigasi Desain (SID) Embung Alue Sapi Di Kabupaten Aceh Utara." *Teras Jurnal: Jurnal Teknik Sipil* 8, no. 1 (2018): 379-390.
- Widanti, Ni Putu Tirka. "Konsep Good Governance dalam Perspektif Pelayanan Publik: Sebuah Tinjauan Literatur." *Jurnal Abdimas Peradaban* 3, no. 1 (2022): 73-85.

## **WEBSITE**

<https://pringsewukab.bps.go.id/>

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28)

Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672)

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional 2020 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985)

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/574.a/B.I/HK/2015 Tanggal 07 Desember 2015 tentang Penetapan Lokasi Tapak Bendungan dan Jalan Masuk Pada Pembangunan Bendungan Way Sekampung

Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/455/B.I/HK/2016 Tanggal 27 Juni 2016 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Bendungan Way Sekampung

Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/676/B.05/HK/2017 Tanggal 28 Desember 2017 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Fasilitas Konstruksi (Penanganan Fasilitas Konstruksi (Penanganan Kondisi Geologi Lereng Spill Way dan Disposal Area) Pada Pembangunan Bendungan Way Sekampung)

Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/363/B.06/HK/2021 Tanggal 02 Juli 2021 tentang Penetapan Lokasi Penambahan Lahan Untuk Pembangunan Bendungan Way Sekampung

Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/265/B.06/HK/2024 Tanggal 28 Maret 2024 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Tanah Terdampak Genangan Bendungan Way Sekampung

## **DOKUMEN**

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Bendungan Way Sekampung

Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bendungan Way Sekampung

Peta Bidang Tanah Bendungan Way Sekampung