

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penyediaan perumahan yang mendesak sebagai sebuah *kepentingan umum*. Untuk mengatasinya, pemerintah mengubah pola pembangunan perumahan, dari horizontal menjadi hunian vertikal atau rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi *penggunaan tanah*, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Meningkatnya pembangunan rumah susun, terutama di kota besar di Jakarta ternyata tidak diimbangi dengan penyediaan lahan yang memadai. Pemerintahan masih terkendala oleh pembebasan dan ketersediaan lahan. Contohnya terjadi pada pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14. Banyak warga yang menolak pembebasan lahan dengan berbagai alasan, antara lain karena ketidaksesuaian pemberian *ganti rugi*. Berdasarkan latar belakang tersebut, perumusan masalah penelitian ini adalah: (1) apakah *ganti rugi* yang diterima bekas pemilik *tanah* untuk *pengadaan lahan* rusunawa Daan Mogot 14 sudah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah* untuk *Kepentingan Umum*; (2) bagaimana mekanisme *pengadaan lahan* untuk pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk apakah *ganti rugi* yang diterima bekas pemilik *tanah* untuk *pengadaan lahan* rusunawa Daan Mogot 14 sudah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah* untuk *Kepentingan Umum* serta untuk mengetahui mekanisme *pengadaan lahan* pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, mekanisme *pengadaan lahan* telah mengikuti aturan dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah* untuk Pembangunan bagi *Kepentingan Umum* serta aturan turunannya, yakni Perpres No. 71 Tahun 2012. Begitu juga dengan pemberian *ganti rugi*. Meski demikian, seharusnya pemberian *ganti rugi* tidak hanya dinilai berdasarkan kerugian dari aspek fisik, melainkan juga aspek non-fisik yang diderita oleh masyarakat yang kehilangan tanahnya. Kesimpulan penelitian ini: (1) prinsip pemberian *ganti rugi* dalam *pengadaan lahan* untuk pembangunan Rusunawa Daan Mogot Km 14 adalah musyawarah. Meski demikian, dimungkinkan setelah adanya penilaian dari tim penilai sesuai amanat UU No.2 tahun 2012; (2) mekanisme *pengadaan lahan* untuk pembangunan Rusunawa Daan Mogot Km 14 adalah: 1. Sosialisasi; 2. Penentuan batas lahan; 3. Pengukuran luas lahan; 4. Inventarisasi bangunan dan tanaman; 5. Pengumuman hasil ukur; 6. Musyawarah harga; 7. Pembayaran *ganti rugi*; 8. Pelepasan hak, dan; 9. Sertipikasi.

Kata kunci: *pengadaan, tanah, kepentingan, umum, ganti rugi.*