

## **BATASAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERHADAP KAWASAN TATA RUANG YANG DILINDUNGI**

Titah Hanif Andaru<sup>1</sup> Riski Kurniawan<sup>2</sup>  
Fakultas Hukum Universitas Gresik

**Jl. Arif Rahman Hakim 61111, Gresik, Indonesia**

**Telp. 0881027773699**

**E-mail : [hanzdihandaru@gmail.com](mailto:hanzdihandaru@gmail.com)<sup>1</sup> [Rizkikurniawan@unigres.ac.id](mailto:Rizkikurniawan@unigres.ac.id)<sup>2</sup>**

### **Abstrak**

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, namun dalam Undang-Undang tersebut tidak definisikannya batasan kepentingan umum ini secara jelas, sehingga dalam aplikasinya akan membawa dampak negatif terhadap pelanggaran hak-hak atas tanah masyarakat, terutama masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Penulis mengangkat dua permasalahan. yaitu: 1) Bagaimana pengaturan hukum tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum di Indonesia; dan 2) Bagaimana batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang di lindungi. Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan komparatif. Bahwa batasan pengadaan tanah demi kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang dilindungi, disimpulkan bahwa dalam hal ini terjadi “*overlapping regulations*” atau konflik peraturan atau sering juga disebut tumpang tindihnya peraturan. Harusnya pemerintah dalam pengadaan tanah tidak hanya memandang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, namun perlu juga memandang pentingnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, dikarenakan adanya Undang-Undang Tata Ruang bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan lahan yang beragam, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan konservasi, diatur dengan tepat untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, serta untuk melindungi lingkungan dengan mengatur dan membatasi penggunaan lahan yang dapat mempengaruhi ekosistem dan lingkungan alam.

**Kata Kunci:** Batasan; Pengadaan Tanah; Kepentingan Umum.

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Pengaturan mengenai kegiatan pembangunan yang termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok- Pokok Agraria (disingkat UUPA) menyatakan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam masalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah telah

menyusun peraturan-peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yang telah mengalami beberapa kali perubahan, sampai yang terbaru pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Negara didirikan demi kepentingan umum, dan hukum adalah sarana utama untuk merealisasikan tujuan itu. Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama,

status sosial dan sebagainya.<sup>1</sup> Kepentingan pembangunan yang biasanya diidentikkan dengan kepentingan umum itu biasanya sangat mendesak sifatnya, maka bila ditunda-tunda pelaksanaannya akan sangat membahayakan dan menghambat tercapainya kepentingan orang banyak dan kepentingan bersama.

Kepentingan umum termaksud kepentingan bangsa dan negara, maka dikatakan bahwa yang mempunyai hak atas tanah tidaklah *absolute*, tetapi dikuasai oleh negara sebagaimana ketentuannya tertuang di dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.<sup>2</sup> Dengan fungsi sosial tersebut, terdapat kewajiban dari pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah miliknya sesuai kehendaknya dengan batasan kepentingan umum.

Mengingat segala aktivitas dan kebutuhan masyarakat memerlukan ruang, tidak dapat dihindari bahwa ketersediaan ruang akan semakin sedikit seiring berjalannya waktu. “Faktor-faktor yang menyebabkan bekurangnya ketersediaan ruang adalah bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan ruang untuk beraktivitas dan meningkatnya pembangunan baik oleh sektor Pemerintahan maupun sektor perusahaan yang membutuhkan ruang”.<sup>3</sup> Pembangunan seperti tempat tinggal, jalan, kantor-kantor, pabrik-pabrik, dan kawasan-kawasan usaha akan dilakukan guna memenuhi kebutuhan baik masyarakat, pemerintah, maupun perusahaan.

Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dapat merusak keseimbangan lingkungan hidup itu sendiri yang kemudian dapat mendatangkan bencana alam seperti banjir, erosi, dan tanah longsor. Eksploitasi lingkungan secara besar-besaran dan pencemaran dapat menjadi kebiasaan masyarakat yang tidak dapat dihindari. Kerusakan keseimbangan lingkungan juga menyebabkan penurunan kualitas dan kuantitas dari sumber daya alam yang terkandung serta penurunan fungsi dari suatu kawasan. “Selain itu pemanfaatan ruang secara tumpang tindih dapat menimbulkan masalah yang dapat menjadi sengketa bagi pemegang hak atau pihak lain yang berkepentingan”.

Sedangkan Tata ruang yang dilindungi mengacu pada kebijakan yang menetapkan lahan-lahan tertentu sebagai area yang harus dijaga dan dilindungi. Dalam konteks Indonesia, Lahan Sawah

Dilindungi (LSD) merupakan salah satu contoh. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020, Lahan Sawah Dilindungi (LSD) adalah lahan baku sawah yang ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang melalui sinkronisasi Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah. Kebijakan ini bertujuan untuk mendorong keamanan pangan secara nasional dan memastikan bahwa lahan sawah tetap berfungsi sebagai ruang hijau yang vital. Jadi, Lahan Sawah Dilindungi (LSD) memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan dan ketahanan pangan.

Pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan ruang yang diselenggarakan Pemerintah lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan serta bantuan kepada masyarakat melalui penyelenggaraan penataan ruang yang berbasis fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia adalah berdasarkan Undang-Undang Penataan Ruang. Penataan ruang adalah proses yang kegiatannya berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pada prinsipnya, pemanfaatan ruang harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan perencanaan tata ruang yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah

<sup>1</sup>Aminuddin Salle, dkk, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Cetakan Kedua, ASPublishing, Makassar, 2011, h. 280.

<sup>2</sup>A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 45.

<sup>3</sup>Urip Santoso, *Hukum Penataan Ruang*, Airlangga University Press, Surabaya, 2012, h. 1.

dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Ketentuan tersebut juga disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, menyebutkan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan.

Sejalan dengan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Pasal 1 Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, juga hanya memberi pengertian kepentingan umum secara luas dengan menyebutkan suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan memiliki sifat kepentingan umum jika kegiatan tersebut menyangkut kepentingan bangsa dan negara dan/atau kepentingan masyarakat luas dan/atau kepentingan rakyat banyak/bersama dan/atau kepentingan pembangunan dengan menyertakan 13 (tiga belas) bentuk kegiatan yang termasuk dalam kepentingan umum.

Tidak definisikannya batasan kepentingan umum ini, dalam aplikasinya akan membawa dampak negatif terhadap pelanggaran hak-hak atas tanah masyarakat, terutama masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dapat terlihat dengan banyaknya penolakan yang dilakukan oleh masyarakat sehubungan dengan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### **Rumusan Masalah**

Dari rangkaian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat di rumuskan masalah yang hendak dikaji adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum di Indonesia ?
2. Bagaimana batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang di lindungi ?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun dalam penelitian ini merupakan sebuah kegiatan yang bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami hukum pertanahan mengenai pengaturan tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan memahami, batasan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang di lindungi di Indonesia.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian ini merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data serta memperoleh jawaban yang akurat atas rumusan masalah diatas dengan mencari dan mengelola data dalam suatu penelitian. Metode penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian : Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (*law in action*) penelitian terkait mengenai batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang dilindungi.
2. Pendekatan : Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*).
3. Metode Pengumpulan Data : Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).
4. Teknik Analisa Data : Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang dilindungi dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan.

## PEMBAHASAN Hak Atas Tanah

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>4</sup>

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu : “atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”. “UUPA telah mengatur dan mencakup bidang-bidang yang sangat luas, yakni tidak hanya soal tanah, akan tetapi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalam bumi, bahkan ruang angkasa, sejauh hal itu diatur dan dibolehkan Undang-Undang”.<sup>5</sup>

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

### Pasal 4

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur

dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah; dan
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53. Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

### Pasal 53 ayat (1)

Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak sewa tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu : “tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

## **Berakhirnya Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Hukum Positif**

Hapusnya hak milik atas tanah menurut hukum positif diatur di dalam Pasal 18, Pasal 21 ayat (3), Pasal 26 ayat (2), dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai berikut:

### Pasal 18 UUPA :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 24.

<sup>5</sup>Suyanto, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2023, h. 92.

memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Pasal 21 ayat (3) UUPA :

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) UUPA :

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27 UUPA :

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

### **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Istilah pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu : “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Republik

Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum. Berdasarkan definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah Negara;
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum;
- c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan;
- d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Lima syarat yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan pencabutan hak atas tanah berdasarkan undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yaitu:<sup>6</sup>

- a. Dilakukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, deikian pula kepentingan pembangunan;
- b. Adanya pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah;
- c. Dilakukan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang ;
- d. Pindahan hak menurut cara biasa tidak dapat dilakukan;
- e. Tidak mungkin diperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut.

Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Istilah kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : “Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: “Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh

<sup>6</sup>Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk*

*Kepentingan Umum*, CV Jakad Publishing Surabaya, Surabaya, 2019, h. 69.

pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersial. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memiliki manfaat yang dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan. “Hak atas tanah untuk kepentingan umum berkaitan dengan salah satu asas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.”<sup>7</sup>

Jenis pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah :

Pasal 10

Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor;
- o. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- p. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- q. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;

- r. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- s. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Untuk pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak atau pembebasan tanah pada dasarnya memenuhi asas-asas hukum yang berlaku. Dimaksudkan agar aparaturnya Negara dapat terhindar dari praktik-praktik menyimpang. Asas-asas hukum tersebut antara lain :<sup>8</sup>

- a. Asas Kesepakatan;  
Seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya, seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.
- b. Asas Keadilan;  
Dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Penerapan asas keadilan dalam peraturan pengadaan tanah, yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum dilakukan pelepasan atau pencabutan hak atas tanah.
- c. Asas Kemanfaatan;  
Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya yang dilepaskan atau dicabut haknya.
- d. Asas Kepastian Hukum;  
Pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum, yaitu dilakukan dengan cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana semua pihak mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing. Kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.
- e. Asas Musyawarah;  
Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak dalam

<sup>7</sup>Suyanto, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2021, h. 38.

<sup>8</sup>Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, 2007, h. 30.

pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat di antara kedua belah pihak mengenai satu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut. Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama di antara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan/atau paksaan.

- f. Asas Keterbukaan;  
Peraturan pengadaan tanah harus dikomunikasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang melakukan kebohongan sehingga dapat mencegah kekeliruan yang dapat menimbulkan konflik.
- g. Asas Partisipasi;  
Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah menimbulkan rasa memiliki dan memperkecil kemungkinan penolakan atas pelepasan atau pencabutan hak atas tanah tersebut.
- h. Asas Kesetaraan;  
Asas ini dimaksudkan untuk memposisikan pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dilepaskan haknya harus diletakkan sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah. Dengan adanya kesetaraan posisi antara pemilik tanah, pelaksanaan pengadaan tanah diharapkan akan berhasil dengan baik karena masing-masing pihak dapat mengajukan keinginan dan menyampaikan tawaran sesuai dengan kesederajatan posisi para pihak.
- i. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi.  
Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya yang dilepaskan haknya. Kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan keadaan sebelum terkena pengadaan tanah, jika perlu terdapat kenaikan taraf hidup masyarakat menjadi lebih

baik sebelum proyek pembangunan serta setelah pembangunan. Jangan sampai terdapat penurunan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

### **Pengaturan Hukum Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia**

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, tentunya dilandaskan pada politik hukum tertentu dalam pembentukannya. Terdapat berbagai pengaturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sejak kemerdekaan Indonesia. Pengaturan tersebut mengalami perubahan sesuai dengan kerangka politik hukum yang digariskan dalam pembentukannya. Regulasi pengaturan hukum mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia telah mengalami proses perkembangan yaitu:<sup>9</sup>

1. Diawali dengan unifikasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan negara serta kepentingan bersama daripada rakyat, hak-hak atas tanah dapat ditarik dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya;
4. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
5. Kemudian pada tahun 1975 Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini menjelaskan bahwa pihak swasta yang memiliki kepentingan untuk membangun proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum dan fasilitas sosial

<sup>9</sup>Eric Henry Supit, Roosje Lasut, Atie Olli, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah*

*Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Administratum, Vol. IX No. 4, 2021, h. 70.

dapat dilaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah;

7. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 merupakan aturan pengganti dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993;
9. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan
10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka pengadaan tanah memiliki landasan kuat. Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka Pemerintah menerbitkan pula beberapa aturan pelaksanaannya, yaitu:<sup>10</sup>

1. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah; dan

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

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum terkait pengadaan tanah sudah mengalami banyak perubahan dalam pembentukannya sehingga regulasi pengaturan hukum telah mengalami proses perkembangan.

### **Prosedur Dalam Pengadaan Tanah di Indonesia**

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan: 1) Perencanaan Pengadaan Tanah; 2) Persiapan Pengadaan Tanah; 3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah; dan 4) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah.

#### **1) Perencanaan Pengadaan Tanah**

Intansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kinerja instansi yang bersangkutan.

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan dokumen perencanaan tanah paling sedikit memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pemabngunan Nasional dan Daerah;
- c) Letak tanah;
- d) Luas tanah yang dibutuhkan;
- e) Gambaran umum status tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h) Perkiraan nilai tanah; dan
- i) Rencana penganggaran.

#### **2) Persiapan Pengadaan Tanah**

Intansi yang akan melaksanakan pengadaan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus melaksanakan beberapa ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang

---

<sup>10</sup>*Ibid*, h. 71

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yakni:

- a) Pemeberitahuan rencana pembangunan;
- b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik yang dimaksud bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati.

### 3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Peralihan dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Penilaian besarnya ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk seperti yang dijelaskan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yakni:

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;
- c) Pemukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham; atau
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

### 4) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah yang berupa pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang telah memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

### **Pengadaan Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang Tata Ruang**

Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang dijelaskan bahwa Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, dan dalam Pasal 1 angka 2 dijelaskan bahwa Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.

Menurut Herman Hermit “sebagaimana asas hukum yang paling utama yaitu keadilan, maka arah dan kerangka pemikiran serta pendekatan-pendekatan dalam pengaturan (substansi peraturan perundang-undangan) apa pun, termasuk Undang-Undang Penataan Ruang, wajib dijiwai oleh asas keadilan”<sup>11</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

1. Keterpaduan.  
Keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
2. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan.  
Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
3. Keberlanjutan.  
Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
4. Keberdayagunaan dan keberhasilangunaan.  
Keberdayagunaan dan keberhasilangunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
5. Keterbukaan.  
Keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
6. Kebersamaan dan kemitraan.  
Kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.
7. Perlindungan kepentingan umum.  
Perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
8. Kepastian hukum dan keadilan.  
Kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan

<sup>11</sup>Herman Hermit, *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 68

berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

9. Akuntabilitas.

Akuntabilitas adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Klasifikasi penataan ruang ditegaskan dalam Undang-Undang Penataan Ruang bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- (2) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (3) Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (4) Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan.
- (5) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota

Dalam penataan ruang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang harus memperhatikan beberapa hal. Adapun bunyi Pasal 6 sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:
  - a. kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
  - b. potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
  - c. geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

- (2) Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.
- (3) Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.
- (4) Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan Undang-Undang tersendiri.

Adanya Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah jika adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan rencana tata ruang. Pada Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Ketentuan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dalam Pasal 78 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencanan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Timur Tahun 2011-2031 yang menyatakan bahwa arahan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta ketentuan sanksi.

### **Batasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Kawasan Tata Ruang Yang di Lindungi**

Pengertian kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Juncto Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana diubah yang keempat oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015, memuat:<sup>12</sup>

- a. Ruang lingkup kepentingan umum
- b. Peran pemerintah dalam mewujudkan tujuan kepentingan umum; dan
- c. Tujuan kepentingan umum.

Kelemahan substansi materi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum tertangani, alih-alih justru kepentingan profit tersembunyi dibalik kepentingan umum. Undang-Undang pengadaan tanah ini menimbulkan pendapat pro dan kontra di masyarakat, masing-masing mempunyai dasar alasan dan argumentasi.

<sup>12</sup>Suyanto, *Hukum Pengadaan & Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No.*

*11 Tahun 2020*, Cetakan Pertama, Unigres Press, Gresik, 2023, h. 19.

Definisi kepentingan umum menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selain menyebutkan definisi mengenai kepentingan umum di dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah ini menyebutkan jenis-jenis kegiatan pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 10.

Makna kepentingan umum dalam pengadaan tanah dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika dilihat dari ketentuan Pasal 6 dan Pasal 10, maka kepentingan umum harus memenuhi kriteria untuk kepentingan bangsa, negara dan masyarakat. Pengadaan tanah untuk kepentingan tata ruang yang dilindungi yang dinyatakan dalam Pasal 10 huruf b jika dikaitkan dengan untuk kepentingan masyarakat yang tidak dijelaskan masyarakat yang mana, sehingga tidak jelas sebagaimana peraturan perundang-undangan sebelumnya yang menyebutkan untuk kepentingan masyarakat luas. Menjadi permasalahan mengenai makna kepentingan umum, apabila suatu kegiatan sudah terwujud dan ternyata kemanfaatannya tidak dapat dirasakan oleh masyarakat.

Maria S.W. Sumardjono mengusulkan agar konsep kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan kemanfaatannya (*for public use*). Agar unsur kemanfaatan ini dapat terpenuhi artinya dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung untuk penentuan suatu kegiatan seyogyanya melalui penelitian yang terpadu.<sup>13</sup>

Definisi pengadaan tanah menurut Pasal 1 ayat (2), adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kata “layak dan adil” dalam definisi tersebut mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati yang berhak. Kata “pihak yang berhak” juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang di atasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penggunanya, pengolahnya, pengelolanya dan sebagainya. Aturan ini belum ditemukan pada Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Definisi kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subyek hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum (*public interests*) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan: “semua hak atas tanah berfungsi sosial.”

Tindakan dalam rangka pemerintah dapat mencabut hak atas tanah yang melebihi batas maksimum, maka di Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 18 dinyatakan “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan mengganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

Adapun yang dimaksud dengan kepentingan bangsa, negara dan masyarakat, merujuk pada Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara;
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- d. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan; dan
- e. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengenai Pengadaan Tanah telah mendefinisikan tentang kepentingan umum di Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (6), “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sekaligus juga membuat daftar apa saja yang masuk kategori kepentingan umum di Pasal 10.

Penamaan suatu produk hukum yang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

<sup>13</sup>*Ibid*, h. 26.

Kepentingan Umum harus jelas sekalipun acapkali didefinisikan pada Pasal 1, namun agar tidak menimbulkan interpretasi yang beragam harus dituliskan secara jelas kegiatan pembangunan yang dimaksud meliputi aktivitas apa, bagaimana hal demikian dilaksanakan. Nampaknya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dikatakan identik dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang mengedepankan pada pengkaburan makna kepentingan umum, hal ini tentu akan menjadi pemicu munculnya kasus-kasus pengadaan tanah. Memasukkan kepentingan swasta sebagai kepentingan umum, merupakan kemunduran dari aspek hukum karena jelas akan menjadi cara melawan hukum pengambilan tanah oleh swasta yang berlindung dibalik kepentingan umum. Padahal telah nyata bahwa pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak swasta tidak lain adalah kepentingan yang berorientasi pada keuntungan semata.<sup>14</sup>

Hukum tata ruang sendiri merupakan kerangka hukum yang mengatur penggunaan lahan, pengembangan ruang, dan perlindungan lingkungan dalam konteks pengembangan wilayah. Berikut adalah beberapa peran kunci hukum tata ruang dalam pembangunan berkelanjutan, diantaranya:<sup>15</sup>

1. Pengaturan Penggunaan Lahan yang Berkelanjutan: Hukum tata ruang memiliki peran penting dalam mengatur penggunaan lahan yang berkelanjutan. Melalui regulasi, peraturan zonasi, dan instrumen perencanaan lainnya, hukum tata ruang memastikan bahwa penggunaan lahan yang beragam, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan konservasi, diatur dengan tepat;
2. Perlindungan Lingkungan: Hukum tata ruang berperan dalam perlindungan lingkungan dalam konteks pembangunan berkelanjutan. Hukum tata ruang dapat menetapkan kawasan lindung dan kawasan konservasi lingkungan untuk mempertahankan keanekaragaman hayati, melindungi ekosistem, dan memastikan ketersediaan sumber daya alam bagi generasi mendatang;
3. Integrasi Prinsip Pembangunan Berkelanjutan dalam Perencanaan Ruang: Hukum tata ruang memiliki peran penting dalam mengintegrasikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan ke dalam perencanaan ruang. Hukum tata ruang

memastikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan diperhatikan secara seimbang dalam setiap tahap perencanaan dan pengembangan wilayah; dan

4. Pengaturan Kerjasama Antarwilayah: Hukum tata ruang dapat memainkan peran penting dalam memfasilitasi kerjasama ini dengan mengatur perencanaan dan pengelolaan wilayah antarwilayah. Melalui kerangka hukum yang disediakan oleh hukum tata ruang, pemangku kepentingan dapat bekerja sama merencanakan dan mengelola sumber daya secara berkelanjutan, serta meminimalkan konflik dan ketidakseimbangan antar wilayah.

Dengan mengatur penggunaan lahan yang berkelanjutan, melindungi lingkungan, mengintegrasikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dalam perencanaan ruang, mendorong kerjasama antarwilayah, serta memastikan penegakan hukum dan pemantauan implementasi, hukum tata ruang menciptakan pengembangan wilayah yang seimbang, berkelanjutan, dan memperhatikan kesejahteraan sosial dan kelestarian lingkungan.

Hukum tata ruang berperan penting dalam pembangunan berkelanjutan. Pertama, hukum tata ruang mengatur penggunaan lahan secara efisien dan berkelanjutan. Melalui regulasi dan peraturan yang sesuai, hukum tata ruang memastikan bahwa penggunaan lahan yang beragam, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan konservasi, diatur dengan tepat untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Kedua, hukum tata ruang melindungi lingkungan dengan mengatur dan membatasi penggunaan lahan yang dapat mempengaruhi ekosistem dan lingkungan alam. Hukum tata ruang dapat menetapkan kawasan lindung, menerapkan persyaratan mitigasi dan pemulihan lingkungan, serta memastikan perlindungan keanekaragaman hayati dan keberlanjutan sumber daya alam. Ketiga, hukum tata ruang memperhatikan integrasi prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dalam perencanaan ruang. Dengan mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan dalam perencanaan wilayah, hukum tata ruang memastikan pertumbuhan dan pengembangan wilayah dilakukan secara seimbang dan berkelanjutan. Keempat, hukum tata ruang memfasilitasi kerjasama antarwilayah. Melalui regulasi dan kebijakan yang mengatur pengaturan wilayah antar wilayah, hukum tata ruang mendorong kerjasama dalam penggunaan lahan dan sumber daya untuk mencapai pembangunan berkelanjutan. Selain itu, hukum tata ruang juga memastikan penegakan hukum dan pemantauan implementasi kebijakan tata ruang untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dengan menjaga konsistensi

<sup>14</sup>Imam kuswahyono, *Op.Cit.*, h. 248.

<sup>15</sup>Kent Adytia Kusnanto, *Peran Hukum Tata Ruang dalam Pembangunan Berkelanjutan: Perspektif Pemikiran*

*Hukum*, Jurnal Ethics and Law Journal: Business and Notary (ELJBN), Vol. 2 No. 1, 2024, h. 61.

dan kesinambungan. Dengan demikian, hukum tata ruang memiliki peran sentral dalam mencapai pengelolaan ruang yang berkelanjutan dan pencapaian tujuan pembangunan yang holistik.

Dapat diambil kesimpulan bahwa mengenai batasan pengadaan tanah demi kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang dilindungi, dalam hal ini terjadi “*overlapping regulations*” atau konflik peraturan atau sering juga disebut tumpang tindihnya peraturan. Harusnya pemerintah dalam pengadaan tanah tidak hanya memandang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, namun perlu juga memandang pentingnya Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, dikarenakan adanya Undang-Undang Tata Ruang bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan lahan yang beragam, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan konservasi, diatur dengan tepat untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, serta untuk melindungi lingkungan dengan mengatur dan membatasi penggunaan lahan yang dapat mempengaruhi ekosistem dan lingkungan alam.

### **Ganti Rugi Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah pada prinsipnya ditujukan untuk kepentingan umum, dilakukan dengan prinsip keadilan dengan penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang diusahakan dengan layak dan adil dan dilakukan dengan cara musyawarah.<sup>16</sup> Dalam hal ini maka pemerintah harus bertindak dengan prinsip kehati-hatian yaitu selain untuk terlaksananya pembangunan yang direncanakan pemerintah, juga sebaiknya dapat memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat yang tanahnya terkena proyek dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai bentuk perlindungan hukum masyarakat.<sup>17</sup>

Bentuk ganti kerugian tersebut dapat berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan penilai. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.<sup>18</sup> Serta, prinsip pemberian ganti rugi harus layak dan adil dengan nilai tanah. Keseimbangan tersebut adalah bahwa ganti rugi yang diberikan

merupakan imbalan yang layak, atau tidak menjadikan pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya mengalami kemunduran sosial atau tingkat ekonominya.<sup>19</sup>

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh penilai. Untuk melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan, maka ketua pelaksana pengadaan tanah akan mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik. Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang tersebut. Sedangkan untuk tanah didasarkan atas nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan bangunan yang terakhir.<sup>20</sup>

Di dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa bentuk ganti rugi ialah:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk dan jenis ganti rugi yang lain disepakati bersama bisa dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan di atas dan untuk menentukan jenis ganti rugi yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara panitia pengadaan tanah dan para pemilik. Bentuk ganti rugi untuk di daerah perkotaan pada umumnya akan lebih dominan berbentuk uang, karena pada umumnya pemilik tanah cari yang simpel.<sup>21</sup>

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Disimpulkan bahwa mengenai pengaturan hukum tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum di Indonesia, disimpulkan bahwa pengaturan hukum terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia sudah mengalami banyak perubahan dalam pembentukannya, namun dalam beberapa aturan hukum mengenai pengadaan tanah

<sup>16</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 101.

<sup>17</sup>Meilya Normawaty Simanjuntak, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012*, *Premise Law Jurnal*, Vol.10. No.7, Universitas Sumatera Utara, 2015, h. 14.

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 15.

<sup>19</sup>Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, h. 30.

<sup>20</sup>Mohammad Perindra Ekasetya. *Op.Cit.*, h. 47.

<sup>21</sup>Mudakir Iskandar Syah, *Op.Cit.*, h. 20.

untuk kepentingan umum hingga saat ini masih memberikan definisi yang berbeda-beda mengenai makna kepentingan umum, sehingga pengertian dari kepentingan umum masih menimbulkan banyak penafsiran dalam masyarakat, sehingga menyebabkan kekaburan hukum atau kekaburan norma (*vague norm*) merupakan keadaan atau kondisi dimana suatu kata atau kalimat di dalam perundang-undangan tidak mempunyai arti yang tepat dan karena itu tidak dapat dijadikan suatu dasar hukum atau hukum itu tidak bisa diterapkan yang mengakibatkan ketidakpastian hukum.

Dan mengenai batasan pengadaan tanah demi kepentingan umum terhadap kawasan tata ruang yang dilindungi, disimpulkan bahwa dalam hal ini terjadi “*overlapping regulations*” atau konflik peraturan atau sering juga disebut tumpang tindihnya peraturan. Harusnya pemerintah dalam pengadaan tanah tidak hanya memandang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, namun perlu juga memandang pentingnya Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, dikarenakan adanya Undang-Undang Tata Ruang bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan lahan yang beragam, seperti pemukiman, industri, pertanian, dan konservasi, diatur dengan tepat untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, serta untuk melindungi lingkungan dengan mengatur dan membatasi penggunaan lahan yang dapat mempengaruhi ekosistem dan lingkungan alam.

### **Saran**

Adapun sebagai saran dalam penelitian ini yakni:

1. Bagi pembuat peraturan perundang-undangan dalam hal ini lembaga legislatif, pengaturan mengenai pengertian kepentingan umum harus lebih jelas secara konkrit batasan-batasannya dan dipertegas lagi agar tidak menyebabkan kekaburan hukum atau kekaburan norma (*vague norm*).
2. Pemerintah harusnya lebih tegas dan berhati-hati lagi dalam penerapan peraturan perundang-undangan, terlebih mengenai pengadaan tanah demi kepentingan umum, agar tidak lagi terjadi “*overlapping regulations*” atau konflik peraturan atau sering juga disebut tumpang tindihnya peraturan yang ada.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Dengan terselesaikannya penelitian ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada bapak ibu guru yang telah membimbing penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga kepada orang tua tercinta,

ibu dan ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, dan semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat. Serta kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2020 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua, terlebih untuk pihak-pihak yang membutuhkan sebagai bahan rujukan atau referensi dikemudian hari. Aamiin.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hermit, Herman, *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Kusnanto, Kent Adytia, *Peran Hukum Tata Ruang dalam Pembangunan Berkelanjutan: Perspektif Pemikiran Hukum*, Jurnal Ethics and Law Journal: Business and Notary (ELJBN), Vol. 2 No. 1, 2024.
- Lubis, Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Parlindungan, A.P., *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Rubaie, Ahmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, 2007.
- Santoso, Urip, *Hukum Penataan Ruang*, Airlangga University Press, Surabaya, 2012.
- Supit, Eric Henry, Roosje Lasut, Atie Ollie, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Administratum, Vol. IX No. 4, 2021.
- Simanjuntak, Meilya Normawaty, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan*

*UU Nomor 2 Tahun 2012, Premise Law*  
Jurnal, Vol.10. No.7, Universitas Sumatera  
Utara, 2015.

Sitorus, Oloan, dan Dayat Limbong. *Pengadaan  
Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra  
Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta,  
2004.

Salle, Aminuddin, dkk. *Bahan Ajar Hukum  
Agraria*, Cetakan Kedua, ASPublishing,  
Makassar, 2011.

Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat  
Penitipan Ganti Kerugian Dalam  
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan  
Umum*, CV Jakad Publishing Surabaya,  
Surabaya, 2019.

-----, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan  
Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca  
Undang-Undang No. 11 Tahun 2020  
Tentang Cipta Kerja*, Scopindo Media  
Pustaka, Surabaya, 2021.

-----, *Metode Penelitian Hukum Pengantar  
Penelitian Normatif Empiris dan  
Gabungan*, Cetakan Pertama, Unigres  
Perss, Gresik, 2022.

-----, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan  
Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2023.

- , *Hukum Pengadaan & Pendaftaran Tanah  
Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960  
Sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Cetakan  
Pertama, Unigres Press, Gresik, 2023.