

**IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS PEMBANGUNAN
BENDUNGAN MARGATIGA KABUPATEN
LAMPUNG TIMUR**

(Skripsi)

Oleh

**DAVINA PUTRI SALSABILA
NPM 2212011552**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS PEMBANGUNAN BENDUNGAN MARGATIGA KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Oleh

DAVINA PUTRI SALSABILA

Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur memerlukan lahan luas sehingga pemerintah melakukan pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam pelaksanaannya, pembangunan Bendungan Margatiga terdapat masalah dalam hal ganti rugi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimanakah pelaksanaan ganti rugi oleh pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur, serta faktor penghambat dalam pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan studi lapangan, kemudian data diolah melalui tahapan pemilihan, klasifikasi, dan penyusunan data. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, namun dalam tahap pelaksanaan ganti rugi dan penyerahan hasil masih ada pelanggaran atau tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Pengadaan tanah dilaksanakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Penilaian tanah oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) serta bentuk ganti rugi yang disepakati berupa uang tunai. Hambatan dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah atas pembangunan Bendungan Margatiga, yaitu perubahan regulasi, ketidaksinkronan kebijakan antarinstansi, keterlambatan pencairan dana LMAN, sengketa kepemilikan tanah, temuan *mark up* tanam tumbuh, serta status hukum lahan eks kawasan hutan yang belum tuntas.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Bendungan Margatiga

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF COMPENSATION FOR LOSSES IN LAND ACQUISITION FOR PUBLIC INTEREST FOR THE CONSTRUCTION OF THE MARGATIGA DAM IN EAST LAMPUNG REGENCY

By

DAVINA PUTRI SALSABILA

The construction of the Margatiga Dam in East Lampung Regency requires extensive land acquisition carried out by the government under Law Number 2 of 2012. In its implementation, problems related to compensation have arisen. This research examines the implementation of compensation in land acquisition for the construction of the Margatiga Dam in East Lampung Regency and the factors hindering the compensation process.

This research employs a normative and empirical juridical approach. The data used consist of primary and secondary data. Data collection was carried out through literature study and field study, then processed through stages of selection, classification, and data organization. The data were analyzed using a descriptive qualitative method.

The results of this study show that the implementation of land acquisition for the construction of the Margatiga Dam has generally complied with the applicable laws and regulations; however, several practices within the stages of compensation and handover of results were found to deviate from the established legal provisions. The land acquisition process consisted of planning, preparation, implementation, and handover, with land valuation conducted independently by the Public Appraisal Office (KJPP) and compensation agreed upon in the form of monetary payment. Despite this, various obstacles were encountered during the compensation process, including frequent changes in regulations, lack of policy harmonization among institutions, delays in fund disbursement by the State Asset Management Agency (LMAN), land ownership disputes, findings of inflated assessments of crops and structures, and unresolved legal status issues concerning former forest areas.

Keywords: *Land Acquisition, Compensation, Margatiga Dam*

**IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS PEMBANGUNAN
BENDUNGAN MARGATIGA KABUPATEN
LAMPUNG TIMUR**

Oleh

Davina Putri Salsabila

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM ATAS
PEMBANGUNAN BENDUNGAN
MARGATIGA KABUPATEN LAMPUNG
TIMUR**

Nama Mahasiswa : Davina Putri Salsabila

Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011552

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

Komisi Pembimbing

Prof. Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.

NIP. 196506221990031001

Ati Yuniati, S.H., M.H.

NIP. 197806292005012001

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H.

NIP. 198403212006042001

HALAMAN PENGESAHAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji

: Prof. Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.

Sekretaris

: Ati Yuniati, S.H., M.H.

Penguji Utama

: Nurmayani, S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 23 Januari 2026

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Davina Putri Salsabila
Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011552
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **"Implementasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur"** adalah hasil karya saya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata cara ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut Plagiarisme. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 10 Februari 2026



Davina Putri Salsabila
NPM. 2212011552

RIWAYAT HIDUP



Bernama lengkap Davina Putri Salsabila. Penulis dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 9 April 2004, yang merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Mediya Rizal dan Ibu Fenty Novianty. Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Perumnas Way Halim pada tahun 2016, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 1 Bandar Lampung pada tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 10 Bandar Lampung pada tahun 2022. Pada tahun 2022 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Pada masa perkuliahannya, Penulis aktif sebagai Wakil Ketua Umum Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara periode 2025/2026. Sebagai Staf Divisi Dinas Pemuda dan Olahraga Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum (BEM-FH) periode 2022/2023. Penulis juga aktif mengikuti Unit Kegiatan Mahasiswa-Fakultas (UKM-F) PERSIKUSI sebagai Kepala Divisi Internal Pengkaderan periode 2024/2025, juga sebagai Staf Divisi Debat Unit Kegiatan Mahasiswa-Fakultas (UKM-F) MAHKAMAH periode 2022/2023. Sejak tahun 2022 sampai sekarang, penulis tergabung dalam Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Hukum Universitas Lampung dan saat ini sebagai Departemen Diklat Anggota. Penulis juga tergabung dalam AIESEC Future Leader Winter Peak pada tahun 2022. Pada masa semester 4 perkuliahan, Penulis melaksanakan Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) di Universitas Gadjah Mada. Penulis juga melaksanakan magang mandiri pada bulan Juni sampai dengan September 2025 di Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI). Pada Januari-Februari 2025, Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 1 di Desa Suak, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan.

MOTTO

”Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan.”

(Q.S Al-Insyirah, 94: 5-6)

”Hatiku tenang karena mengetahui apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu.”

(Umar bin Khattab)

PERSEMBAHAN



Segala puji dan syukur atas Allah Swt, Tuhan Yang Maha Esa karena berkat kasih dan pertolongan-Nya, penulis dapat menapaki perjalanan panjang ini dengan sabar dan ikhlas. Berkat kasih dan cinta-Mu, penulis belajar untuk tidak menyerah dalam setiap ujian, belajar memahami arti perjuangan, serta mensyukuri setiap langkah kecil yang membawa penulis sampai di titik ini.

Ayahanda Mediya Rizal dan Ibunda Fenty Novianty

Dua sosok luar biasa yang menjadi alasan terbesarku untuk terus melangkah. Terima kasih atas segala doa yang tak pernah henti terucap, atas dukungan tanpa pamrih, serta kasih sayang yang senantiasa mengiringi setiap langkahku. Segala keberhasilan ini tidak akan pernah terwujud tanpa restu dan doa kalian berdua.

Almamater Tercinta Universitas Lampung

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat, karunia, serta kasih sayang-Nya yang tiada henti. Sholawat serta salam senantiasa tercurah limpahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju jalan penuh cahaya.

Dengan penuh rasa syukur dan rendah hati, atas rahmat Allah SWT dan bimbingan ajaran Nabi Muhammad SAW penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Implementasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, tetapi penulis bersyukur dapat menyelesaikannya dengan baik karena tidak terlepas dari bimbingan, arahan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Fransiscus Xaverius Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk sabar membimbing, memberikan dukungan, serta arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas kesediannya untuk memberikan waktu, pemikiran, bimbingan, dan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;

3. Ibu Nurmayani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
4. Bapak Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Ibu Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan motivasi kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
6. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama di perkuliahan;
7. Ibu Yunita Maya Putri, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis selama di perkuliahan;
8. Seluruh Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan kesediannya dalam membantu dan memberikan kemudahan kepada penulis selama di perkuliahan;
9. Narasumber penelitian di Kantor BBWS Mesuji Sekampung Kementerian Pekerjaan Umum, Bapak Heri Jaya selaku Pelaksana Teknis Pengadaan Tanah dan Bapak Riansyah selaku PPK Pengadaan Tanah dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur, Bapak Rony Fahri selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan yang telah bersedia untuk memberikan respon serta informasi yang sangat bermanfaat dalam proses penyelesaian skripsi;
10. Kepada Mama dan Papa tercinta yang senantiasa selalu memberikan doa dan dorongan yang tiada henti kepada penulis sehingga penulis tumbuh menjadi sosok anak yang mandiri, kuat, dan tidak selalu mengandalkan orang lain sehingga penulis dapat melewati proses menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
11. Kepada Nenek dan Yai tercinta yang selalu merawat penulis sejak kecil. Terima kasih atas segala doa dan dukungan, serta telah membuat penulis merasakan kasih sayang yang tulus sehingga penulis dapat melewati proses kehidupan

yang berat ini. Semoga Nenek dan Yai selalu diberikan kesehatan serta umur yang panjang oleh Allah SWT;

12. Kepada Almarhum Adikku, Muhammad Ferly. Terima kasih telah menemani dan memberikan warna di kehidupan penulis selama kamu hidup. Doaku senantiasa menyertaimu selalu agar kita dapat bertemu di surga-Nya Allah SWT;
13. Kepada Sahabatku Edwiena Jihan Paulinna, Khansa Adzkiya Miranda, Bella Justicia, Zidnadia Al-Husna, Dhini Gresyia HS dan juga Muhammad Afif Muyassar yang selalu ada, setia menemani dan memberikan dukungan kepada penulis selama di perkuliahan. Semoga kita semua diberikan kemudahan setelah lulus dari perkuliahan ini;
14. Kepada Sahabatku Bebe, Nadhia, Alisya, Shea, Dinda, Meylisa, Shaffina, Fatur, Rakha, Lutfy, Banyu, Tauhid, dan Pito. Terima kasih telah setia menemani penulis sejak berada di bangku SMA hingga sekarang dan selalu memberikan tawa dan canda kepada penulis. Semoga kita tetap dapat selalu kebersamaan satu sama lain;
15. Kepada Sahabatku Farah, Balqis, Sari, Uuk, Jaki, Riendy, dan Khafid. Terima kasih telah menemani penulis sejak berada di bangku SMP hingga sekarang dan selalu memberikan tawa dan canda kepada penulis. Semoga hal-hal baik senantiasa menyertai kalian;
16. Kepada Sahabatku sedari Sekolah Dasar, Jahrin, Nadya, Alya, dan Henika. Terima kasih telah setia selalu ada hingga penulis berada di bangku perkuliahan dan selalu berbagi keceriaan bersama. Semoga kita diberikan umur yang panjang agar dapat selalu menghibur satu sama lain;
17. Kepada Sahabatku sedari kecil Mba Dila, Mba Cici, Tyas, dan Arsyi, kalian bukan hanya sekedar tetangga tetapi telah menjadi keluarga bagi penulis. Terima kasih telah menemani penulis berproses sejak kecil hingga penulis menyelesaikan perkuliahan ini;
18. Kepada Sahabatku Farah Ispi Nadia dan Anggita Cahya Syahira, terima kasih telah selalu mendengarkan penulis berkeluh kesah dan selalu memberikan saran yang sangat amat membangun penulis sehingga penulis tetap bertahan hingga menyelesaikan perkuliahan ini. Semoga kalian senantiasa selalu

diberikan kesehatan dan umur yang panjang sehingga kita akan selalu menemani satu sama lain hingga akhir hayat;

19. Kepada Teman-temanku Indah, Maureen, Okis, Sabil, Syifa, Dinda, Nahya, Hany, Dwi, Natana, Dyandra, dll. telah menemani penulis selama berada di perkuliahan. Terima kasih atas kesediaannya untuk memberikan warna kepada penulis;
20. Kepada Teman-temanku Nisa, Adel, Nayla, Salma, Rosie, dan Una. Terima kasih telah menjadi bagian dari proses hidup penulis serta memberikan warna kepada penulis;
21. Kepada Teman-teman magang DPR RI, Sabrina, Ais, Nadine, Yusril, dll. yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan kepada penulis. Penulis mendapatkan pengalaman berharga yang tidak pernah terbayangkan sebelumnya. Semoga kita dapat bertemu kembali di kesuksesan masing-masing;
22. Kepada Teman-teman PMM 4 UGM Dinda, Vanda, dan Akbar telah memberikan pengalaman yang amat berharga bagi penulis. Semoga kita dapat bertemu kembali di kesuksesan masing-masing;
23. Kepada Teman-teman Kuliah Kerja Nyata Anggi, Manda, Attya, Iyan, Bili, dan Rafly telah hadir memberikan keceriaan serta dukungan satu sama lain. Terima kasih telah memberikan pengalaman berwarna bagi penulis selama 30 hari KKN;
24. Kepada Keluarga Besar UKM-F PERSIKUSI Periode 2024/2025 yang telah memberikan banyak pembelajaran, kebahagiaan, serta kebersamaan kepada penulis;
25. Kepada Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara periode 2025/2026 yang telah membersamai penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini. Terima kasih atas kerjasamanya dalam kepengurusan ini;
26. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam proses penyelesaian skripsi ini;
27. Kepada Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;

28. Kepada diri sendiri, Davina Putri Salsabila. Terima kasih telah melewati hari-hari yang penuh rintangan, air mata, lelah, dan kegagalan. Terima kasih telah tidak memilih untuk menyerah ketika keadaan tidak selalu berpihak. Semoga diriku selalu ingat bahwa perjalanan ini belum berakhir dan semoga diriku akan selalu diberikan kekuatan untuk melangkah ke rintangan-rintangan yang akan datang.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis dan semoga Allah SWT selalu menyertai hidup kita semua. Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 10 Februari 2026

Penulis,

Davina Putri Salsabila

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA.....	x
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL	xvii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	2
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	7
II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Hak Atas Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria	8
2.2 Pengertian Pengadaan Tanah.....	14
2.2.1 Pengertian Menurut Peraturan	14
2.2.2 Pengertian Menurut Para Ahli	15
2.2.3 Unsur-Unsur dan Jenis-Jenis Pengadaan Tanah	15
2.3 Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah	17
2.3.1 Pengertian Kepentingan Umum.....	17
2.3.2 Kriteria Kepentingan Umum	19
2.3.3 Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	21
2.4 Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah.....	23
2.5 Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah	27
2.5.1 Pengertian Ganti Rugi	27
2.5.2 Penilaian Nilai Ganti Rugi.....	27
2.5.3 Bentuk Ganti Rugi	29
2.6 Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah.....	31

III. METODE PENELITIAN	34
3.1 Pendekatan Masalah.....	34
3.2 Sumber Dan Jenis Data	34
3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data	36
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data	36
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data.....	36
3.4 Analisis Data	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1 Gambaran Umum Kecamatan Margatiga Kabupaten Lampung Timur	38
4.1.1 Kondisi Geografis dan Administratif.....	38
4.1.2 Kondisi Demografis dan Sosial Ekonomi	39
4.1.3 Status Wilayah Kecamatan Margatiga.....	40
4.1.4 Peranan Strategis Kecamatan Margatiga dalam Pembangunan Daerah.....	41
4.2 Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur.....	44
4.2.1 Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur	44
4.2.2 Kendala dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah	58
4.2.3 Mekanisme Ganti Rugi.....	64
4.2.4 Surat Sporadik sebagai Bukti Kepemilikan Tanah	73
4.2.5 Pengajuan Keberatan atas Penetapan Nilai Ganti Rugi.....	77
4.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur	79
V. PENUTUP	83
5.1 Kesimpulan	83
5.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA.....	85
LAMPIRAN.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Desa/Kelurahan di Kecamatan Margatiga	39
Tabel 4. 2 Susunan Personalia Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tapak Bendungan Margatiga	49

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan paling mendasar dan penting bagi kehidupan manusia adalah tanah, sehingga dalam semua aktivitas dan kegiatan manusia selalu berhubungan dengan tanah. Karena setiap individu memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti membangun tempat tinggal, mengelola properti untuk menghasilkan pendapatan, dan keperluan lainnya, hak individu dan tanah merupakan dua hal yang berkaitan erat. Hal ini disebabkan oleh peran tanah yang esensial dalam pemenuhan berbagai kebutuhan tersebut. Mengingat peranan tanah yang sangat penting bagi kehidupan manusia, tanah senantiasa menjadi penopang utama bagi masyarakat dalam mempertahankan keberlangsungan hidup dan penghidupan. Seiring dengan meningkatnya tuntutan serta kebutuhan manusia di berbagai aspek kehidupan, khususnya di bidang ekonomi, kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan. Namun demikian, ketersediaan tanah bersifat terbatas dan tidak sebanding dengan tingginya kebutuhan akan tanah tersebut.¹

Indonesia perlu melakukan pembangunan agar terwujudnya keadilan dan kemakmuran di masyarakat sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara berkembang, seperti Indonesia, memiliki tugas untuk dipenuhi dalam hal pembangunan. Untuk melakukan pembangunan ini, pemerintah membutuhkan banyak sumber daya, termasuk sejumlah besar lahan strategis penting. Untuk menanggapi tuntutan

¹ Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, 2019, "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1*, Fakultas Hukum Universitas Pakuan, hlm. 199.

tersebut, pemerintah melakukan pengadaan tanah. Proses pembelian tanah disebut sebagai "pengadaan tanah" oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan khususnya bagi proyek-proyek yang didanai oleh negara. Dalam suatu skenario hipotetis, pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah akan melakukan proses perundingan untuk mencapai kesepakatan dalam pembelian tanah tersebut. Karena hak-hak pihak tertentu dipengaruhi secara langsung oleh pembebasan tanah, hal ini menunjukkan betapa kompleksnya proses tersebut. Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Pasal 6 Agraria UUPA menyatakan bahwa tanah juga memiliki fungsi sosial, artinya hak atas tanah itu berguna bagi masyarakat Indonesia secara keseluruhan, bukan hanya individu yang memilikinya. Dalam penggunaan tanah harus mempertimbangkan selain kepentingan pemegang hak juga kepentingan masyarakat.

Sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur bidang pertanahan. Prinsip ini didasarkan pada kedudukan negara sebagai pemegang otoritas dalam pengelolaan dan pengaturan sumber daya agraria. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.² Pihak yang memiliki hak atas tanah tidak memiliki seluruh tanah, air, dan ruang yang dimaksud. Hanya kepentingan yang secara langsung terkait dengan penggunaan tanah yang diperbolehkan untuk menggunakannya secara bebas, dan mereka harus tetap berada dalam batasan yang ditetapkan oleh peraturan dan ketentuan, khususnya UU Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum yang lebih tinggi lainnya. Salah satu klausul dalam Pasal 4 UUPA, yang menetapkan bahwa penggunaan hak atas tanah dibatasi, menekankan hal ini.³

² Dekie GG Kasenda, 2015, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Morality Volume 2 Nomor 2*, hlm. 2.

³ FX Sumarja, dkk, 2020, *Buku Ajar Pengantar Hukum Agraria*, Bandar Lampung: Pusaka Media, hlm. 5.

Sebagai tindak lanjut dalam pengaturan bidang agraria, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum utama. Sistem hukum agraria menciptakan aturan yang mengatur setiap aspek tanah, termasuk operasi pertambangan dan semua masalah hukum yang berkaitan dengan tanah dan penggunaan sumber daya alamnya. Pasal 18 UUPA menetapkan bahwa negara memiliki wewenang untuk mengakhiri hak atas tanah ketika hal itu melayani kepentingan umum, yang meliputi kepentingan nasional dan negara serta hak-hak seluruh warga negara. Proses pembatalan membutuhkan lebih dari sekadar tindakan satu pihak karena memerlukan kepatuhan terhadap persyaratan hukum dan pembayaran kompensasi yang sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Klausul ini menetapkan dasar hukum yang kuat yang memungkinkan pemerintah untuk mengambil kendali atas hak atas tanah milik masyarakat untuk tujuan tertentu.

Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah sering kali berkaitan dengan permasalahan hukum yang bersifat mendasar, antara lain perlindungan hak asasi manusia, penerapan asas keadilan, serta upaya menjaga keseimbangan antara kepentingan negara dan kepentingan individu maupun kelompok masyarakat. Oleh karena itu, meskipun tanah tersebut digunakan untuk kepentingan pembangunan oleh pemerintah, hak-hak pemilik tanah tetap wajib dihormati dan dilindungi guna mencegah terjadinya pelanggaran hukum dalam setiap tahapan pengadaan tanah. Atas dasar tersebut, diperlukan adanya pengaturan hukum yang mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik tanah agar proses pengadaan tanah dapat dilaksanakan secara adil dan berkeadilan. Selain itu, pengalihan hak atas tanah kepada pemerintah juga berpotensi menimbulkan dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan, terutama apabila tanah tersebut merupakan satu-satunya sumber mata pencaharian dan tempat tinggal bagi pihak yang bersangkutan.

Proyek pembangunan memerlukan proses pengadaan lahan yang sah secara hukum yang harus mengikuti semua peraturan yang berlaku karena perlindungan hukum

menjamin hak-hak warga negara yang lahannya digunakan untuk pengadaan pembangunan. Hal ini untuk menghindari anggapan umum bahwa pembangunan dilaksanakan dengan mengorbankan kepentingan rakyat, terlebih rakyat kecil.⁴

Dalam hal ini, pelaksanaan pengadaan lahan untuk pembangunan demi kepentingan masyarakat harus didasarkan pada sejumlah nilai, termasuk prinsip kemanusiaan, keadilan, keuntungan, kepastian hukum, keterbukaan, kesepakatan, keterlibatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan harmoni, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Lahan untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Tujuan penggunaan prinsip-prinsip ini adalah untuk memastikan bahwa proses pengadaan lahan bersifat transparan, adil, dan menghormati hak-hak masyarakat. Lebih lanjut, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah harus memberikan penggantian yang cukup dan adil kepada pihak yang berhak atas lahan yang menjadi objek pengadaan lahan.

Lebih lanjut, terdapat kebutuhan yang cukup mendesak akan keberadaan instrumen hukum pada tingkat peraturan perundang-undangan yang mampu memberikan payung hukum yang kuat, mengingat sejumlah ketentuan sebelumnya terkait pengadaan tanah dinilai belum sepenuhnya mengakomodasi dan melindungi kepentingan pemegang hak atas tanah. Menanggapi berbagai keberatan dan permasalahan tersebut, pemerintah kemudian menetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembentukan undang-undang ini bertujuan untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sekaligus membangun kerangka hukum yang jelas dan tegas guna mendukung percepatan pembangunan infrastruktur demi kepentingan masyarakat secara luas.

Meskipun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 saat ini mengatur pembelian tanah untuk pembangunan kepentingan umum, masih ada pro kontra. Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, kekurangan

⁴ FX Sumarja, dkk, 2025, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja, hlm. 36.

administratif telah menyebabkan sejumlah masalah. Di satu sisi, peraturan yang ada sebelumnya tidak berbentuk undang-undang. Sebaliknya, elemen material dari semua regulasi saat ini tidak memadai, yang dapat menyebabkan masalah. Ketentuan perundang-undangan pertanahan tidak melindungi pemegang hak atas tanah, yang menyebabkan banyak masalah dalam proses pengadaan tanah. Regulasi saat ini belum memenuhi harapan pemegang hak atas tanah, terutama dalam hal ganti rugi.

Pengadaan tanah dalam skala besar untuk kepentingan umum tercermin dalam proyek pembangunan Bendungan Margatiga di Kabupaten Lampung Timur. Bendungan ini dibangun sejak tahun 2017 menggunakan anggaran Rp 850 miliar dan telah rampung secara fisik pada tahun 2024.⁵ Proyek ini bertujuan untuk meningkatkan ketahanan air dan mendukung sektor pertanian di wilayah tersebut, namun dalam praktiknya pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek ini tidak luput dari berbagai persoalan. Sebanyak 616 warga yang menguasai 617 bidang tanah di eks Kawasan Hutan Register 37 Way Kibang, khususnya di Desa Mekar Mulyo (Kecamatan Sekampung) dan Desa Trisinar (Kecamatan Marga Tiga), belum menerima ganti rugi hingga Agustus 2024.⁶ Secara keseluruhan, masih terdapat 846 bidang tanah yang dalam proses penyelesaian ganti rugi, sebagian besar merupakan lahan eks-kawasan hutan yang statusnya sedang dalam proses pelepasan.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga, muncul sejumlah persoalan yang patut dikaji lebih lanjut, sejak tahun 2017 hingga 2024 terdapat berbagai persoalan, seperti keterlambatan pembayaran ganti rugi, nilai ganti rugi yang dianggap tidak layak oleh masyarakat, hingga perbedaan persepsi antara pemerintah dan warga mengenai hak atas tanah. Persoalan-persoalan ini menimbulkan potensi konflik horizontal dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

⁵ Sumatra Link. 616 Warga Areal Bendungan Margatiga Belum Terima Ganti Rugi. <https://sumatralink.id/posts/326893/616-warga-areal-bendungan-margatiga-belum-terima-ganti-rugi>. Diakses 25 April 2025.

⁶ Radar Lampung Online. Pembebasan Lahan Bendungan Margatiga Belum 100 Persen. <https://radarlampung.disway.id/read/702063/pembebasan-lahan-bendungan-margatiga-belum-100-persen/15>. Diakses 25 April 2025.

Dari paparan sebelumnya, penulis memutuskan untuk memulai penelitian yang berjudul **“IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS PEMBANGUNAN BENDUNGAN MARGATIGA KABUPATEN LAMPUNG TIMUR”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang yang sudah penulis jelaskan sebelumnya, dapat diformulasikan permasalahan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan ganti rugi oleh pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur?
- 2) Apa faktor penghambat pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dari kedua rumusan masalah yang sudah penulis formulasikan, penulis menetapkan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini:

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan ganti rugi oleh pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur.
- 2) Untuk mengetahui faktor penghambat pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1) Secara Teoritis

Penulis berharap agar publikasi ini dapat membantu pengembangan khazanah keilmuan di bidang hukum, khususnya dalam kajian hukum agraria dan hukum administrasi negara yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Secara teoritis, penelitian ini dapat menjadi referensi akademik bagi pengembangan teori mengenai keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah oleh pemerintah. Selain itu, hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur dan kajian ilmiah di lingkungan akademik, terutama mengenai penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2) Secara Praktis

Agar instansi pemerintah, khususnya Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Kabupaten Lampung Timur, dan kelompok lain yang turut serta dalam proses pengadaan lahan, dapat melaksanakan proses tersebut sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum dan masukan. Temuan penelitian ini juga dapat dimanfaatkan sebagai bahan penilaian untuk meningkatkan akuntabilitas, transparansi, dan perlindungan kebebasan masyarakat yang terdampak pembangunan Bendungan Margatiga. Lebih lanjut, diharapkan penelitian ini dapat membantu masyarakat memahami hak dan tanggung jawab mereka dalam proses pengadaan lahan demi kepentingan masyarakat.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang berada dalam penguasaannya. Istilah "menggunakan" mengacu pada pemanfaatan tanah untuk keperluan pendirian bangunan, sedangkan istilah "memanfaatkan" memiliki cakupan yang lebih luas, tidak hanya terbatas pada pembangunan bangunan, tetapi juga meliputi penggunaan tanah untuk kegiatan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁷

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 16, menegaskan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) terdiri atas berbagai jenis hak. Hak-hak tersebut meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain di luar yang telah disebutkan yang pengaturannya ditetapkan lebih lanjut dalam undang-undang. Selain itu, UUPA juga mengakui adanya hak-hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 UUPA tersebut, pembahasan selanjutnya akan menguraikan secara lebih rinci berbagai jenis hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum agraria nasional:⁸

⁷ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 11.

⁸ Ratna Nur Pratiwi, dkk, 2021, "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA", *Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret*, hlm.4.

1. Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik didefinisikan sebagai hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang, dengan tetap memperhatikan pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 6. Karakteristik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh merupakan ciri utama yang membedakan hak milik dari jenis-jenis hak atas tanah lainnya. Kedudukan hak milik sebagai hak yang paling kuat dan paling lengkap menunjukkan luasnya kewenangan yang melekat pada pemegang hak tersebut dalam menguasai dan memanfaatkan tanah. Meskipun demikian, penegasan sifat terkuat dan terpenuh ini tidak dapat dimaknai bahwa hak milik bersifat mutlak, tanpa batas, atau kebal terhadap campur tangan pihak lain, sebagaimana konsep hak *eigendom* dalam pengertian klasik yang berlaku pada masa lalu.⁹ Dengan demikian maka hak milik itu mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.¹⁰

- a) Dibandingkan dengan hak-hak lainnya, hak milik lebih kuat dan lebih inklusif, menjadikannya bentuk hak yang paling utama, serta dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain.
- b) Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti: hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak tanggungan, dan hak-hak lainnya.
- c) Hak milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya, sampai kapanpun dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- d) Hanya hak milik yang dapat diwakafkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- e) Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha didefinisikan dalam Pasal 28 UUPA sebagai kemampuan untuk mengolah lahan di bawah pengawasan langsung negara. Hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu diperuntukkan pertanian, tertentu untuk perikanan, dan usaha atau peternakan.

⁹ H.M. Arba, 2015, *op.cit.*, hlm. 98.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 98.

Hanya lahan yang secara fisik berada ditangan negara yang dapat diberikan hak guna usaha. Apabila pemilik tanah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, pemilik tersebut tidak berwenang untuk memberikan hak guna usaha atas tanah yang dimilikinya kepada pihak tersebut. Hak guna usaha diberikan oleh pemerintah untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun. Selain itu, hak guna usaha dapat diperbarui kembali untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun atas permohonan pemegang hak guna usaha dengan mempertimbangkan kondisi dan perkembangan usahanya. Ketentuan mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, warga negara Indonesia dan badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia merupakan subjek yang memiliki hak penggunaan lahan. Sebidang tanah yang luasnya minimal lima hektar berhak mendapatkan hak penggunaan lahan.

Dalam hal luas tanah yang diberikan mencapai atau melebihi 25 (dua puluh lima) hektar, pemanfaatan hak guna usaha tersebut wajib disertai dengan penggunaan investasi modal yang layak. Selain itu, pengelolaan tanah harus dilakukan dengan menerapkan teknik usaha dan manajemen perusahaan yang baik, profesional, serta menyesuaikan dengan perkembangan IPTEK agar pemanfaatannya dapat berjalan secara optimal dan berkelanjutan. Selain itu, melalui berbagai tindakan hukum, termasuk jual beli, pertukaran, investasi properti, donasi, dan warisan, hak untuk bercocok tanam dapat dialihkan kepada orang lain. Ketentuan mengenai peralihan dan pengalihan hak tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.¹¹

3. Hak Guna Bangunan

Hak penggunaan bangunan, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 35 UUPA, memungkinkan seseorang atau organisasi untuk membangun dan memiliki struktur di atas tanah yang berada di luar kendali mereka. Hak istimewa ini hanya berlaku maksimal 30 (tiga puluh) tahun. Jangka waktu ini dapat diperpanjang maksimal 20 (dua puluh) tahun atas permintaan pemegang hak, dengan mempertimbangkan daya

¹¹ Ratna Nur Pratiwi, *op.cit.*, hlm.5.

tahan dan kondisi bangunan serta kebutuhan penggunaan lahan. Meskipun hak penggunaan bangunan dapat diperbarui dengan persetujuan pemegang hak kepemilikan tanah, hak tersebut tidak dapat diperpanjang melebihi jangka waktu hak kepemilikan tanah.

Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, subjek hak guna bangunan meliputi badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta warga negara Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 34 huruf b ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak guna bangunan dapat dialihkan dan dipindahtangankan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah, dan pewarisan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Hak Pakai

Sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak istimewa yang memberikan kepada pemiliknya kemampuan untuk menggunakan tanah dan/atau memanen hasil bumi dari tanah milik negara atau tanah milik pribadi. Hak ini memungkinkan penggunaan tanah secara sah sesuai dengan tujuan penggunaannya dengan tetap memperhatikan batasan dan pedoman yang ditetapkan dalam peraturan dan undang-undang yang berlaku. Selama tidak bertentangan dengan semangat dan ketentuan hukum, hak ini memberikan kewenangan dan mengandung kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah yang bukan merupakan perjanjian sewa atau perjanjian pengelolaan tanah. Hak pakai diberikan dalam jangka waktu tertentu dengan masa berlaku paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun. Selain mekanisme perpanjangan, hak pakai juga dapat diperbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam hal perpanjangan atau pembaharuan hak pakai yang berada di atas tanah dengan status hak pengelolaan, diperlukan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan sebagai syarat administratif. Adapun hak pakai yang melekat pada tanah hak milik tidak dapat diperpanjang, namun masih dimungkinkan untuk

dilakukan pembaharuan berdasarkan kesepakatan antara pemegang hak pakai dan pemilik tanah yang bersangkutan.¹²

5. Hak Sewa

Pasal 44 dan 45 UUPA memuat ketentuan mengenai hak sewa. Seseorang yang memiliki hak sewa dapat memanfaatkan harta milik orang lain, tetapi mereka harus membayar sejumlah uang tertentu kepada pemilik tanah sebagai imbalannya. UUPA membagi hak sewa tanah menjadi dua kategori dalam peraturannya: hak sewa bangunan dan hak sewa lahan pertanian.

Lebih lanjut, hak sewa memiliki beberapa karakteristik utama yang membedakannya dari hak atas tanah lainnya. Ciri-ciri tersebut antara lain:¹³ (1) jangka waktu pemakaiannya bersifat terbatas sesuai dengan perjanjian; (2) hak sewa bersifat perseorangan dan melekat pada penyewa; (3) hak sewa tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemberi sewa; (4) hak ini tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang; (5) beralihnya kepemilikan atas objek tanah tidak menghapus hubungan sewa-menyewa yang telah ada; serta (6) hak sewa dapat dilepaskan oleh penyewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati.

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Sesuai dengan Pasal 46 UU)PA hanya penduduk Indonesia yang diberi wewenang untuk memperoleh tanah dan mengumpulkan hasil hutan, dan pelaksanaannya diatur oleh peraturan dan undang-undang yang ditetapkan oleh pemerintah. Pelaksanaan hak memungut hasil hutan tersebut tidak serta-merta menimbulkan atau memberikan hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

7. Hak Yang Sifatnya Sementara

Dalam Pasal 53 hak atas tanah yang bersifat sementara seperti dalam pasal 53 adalah sebagai berikut:

¹² Ibid., hlm.6.

¹³ H.M. Arba, 2015, *op.cit.*, hlm. 123.

a. Hak Gadai

Gadai adalah jaminan yang timbul bagi kreditur atas harta bergerak yang diberikan oleh debitur atau oleh pihak lain atas namanya, sebagaimana dipaparkan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan benda tersebut memberikan kewenangan kepada pihak yang berpiutang untuk memperoleh pelunasan utangnya dari benda yang digadaikan dengan kedudukan yang didahulukan dibandingkan kreditur lainnya.

Hak mendahului tersebut dikecualikan terhadap biaya lelang atas benda jaminan serta biaya yang telah dikeluarkan untuk pemeliharaan dan penyelamatan benda yang digadaikan, yang menurut hukum harus diprioritaskan terlebih dahulu.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak bagi hasil adalah hak yang dimiliki seseorang atau organisasi sebagai pemilik tanah berdasarkan kontrak yang menentukan bagaimana kedua belah pihak akan membagi keuntungan dari pengelolaan tanah tersebut. Pemilik tanah dan orang yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah mencapai kesepakatan ini.

c. Hak Menumpang

Hukum adat mendefinisikan hak menumpang sebagai kemampuan untuk membangun atau tinggal di rumah di atas tanah milik orang lain. Hak ini hampir identik dengan hak sewa, namun perbedaannya terletak pada tidak adanya pembayaran dari pihak yang menumpang kepada pemilik rumah.

d. Hak Sewa Sawah Pertanian

Tindakan hukum pengalihan kepemilikan lahan pertanian dari pemilik kepada penyewa dikenal sebagai hak sewa atas lahan pertanian. Pengalihan penguasaan tersebut dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan disertai kewajiban pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan sewa, yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak. Melalui mekanisme ini, penyewa memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah pertanian selama masa sewa berlangsung sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.¹⁴

¹⁴ Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 32.

2.2 Pengertian Pengadaan Tanah

2.2.1 Pengertian Menurut Peraturan

Frasa "pengambilalihan tanah" tidak digunakan secara spesifik dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun, gagasan pengakhiran hak atas tanah mencerminkan peraturan UUPA yang berkaitan dengan penyediaan tanah untuk kebutuhan masyarakat umum. Pasal 18 UUPA memuat klausul ini, yang mengizinkan negara untuk mengakhiri kepemilikan tanah untuk kebutuhan masyarakat umum, yang meliputi kepentingan kolektif bangsa, negara, dan masyarakat, selama kompensasi yang sesuai diberikan sesuai dengan prosedur hukum. Klausul ini menunjukkan bahwa cita-cita keadilan dan kejelasan hukum harus terus menjadi landasan bagi pengambilalihan hak milik oleh negara.

Selanjutnya, pengertian pengadaan tanah dirumuskan secara lebih tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2021 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam peraturan tersebut, pengadaan tanah dipahami sebagai kegiatan penyediaan tanah yang dilakukan melalui pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Rumusan yang sejalan juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menegaskan bahwa pengadaan tanah merupakan proses penyediaan tanah dengan mekanisme kompensasi yang layak dan adil kepada pemegang hak atas tanah.

Pihak yang memiliki atau mengendalikan tanah yang menjadi objek pengadaan adalah pihak yang berhak untuk membelinya. Cakupan pembelian tanah tidak hanya meliputi luas tanah tetapi juga ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, bangunan, vegetasi, dan barang-barang bernilai ekonomi lainnya yang terkait dengan tanah tersebut. Pada intinya, tujuan pengadaan tanah untuk kebutuhan masyarakat umum adalah untuk menegaskan dan membela hak-hak hukum pemilik

tanah yang sah sekaligus membantu implementasi pembangunan untuk memaksimalkan kesejahteraan negara, provinsi, dan masyarakat luas.

2.2.2 Pengertian Menurut Para Ahli

Untuk memberikan penggantian dalam bentuk uang, infrastruktur, atau bentuk lain melalui diskusi untuk mencapai kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan, pengadaan tanah didefinisikan sebagai proses hukum yang mengakhiri hubungan yang mengikat secara hukum antara pemegang hak dan tanah yang bersangkutan. Istilah ini diusulkan oleh para ahli hukum agraria.¹⁵

Agar pemerintah dapat membeli tanah untuk proyek pembangunan yang melayani kepentingan umum, hak atas tanah dilepaskan atau dialihkan selama prosedur ini. Penjualan tanah, pertukaran tanah, dan metode lain yang ditentukan bersama dapat digunakan untuk jenis akuisisi tanah lainnya.¹⁶

Oleh karena itu, dalam upaya untuk melepaskan lahan untuk pembangunan demi kepentingan umum, mengakhiri perjanjian kontraktual antara pemegang hak atas lahan dan tanah tersebut serta memberikan kompensasi yang sesuai merupakan langkah penting dalam proses pengadaan lahan.¹⁷

2.2.3 Unsur-Unsur dan Jenis-Jenis Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah mencakup tiga unsur utama, yaitu:

- 1) Proses untuk memperoleh lahan yang dibutuhkan guna mendukung pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum;
- 2) Pemberian kompensasi atau ganti kerugian kepada pihak-pihak yang terdampak oleh kegiatan pengadaan tanah tersebut;

¹⁵ Boedi Harsono, 2009, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm.7.

¹⁶ Maria SW. Soemardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas, hlm.74.

¹⁷ H.M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 14.

- 3) Pelepasan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya, yang kemudian dialihkan kepada pihak lain.

Terdapat dua bentuk utama pembelian tanah: akuisisi tanah pribadi dan akuisisi tanah untuk penggunaan pemerintah. Ada dua jenis akuisisi tanah yang dilakukan pemerintah: pembelian tanah untuk penggunaan publik dan akuisisi properti untuk penggunaan pribadi, yang mencakup perdagangan. Sementara itu, pengadaan tanah oleh pihak swasta juga dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu untuk tujuan komersial dan non-komersial. Pengadaan tanah non-komersial oleh swasta umumnya bertujuan mendukung kepentingan umum, seperti pembangunan sarana publik dan fasilitas sosial. Pemerintah atau pemerintah daerah memperoleh tanah untuk keperluan pembangunan yang ditujukan bagi kepentingan umum melalui penerapan prosedur hukum yang memungkinkan terjadinya pelepasan atau pengalihan hak atas tanah dari pihak yang berhak. Perusahaan swasta yang memperoleh lahan untuk kepentingan umum melakukannya secara langsung melalui pertukaran, pembelian, dan penjualan, atau metode lain yang disetujui oleh pihak swasta dan pemilik sah lahan tersebut.

Melihat permasalahan keterbatasan lahan, maka perencanaan pembangunan perlu dilakukan secara matang dengan menerapkan konsep pembangunan berkelanjutan. Ini berarti setiap pembangunan yang dilakukan harus mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan generasi mendatang yang akan mewarisi kehidupan bangsa. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh dalam hal perolehan tanah untuk kegiatan pembangunan tersebut salah satunya dengan melalui pengadaan tanah.¹⁸

¹⁸ Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si., 2023, *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan Dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 63.

2.3 Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah

2.3.1 Pengertian Kepentingan Umum

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPA, hak atas tanah dapat dicabut jika hal tersebut demi kebutuhan masyarakat, yang meliputi kebutuhan negara dan bangsa serta kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Sesuai dengan proses dan mekanisme yang diuraikan dalam undang-undang dan peraturan terkait, pencabutan hak atas tanah harus dilakukan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi yang adil dan memadai kepada pihak yang berhak. Oleh karena itu, secara teori, kebutuhan masyarakat tidak dapat dipisahkan dari pengambilalihan tanah sebagai dasar pelaksanaannya.

Lebih lanjut, ketentuan mengenai tata cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menjadi landasan hukum bagi negara dalam melaksanakan pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum.¹⁹

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Presiden dapat dalam keadaan darurat, membatalkan hak atas tanah dan mengajukan keberatan terhadapnya setelah berkonsultasi dengan Menteri yang berwenang, Menteri Kehakiman, dan Menteri Agraria. Klausul ini konsisten dengan prinsip-prinsip UU Pokok Agraria (UUPA), yang memaparkan bahwa negara harus mengendalikan sumber daya seperti tanah dan air untuk memaksimalkan kesejahteraan warganya. Dari kedua klausul ini, dapat diinterpretasikan istilah "kepentingan umum" sebagai penggunaan tanah untuk mendorong kemajuan, kepentingan nasional dan negara, serta kesejahteraan umum masyarakat.

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm. 3.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, kepentingan umum dipahami sebagai kepentingan yang mencakup bangsa, negara, dan masyarakat, yang menjadi tanggung jawab pemerintah untuk diwujudkan dan dimanfaatkan secara optimal bagi kemakmuran rakyat. Secara garis besar, pengertian tersebut menegaskan bahwa upaya mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, sejalan dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menuntut peran aktif pemerintah dalam melaksanakan pembangunan. Dalam konteks pembangunan nasional, salah satu bentuk nyata dari pelaksanaan pembangunan tersebut adalah pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum.

Selain itu, sebagai tambahan terhadap PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Pasal 1 ayat (7) PP Nomor 39 Tahun 2023 menekankan gagasan kepentingan umum. Klausul ini mendefinisikan kepentingan umum sebagai kepentingan negara, negara bagian, dan masyarakat yang berada di bawah wewenang Perpu dan Perda. Kepentingan-kepentingan ini dimaksudkan untuk dimaksimalkan guna menjamin dan meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Menurut definisi ini, kepentingan publik mencakup tidak hanya tujuan negara dan bangsa, tetapi juga keprihatinan masyarakat luas. Kepentingan umum ini mempertimbangkan aspek sosial, politik, dan psikologis, serta berpegang pada prinsip-prinsip Pembangunan Nasional sekaligus menjunjung Ketahanan Nasional dan Wawasan Nusantara.²⁰

Cara terbaik untuk mempraktikkan Konstitusi Republik Indonesia tahun 1945 adalah melalui pembangunan yang melayani kebutuhan bangsa, khususnya dalam hal membangun struktur sosial yang adil dan sejahtera. Dalam kedudukannya sebagai pihak yang memikul tanggung jawab utama terhadap rakyat, bangsa, dan negara, pemerintah memiliki kewajiban konstitusional untuk menyelenggarakan

²⁰ Portal Hukum Indonesia. Sudut Hukum. Pengertian Kepentingan Umum. <https://suduthukum.com/2016>. Diakses 15 April 2025.

pembangunan tersebut. Dengan demikian, pembangunan demi kebutuhan masyarakat umum pada hakikatnya merupakan aktivitas yang dilaksanakan oleh pemerintah sebagai bagian dari upaya memenuhi kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

2.3.2 Kriteria Kepentingan Umum

Pengadaan lahan untuk pembangunan publik harus memenuhi persyaratan tertentu agar semua warga negara dapat memperoleh manfaat darinya. Persyaratan ini meliputi:²¹

- 1) Pembangunan milik pemerintah dan diorganisir oleh pemerintah yang tidak memiliki motif ekonomi.
- 2) Pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah menunjukkan bahwa kewenangan pelaksanaannya sepenuhnya berada di tangan pemerintah, dengan hasil pembangunan menjadi milik negara. Hal ini menegaskan bahwa pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perseorangan maupun pihak swasta. Selain itu, pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum bersifat nonkomersial dan tidak ditujukan untuk menghasilkan keuntungan ekonomi.
- 3) Dalam menafsirkan konsep pembangunan untuk kepentingan umum, perlu diperhatikan secara cermat unsur-unsur kepentingan umum yang secara tegas telah ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengaturan tersebut menjadi acuan normatif dalam menentukan batasan dan ruang lingkup pembangunan yang dapat dikategorikan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum.

Persyaratan kepentingan umum perlu memasukkan keadilan, yang secara tidak wajar dan tidak layak memberi ganti kerugian kepada mereka yang pasrah karena

²¹ Puteri Anggerani, 2024, “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan. hlm. 23.

menyerah maka ganti rugi harus sepadan dengan kerugian yang diderita.²² Dalam proses pembebasan, pengadaan, dan pencabutan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan yang ditujukan bagi kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah tidak menimbulkan permasalahan sepanjang terdapat kesepakatan antara pemerintah dan pemilik tanah terkait pemberian ganti rugi. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah bersedia melepaskan haknya secara sukarela tanpa adanya kebuntuan dalam proses musyawarah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, bidang pengalokasian tanah yang diklasifikasikan sebagai kepentingan umum meliputi berbagai kegiatan yang berkaitan dengan pembangunan, seperti:

- 1) kepentingan pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur dan stasiun kereta api, serta fasilitas operasional perkeretaapian;
- 3) pembangunan waduk, bendungan, bendung, sistem irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan dan sanitasi, serta bangunan pengairan lainnya;
- 4) pembangunan pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) pengembangan infrastruktur minyak, gas bumi, dan panas bumi;
- 6) pembangunan pembangkit tenaga listrik beserta jaringan transmisi, gardu, dan sistem distribusinya;
- 7) pengembangan jaringan telekomunikasi dan informatika yang diselenggarakan oleh pemerintah;
- 8) penyediaan tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) pembangunan rumah sakit milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- 10) penyediaan fasilitas keselamatan umum;
- 11) penyediaan tempat pemakaman umum milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- 12) penyediaan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

²² Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 66.

- 13) pengelolaan kawasan cagar alam dan cagar budaya;
- 14) penyelenggaraan kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan pemerintah desa;
- 15) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) pembangunan prasarana pendidikan atau sekolah yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- 17) pembangunan prasarana olahraga milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah; dan
- 18) pembangunan pasar umum serta penyediaan fasilitas parkir umum.

Suatu kegiatan dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum apabila memenuhi lima unsur utama.²³ Pertama, kegiatan tersebut ditujukan untuk memenuhi kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Kedua, pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah dan hasilnya berada dalam penguasaan pemerintah. Ketiga, kegiatan tersebut tidak berorientasi pada pencarian keuntungan. Keempat, kegiatan dimaksud termasuk dalam jenis pembangunan yang secara tegas telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Kelima, perencanaan dan pelaksanaannya harus selaras dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RUTRW) serta Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 14 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

2.3.3 Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam menjalani kehidupan, manusia memerlukan pedoman yang dapat dijadikan acuan demi kelangsungan hidup. Asas berfungsi sebagai landasan utama yang digunakan untuk menjalankan kehidupan serta memiliki kekuatan mengikat secara menyeluruh terhadap berbagai instrumen yang ada dalam masyarakat. Asas hukum merupakan suatu kaidah yang terdapat beberapa ketentuan nilai yang dijadikan

²³ Umar Said Sugiharto, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang: Setara Press. hlm. 73.

sebagai pedoman dalam pembentukan hukum.²⁴ Adapun asas-asas dilakukannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu:

- 1) Asas Kemanusiaan, yaitu pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan tetap menjunjung tinggi perlindungan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia serta menjaga harkat dan martabat setiap warga negara Indonesia.
- 2) Asas Keadilan, bermakna bahwa pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah diberikan kesempatan yang setara untuk memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil.
- 3) Asas Kemanfaatan, mengandung arti bahwa pelaksanaan pengadaan tanah harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat, bangsa, dan negara.
- 4) Asas Kepastian, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum atas tersedianya tanah untuk pembangunan serta memastikan pihak yang berhak memperoleh kompensasi yang layak dalam proses pemberian ganti kerugian.
- 5) Asas Keterbukaan, berarti bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah dilakukan secara transparan dengan memberikan akses informasi yang jelas dan terbuka kepada masyarakat.
- 6) Asas Kesepakatan, yaitu pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan persetujuan bersama antara pihak-pihak terkait tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun.
- 7) Asas Keikutsertaan, bermakna adanya partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam setiap tahapan pengadaan tanah mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pembangunan.
- 8) Asas Kesejahteraan, berarti bahwa pengadaan tanah harus mampu meningkatkan taraf hidup dan menjamin keberlanjutan kehidupan masyarakat yang terdampak.
- 9) Asas Keberlanjutan, mengandung arti bahwa kegiatan pembangunan dalam pengadaan tanah harus dilaksanakan secara berkesinambungan dan berorientasi pada jangka panjang.

²⁴ Wisnu Murtopo Nur Muhamad, dkk, 2023, *Keadilan Dan Sasaran Keberatan Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebagai Suatu Paradoks Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*. Indramayu: Penerbit Adab, hlm. 14.

- 10) Asas Keselarasan, yaitu pengadaan tanah harus dilaksanakan secara seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat serta kepentingan negara.

2.4 Pengaturan Hukum Pengadaan Tanah

Berikut adalah beberapa undang-undang serta regulasi yang dijadikan pedoman sah untuk mengadakan lahan untuk pembangunan publik:²⁵

- 1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: "Negara memiliki kewenangan atas bumi, air, dan seluruh sumber daya alam yang ada di dalamnya, dan pengelolaannya harus diarahkan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan seluruh rakyat."
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 2, Pasal 6, serta Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2), mengatur prinsip dasar penguasaan dan pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia. Menurut Pasal 2 UUPA, kewenangan pemerintahan tertinggi terletak pada tanah, air, dan ruang, serta keanekaragaman hayati yang terdapat di dalamnya. Pengendalian ini, yang dilakukan oleh pemerintah sebagai entitas berbasis kekuasaan yang mewakili seluruh rakyat, didasarkan pada persyaratan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Selain itu, hak negara untuk memerintah memberikannya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur bagaimana tanah, air, dan ruang didistribusikan, digunakan, dan dipelihara. Tidak hanya itu, negara memiliki kewenangan untuk menyusun dan mengelola hubungan hukum yang dimiliki manusia dengan tanah, air, dan ruang, serta relasi yang dimiliki manusia dengan berbagai undang-undang yang berkaitan dengan pengelolaan dan penggunaan sumber daya alam tersebut. Ketentuan ini menegaskan peran sentral negara dalam menjamin pengelolaan agraria yang berorientasi pada kepentingan umum dan kesejahteraan rakyat. Pada intinya, kewenangan yang berasal dari hak negara untuk memerintah, sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) pasal tersebut, difokuskan pada

²⁵ H.M. Arba, *op.cit.*, hlm. 14.

pencapaian tingkat kesejahteraan maksimal bagi rakyat. Dalam konteks negara Indonesia yang merdeka, berdaulat, demokratis, dan makmur yang berlandaskan hukum negara, kesejahteraan yang dimaksud mencakup peningkatan kesejahteraan, perlindungan kebebasan individu, dan peningkatan kepentingan nasional. Sesuai dengan peraturan pemerintah, wilayah dan penduduk independen yang diatur oleh hukum adat dapat diberikan wewenang untuk melaksanakan hak negara untuk mengontrol, asalkan hal tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan: Semua hak atas tanah berfungsi sosial.

Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai kewenangan pemerintah dalam melakukan perencanaan penggunaan sumber daya agraria. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa dengan memperhatikan pengaturan dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 9 ayat (2), serta Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), pemerintah menyusun suatu rencana umum terkait persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Perencanaan tersebut disusun dalam rangka penyelenggaraan pembangunan nasional yang berorientasi pada kepentingan sosial, dengan mencakup pemanfaatan untuk keperluan negara, kepentingan peribadatan dan kegiatan keagamaan lainnya, pengembangan pusat-pusat kehidupan masyarakat serta kesejahteraan sosial dan kebudayaan, peningkatan produksi di sektor pertanian, peternakan, dan perikanan, serta pengembangan sektor industri, transmigrasi, dan pertambangan.

Selanjutnya, Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk mengendalikan pasokan, distribusi, dan penggunaan air, tanah, dan udara di wilayah yang mereka kelola berdasarkan rencana keseluruhan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dan dengan mempertimbangkan peraturan dan undang-undang yang diperlukan. Pengaturan di tingkat daerah tersebut disesuaikan

dengan kondisi, kebutuhan, dan karakteristik daerah yang bersangkutan, sehingga pelaksanaan perencanaan agraria dapat berjalan secara efektif dan selaras dengan kepentingan nasional maupun kepentingan daerah:

- 3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, Pasal 122, Pasal 123, dan Pasal 173.

Pasal 122 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menyebutkan:

Dalam rangka memberikan kemudahan dan kelancaran dalam pengadaan tanah untuk kepentingan penciptaan kerja, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280); dan
- b. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068).

Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mengubah ketentuan Pasal 8, Pasal 10, Pasal 14, Pasal 19, Pasal 19A, Pasal 19B, Pasal 19C, Pasal 24, Pasal 28, Pasal 34, Pasal 36, Pasal 40, Pasal 42, dan Pasal 46 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280).

Pasal 173 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mengatur secara jelas tanggung jawab pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, dalam menyediakan lahan serta memberikan perizinan berusaha untuk pelaksanaan proyek strategis nasional (PSN). Klausul ini

menyoroti perlunya Perpu dan Perda untuk beroperasi dalam yurisdiksi masing-masing dan mengikuti aturan, pedoman, kebijakan, dan standar yang ditetapkan oleh Perpu. Agar proyek-proyek strategis nasional yang dilaksanakan oleh pemerintah federal, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, dan perusahaan swasta dapat berjalan sesuai dengan rencana dan tujuan pembangunan nasional, kewajiban ini mencakup penyediaan lahan dan pengurusan izin untuk proyek-proyek tersebut.

Dalam hal pengadaan tanah belum dapat direalisasikan oleh Perpu atau Perda sesuai kewenangan yang dimiliki, pengaturan memberikan peluang bagi badan usaha untuk melakukan pengadaan tanah tersebut. Meskipun demikian, pelaksanaan pengadaan tanah oleh badan usaha tetap harus memperhatikan prinsip keterbatasan kemampuan fiskal negara serta memastikan kesinambungan anggaran dan stabilitas keuangan publik. Setiap proses pengadaan tanah, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun badan usaha, wajib mengikuti mekanisme dan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, pengaturan teknis mengenai pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian perizinan berusaha untuk proyek strategis nasional diatur lebih rinci melalui Peraturan Pemerintah, yang memberikan pedoman operasional agar proses pelaksanaan proyek strategis nasional berjalan efektif, adil, dan transparan.

Selain UU Cipta Kerja, pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum juga merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan lain yang saling melengkapi. Beberapa di antaranya termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 mengenai Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah demi Kepentingan Umum, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 yang mengatur tata cara pembebasan tanah. Selain itu, ketentuan pelaksanaan pengadaan tanah juga diatur lebih lanjut melalui

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, serta Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 yang merupakan perubahan atas peraturan sebelumnya, sehingga seluruh proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum memiliki payung hukum yang jelas, komprehensif, dan terintegrasi dengan kebijakan pembangunan nasional.

2.5 Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

2.5.1 Pengertian Ganti Rugi

Apabila pemegang hak atas tanah mengalami kerugian akibat pengalihan haknya, ganti kerugian merupakan bentuk pemulihan atas kerugian tersebut.²⁶

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mendefinisikan ganti kerugian sebagai bentuk kompensasi yang adil dan wajar, yang diberikan kepada pihak-pihak yang berhak menerima dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah.

2.5.2 Penilaian Nilai Ganti Rugi

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Panitia Pengadaan Tanah dan pemilik tanah melakukan pembahasan untuk menetapkan nilai rugi yang akan dibayarkan. Dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai acuan, keputusan mengenai besarnya ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah cenderung bersifat sepihak. Faktanya, penetapan NJOP sebagai dasar perhitungan ganti kerugian pengadaan tanah bertentangan dengan UU yang mengatur NJOP itu sendiri, karena pihak otoritas pajak telah menetapkan kebijakan dan dasar hukum bahwa NJOP murni digunakan untuk kepentingan perpajakan.²⁷

²⁶ H. Suyanto, 2021, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020*, Gresik: Scopindo Media Pustaka, hlm. 92.

²⁷ Fengky Kotalewala, dkk, 2020, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Sasi Ambon Indonesia Volume. 26 Nomor 3*, hlm. 442.

Ketentuan pada Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 3 Tahun 2007 Nilai NJOP berpatokan pada:²⁸

- a. Lokasi tanah dan letak tanah;
- b. Status tanah;
- c. Peruntukan tanah;
- d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
- e. Sarana dan prasarana yang tersedia, dan;
- f. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Setelah hasil penilaian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah di tingkat kabupaten/kota, hasil tersebut menjadi dasar bagi proses pembahasan antara instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah. Dalam menentukan besarnya ganti kerugian, terdapat beberapa opsi, yaitu berdasarkan nilai pasar, di bawah nilai pasar, atau di atas nilai pasar. Pada setiap opsi tersebut, pemilik tanah memiliki hak untuk menerima atau menolak penawaran yang diajukan. Dengan demikian, pemilik tanah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan akhir mengenai besarnya ganti kerugian.²⁹

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dilaksanakan secara individual untuk setiap bidang tanah. Penilaian tersebut mencakup berbagai unsur yang melekat pada objek pengadaan tanah, meliputi:

1. nilai tanah;
2. ruang di atas permukaan tanah dan ruang di bawah permukaan tanah;
3. bangunan yang berada di atas tanah;
4. tanaman;
5. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; serta

²⁸ Irma Suriani, 2024, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Karalloe Di Kabupaten Gowa", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. hlm. 43

²⁹ Mudakir Iskandarsyah, 2018, *Pembebasan Tanah & Reklamasi Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, hlm. 125.

6. bentuk kerugian lain yang dapat dinilai secara ekonomis

Nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai adalah nilai yang berlaku pada saat penetapan lokasi untuk kepentingan umum diumumkan. Dalam bentuk laporan, penilai menyampaikan kepada Badan Pertanahan besaran ganti kerugian yang dihasilkan dari penilaian tersebut. Hasil penilaian ini kemudian menjadi dasar dalam pembahasan untuk menentukan besarnya kerugian. Pihak yang berhak dapat menerima ganti kerugian penuh atas sebidang tanah tertentu yang terdampak pengadaan tanah, terutama apabila terdapat sisa tanah yang tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Misalnya, sebuah rumah tinggal yang terpotong sedemikian rupa sehingga sebagian dari rumah tersebut tidak dapat digunakan sebagai tempat tinggal.³⁰ Pihak yang memiliki tanah dapat meminta ganti rugi seluruh tanahnya dalam hal ini.

2.5.3 Bentuk Ganti Rugi

Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Pemukiman kembali
- 4) Kepemilikan saham
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Setelah menerima hasil penilaian dari penilai, Dinas Pertanahan akan berunding dengan pihak-pihak yang berhak menerima kompensasi untuk menentukan jenis kompensasi yang akan diberikan. Setelah perundingan selesai, pilihan metode kompensasi didokumentasikan dalam nota kesepahaman. Jika kesepakatan tidak tercapai selama diskusi, pihak yang memiliki kewenangan dapat mengajukan pengaduan ke pengadilan. Setelah itu, pengadilan distrik akan menentukan berapa banyak kompensasi yang harus diberikan kepada pihak yang berhak. Pihak yang

³⁰ Adrian Sutedi, 2008, *op.cit.*, hlm. 427.

berwenang dapat mengajukan banding ke Mahkamah Agung Republik Indonesia jika mereka tetap tidak setuju dengan putusan pengadilan distrik.

Secara teori, pihak yang memiliki hak atas properti atau objek pembelian lainnya harus menerima pembayaran secara langsung. Namun demikian, dalam beberapa situasi di mana pemilik sah tidak dapat memperoleh pembayaran secara langsung, mereka dapat, sesuai dengan hukum, memberikan kuasa kepada ahli waris atau individu lain. Orang yang diberi kuasa hanya dapat bertindak atas nama satu pihak yang berhak menerima pembayaran karena kuasa ini bersifat tunggal. Sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, pihak-pihak yang berhak atas kompensasi termasuk dalam beberapa klasifikasi, yaitu:³¹

- 1) Pemegang hak atas tanah;
- 2) Pemegang hak pengelolaan;
- 3) Nadzir, untuk tanah wakaf;
- 4) Pemilik tanah bekas milik adat;
- 5) Masyarakat hukum adat;
- 6) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- 7) Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- 8) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemegang hak berhak menerima kompensasi jika penggunaan bangunan atau hak penggunaan terletak di properti pihak lain, khususnya untuk komponen yang mereka miliki atau kelola, seperti properti, tanaman, dan barang-barang lain yang terkait atau berhubungan dengan tanah tersebut. Untuk memastikan bahwa setiap pihak menerima kompensasi yang sepadan dengan kepentingan dan hak mereka, tanah itu sendiri dimaksudkan untuk dikompensasikan kepada pemilik sah hak kepemilikan atau pemegang hak pengelolaan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Ganti rugi atas tanah yang dikuasai oleh komunitas hukum adat diberikan dalam bentuk pemukiman kembali, tanah pengganti, atau pengaturan lain yang disepakati

³¹ *Ibid.*, hlm. 428.

oleh kelompok hukum adat yang bersangkutan. Lebih lanjut, kompensasi adalah hak yang dimiliki oleh orang-orang yang mengelola tanah negara. Pengguna tanah negara tetap berhak atas ganti rugi atas penguasaan tanah mereka yang sah selama mereka mengikuti batasan hukum dan tidak melanggarnya.³²

Pemerintah daerah mengeluarkan hak atas tanah untuk memperoleh lahan untuk pembangunan yang dimiliki oleh masyarakat sepatutnya dilakukan dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat agar asas kerukunan yang mencerminkan keserasian antara hubungan pemerintah daerah dengan masyarakat pemilik hak atas tanah sebisa mungkin dapat terwujud dan penghormatan hak masyarakat tersebut dalam konteks pemberian ganti kerugian haruslah dilakukan dengan layak dan mempertimbangkan berbagai faktor untuk dapat menjamin keberlangsungan kehidupan dari pemilik hak atas tanah maupun mereka yang hanya menggarap tanah yang bersangkutan.³³

2.6 Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah

Menurut sudut pandang KUHPerdara, konsinyasi memiliki arti sebagai penawaran pembayaran secara tunai yang diikuti oleh penyimpanan yang diatur dalam KUHPerdara, yang disebut sebagai "*konsignatie*". Pada perspektif KUHPerdara, yaitu penitipan uang guna pembayaran pada kantor pengadilan negeri dalam hal kreditor tidak mau menerima pembayaran. Dengan mengacu pada Pasal 1404 KUHPerdara, ketentuan ini menyatakan bahwa jika kreditor menolak pembayaran dari debitor, maka debitor dapat menitipkan pembayaran di Pengadilan Negeri. Asalkan penawaran tersebut dilakukan sesuai dengan undang-undang dan apa yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagai pembayaran adalah atas tanggungan

³² Rahayu Subekti, 2016, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Yustisia. Vol. 5 No .2*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hlm. 390.

³³ Ade Arif Firmansyah, 2018, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 69-70.

kreditor, penawaran diikuti dengan penitipan tersebut berlaku sebagai pembayaran debitor dan membebaskan debitor dari utangnya.³⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (10) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 (selanjutnya disebut Perma Penitipan Ganti Kerugian), deposit pembayaran adalah metode yang digunakan oleh organisasi yang membutuhkan lahan untuk menyetorkan sejumlah uang tertentu ke pengadilan. Apabila pihak yang berhak untuk tidak setuju dengan jumlah penyelesaian yang disepakati melalui diskusi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, gagal menerima putusan pengadilan yang memiliki dampak hukum tetap, atau berada dalam keadaan khusus lain yang telah secara tegas diuraikan dalam undang-undang, maka mekanisme deposit kompensasi diberlakukan. Oleh karena itu, metode ini melindungi hak-hak mereka yang berhak atas kompensasi sekaligus memastikan bahwa proses jual beli tanah terus berjalan sesuai dengan aturan hukum.³⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 128 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021, deposit kompensasi dapat diimplementasikan dalam beberapa kondisi, yaitu:

- 1) pihak yang tidak keberatan dengan proses penentuan kompensasi dan berhak menolak bentuk dan/atau jumlah kompensasi;
- 2) pihak tersebut berhak menolak jumlah kompensasi berdasarkan putusan pengadilan distrik atau Mahkamah Agung yang mengikat secara hukum selamanya;
- 3) nama dan/atau lokasi pihak yang berhak tidak jelas;

³⁴ Larasati Kustiani dkk, 2025, "Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terkait Adanya Sengketa Kepemilikan", *Lex Jurnalica Vol. 22 No. 1*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, hlm. 48.

³⁵ Muwahid, 2011, "Penerapan Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *The Indonesian Journal of Islamic Family Law Vol. 1 No. 2*, IAIN Sunan Ampel Surabaya, hlm. 3.

- 4) keadaan berikut berlaku untuk item pengambilalihan tanah yang menjadi dasar pemberian kompensasi:
- a. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - b. masih terdapat sengketa kepemilikan;
 - c. dikenakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - d. dijadikan sebagai jaminan di bank atau lembaga keuangan lainnya

III. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Dalam kajian ini digunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mengumpulkan serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dikaji, termasuk undang-undang, dokumen resmi, maupun sumber hukum lainnya yang mendukung. Pendekatan yuridis empiris dilakukan secara pengamatan langsung terhadap kondisi nyata di lokasi penelitian, pelaksanaan wawancara dengan narasumber yang berkompeten, serta pengumpulan data yang berkaitan dengan topik penelitian.

3.2 Sumber Dan Jenis Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini mempergunakan data primer serta data sekunder.

1) Data Primer

Data primer merupakan informasi dasar yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian melalui wawancara dengan narasumber yang berkompeten guna memberikan informasi yang sebenar-benarnya. Adapun narasumber guna mendapatkan informasi terkait penelitian ini, yaitu:

- a. Pelaksana Teknis Pengadaan Tanah dan PPK Pengadaan Tanah BBWS Mesuji Sekampung Kementerian PUPR
- b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil dari studi kepustakaan yang mencakup peraturan hukum yang berlaku yang berkaitan dengan penelitian ini. Jenis data ini terbagi menjadi tiga kategori, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, meliputi:
 - (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
 - (3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja
 - (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
 - (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Ada di Atasnya untuk Kepentingan Umum.
 - (6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
 - (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - (8) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum
 - (9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu sumber hukum yang diperoleh dari literatur maupun hasil penelitian yang telah terakreditasi memiliki relevansi dengan penelitian ini, seperti buku dan jurnal ilmiah.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu sumber yang berfungsi memberikan panduan atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya

seperti kamus hukum, ensiklopedia, situs internet, dan sumber sejenis lainnya.

3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data sekunder, di mana dalam penelitian ini mencakup penggunaan buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, sumber dari internet, serta berbagai bahan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan digunakan sebagai data pendukung dengan diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari narasumber yang ditentukan.

3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan proses untuk memperoleh ringkasan informasi dari data yang telah dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi lapangan. Setelah itu, data tersebut diolah melalui tahapan-tahapan berikut:

1) Pemilihan Data

Data yang telah dikumpulkan akan diperiksa kembali untuk memastikan kelengkapan, kejelasan, dan keakuratannya, disesuaikan dengan penelitian yang diteliti.

2) Klasifikasi Data

Klasifikasi data merupakan penyusunan data dengan cara dikelompokkan dengan mengaitkan, membandingkan, menguraikan, dan mendeskripsikan data dalam bentuk naratif guna memperoleh data yang relevan.

3) Penyusunan Data

Tindakan menyusun serta merakit data yang telah dikelompokkan kemudian disusun dan diatur secara sistematis untuk menginterpretasi data.

3.4 Analisis Data

Deskriptif kualitatif adalah metode analisis yang tidak menggunakan angka, melainkan menyajikan hasil dalam bentuk uraian atau deskripsi berdasarkan penemuan yang ada. Metode ini lebih menekankan pada kualitas data dibandingkan jumlahnya. Karena penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif, maka metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hal ini didasarkan pada sifat data yang dikumpulkan berupa narasi atau penjelasan dalam bentuk kalimat, yang kemudian disajikan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan. Hasil analisis data akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah secara sistematis berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang relevan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan temuan studi dan diskusi mengenai penggunaan kompensasi dalam prosedur pengadaan lahan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Bendungan Margatiga di Kabupaten Lampung Timur, dapat disimpulkan hal-hal berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum dan kebijakan dalam pengimplementasiannya pada dasarnya telah diikuti dalam pelaksanaan kompensasi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga di Kabupaten Lampung Timur. Terdapat empat proses yang terlibat dalam proses pengadaan tanah: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, serta penyerahan hasil. BBWS Mesuji Sekampung membuat Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dan memberikan penentuan wilayah kepada Pemda selama tahap perencanaan. Satgas A dan Satgas B mengidentifikasi dan menginventarisasi data fisik dan regulasi, melakukan konsultasi publik, dan mengumpulkan data awal sebagai bagian dari tahap persiapan. Untuk menentukan jenis dan jumlah kompensasi yang disepakati secara tunai, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) secara independen menilai kompensasi selama tahap pelaksanaan. Perselisihan diselesaikan melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri. Selain itu, tanah yang dilepaskan diserahkan kepada instansi yang membutuhkan tanah untuk menyelesaikan tahap penyerahan hasil. Namun pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil masih ada pelanggaran atau ketidaksesuaian dengan peraturan yang berlaku.
- 2) Faktor penghambat pengadaan tanah Bendungan Margatiga yang mempengaruhi proses ganti rugi meliputi perubahan regulasi yang cukup

sering, kurangnya sinkronisasi kebijakan antarinstansi, serta keterlambatan pencairan dana dari Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Selain itu, terdapat sengketa kepemilikan tanah, temuan *mark up* tanam tumbuh, serta status hukum lahan eks kawasan hutan yang belum seluruhnya dilepaskan. Hambatan-hambatan tersebut menimbulkan keterlambatan penyelesaian pembayaran kepada masyarakat terdampak.

5.2 Saran

- 1) Pemerintah dan instansi terkait diharapkan dapat memperkuat koordinasi antarlembaga, menyederhanakan regulasi, serta memastikan sinkronisasi kebijakan antar kementerian guna mengatasi hambatan utama berupa lemahnya koordinasi dan belum jelasnya status hukum lahan, khususnya lahan eks-kawasan hutan. Upaya ini perlu didukung dengan percepatan penyelesaian status hukum lahan melalui kerjasama antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, pemerintah daerah, serta instansi pelaksana agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat dan proses pengadaan tanah dapat berjalan efektif, efisien, dan transparan.
- 2) Masyarakat yang terdampak proyek pembangunan diharapkan lebih aktif berpartisipasi dalam setiap tahapan proses pengadaan tanah. Masyarakat juga perlu memahami hak dan kewajiban hukumnya agar tidak mudah terpengaruh oleh informasi yang tidak akurat serta dapat berkontribusi dalam mendukung kelancaran pelaksanaan proyek strategis nasional secara adil dan transparan. Selain itu, pemilik tanah diimbau untuk menjaga kelengkapan dokumen kepemilikan tanah serta menghindari tindakan yang dapat menghambat proses pembangunan, seperti melakukan *mark up* tanam tumbuh atau klaim sepihak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zainuddin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H.M. (2019). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dewi, Iga Gangga Santi. (2023). *Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Jakarta: Damera Press.
- Firmansyah, Ade Arif. (2018). *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Harsono, Boedi. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Lonto, Apeles Lexi. (2025). *Buku Ajar Hukum Agraria*. Purbalingga: Eureka Media Aksara.
- Mudakir, Iskandarsyah. (2018). *Pembebasan Tanah Dan Reklamasi Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Muhamad, Wisnu Murtopo Nur, dkk. (2023). *Keadilan Dan Sasaran Keberatan Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebagai Suatu Paradoks Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*. Indramayu: Penerbit Adab.
- Santoso, Urip. (2007). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sumarja, F.X. dkk. (2020). *Buku Ajar Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Pusaka Media.
- Sumarja, F.X. dkk. (2022). *Politik Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Pusaka Media.

- Sumarja, F.X. dkk. (2025). *Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia*. Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja.
- Sutedi, Adrian. (2019). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiharto, Umar Said, dkk. (2015). *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press.
- Sumardjono, Maria S.W. (2015). *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Suyanto. (2021). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020*. Gresik: Scopindo Media Pustaka.
- Suyadi, Yagus. (2023). *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan Dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, Maria S.W. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.

JURNAL

- Butar, Ian Edward Hamonangan Butar, dkk. (2023), "Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012", *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa* Volume 1 Nomor 3, pp. 236–259.
- Djanggih, Hardianto dan Salle. (2017). "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Pandecta Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2, pp. 166–172.
- Fengky Kotalewala. dkk. (2020). "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Sasi Ambon Indonesia*, Volume 26 Nomor 3, pp. 415–433.
- Kasenda, Dekie GG. (2015). "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Morality*, Volume 2 Nomor 2, pp. 1–21.
- Kustiani, Larasati, dkk. (2025). "Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terkait Adanya Sengketa Kepemilikan", *Lex Jurnalica*, Volume 22 Nomor 1, pp. 1–7.
- Lasut, Roy Frike. (2013). "Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

- Kepentingan Umum”, *Jurnal Lex Et Societatis*, Volume 1 Nomor 4, pp. 118–128.
- Muwahid. (2011) ”Penerapan Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *The Indonesian Journal of Islamic Family Law* Volume 1 Nomor 2, pp.1–21.
- Prabandari, Luh Nyoman Diah Sri. Arthanaya, I Wayan dan Suryani, Luh Putu. (2021). “Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3 Nomor 1, pp. 1–5.
- Prasdhana, Aga dan Huda, Miftakhul. (2024). “Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012”, *Unes Law Review*, Volume 6 Nomor 3, pp. 8203–8211.
- Pratiwi, Ratna Nur, dkk. (2021). ”Mengetahui Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA”, *Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret*, pp. 1–10.
- Rongiyati, Sulasi. (2012). “Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 3 Nomor 1, pp. 1–20.
- Rohaedi, Edi. Isep, H. Insan. dan Zumaro, Nadia. (2019). “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Pakuan Law Review*, Volume 5 Nomor 1, pp. 198–220.
- Subekti, Rahayu. (2016). “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Yustisia*, Volume 5 Nomor 2, pp. 376–394.
- Yusrizal, Muhammad. (2017). “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 1, pp. 113–138.

PERATURAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Ada di Atasnya untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

SKRIPSI

Anggerani, Puteri. 2024. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan. Medan.

Anggian, Dolly. 2023. *Tinjauan Yuridis Hukum Administrasi Negara Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Medan.

Basri, Machrus. 2019. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah (Studi Kasus di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)*. Skripsi. Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Malang.

Suriani, Irma. 2024. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Karalloe Di Kabupaten Gowa*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.

INTERNET

Portal Hukum Indonesia. Sudut Hukum. Pengertian Kepentingan Umum. <https://suduthukum.com/2016>. Diakses 15 April 2025.

Sumatra Link. 616 Warga Areal Bendungan Margatiga Belum Terima Ganti Rugi. <https://sumatralink.id/posts/326893/616-warga-areal-bendungan-margatiga-belum-terima-ganti-rugi>. Diakses 25 April 2025.

Radar Lampung Online. Pembebasan Lahan Bendungan Margatiga Belum 100 Persen. <https://radarlampung.disway.id/read/702063/pembebasan-lahan-bendungan-margatiga-belum-100-persen/15>. Diakses 25 April 2025.

Direktorat Jenderal Sumber Daya Air. Acara Pembayaran Ganti Kerugian Tanah Bendungan Margatiga. <https://sda.pu.go.id/balai/bbwsmesujisekampung/pages/posts/acara-pembayaran-ganti-kerugian-tanah-bendungan-margatiga>. Diakses 24 Oktober 2025.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Timur. Kecamatan Margatiga Dalam Angka 2025. <https://lampungtimurkab.bps.go.id/id/publication/2025/09/26/81702740d4781152e8df1b2d/kecamatan-margatiga-dalam-angka-2025.html>. Diakses 2 Oktober 2025.