

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Salah satu kepentingan umum yang penyediaannya mendesak adalah perumahan. Jumlah rumah yang memadai diyakini akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kebutuhan rumah di Indonesia, berdasarkan Data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2015) mencapai 800 ribu hingga 1 juta unit per tahun. Namun, lewat Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, pemerintah hanya mampu membiayai pembangunan 200-300 ribu rumah per tahun. Belum lagi, lahan yang terbatas membuat penyediaan perumahan menjadi tersendat.

Untuk mengatasi hal tersebut, 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.<sup>1</sup>

Jakarta sebagai Ibu Kota negara terus berupaya meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan dengan membangun rumah susun sewa (rusunawa). Data dari Dinas Perumahan dan Gedung Propinsi DKI Jakarta (2015)

---

<sup>1</sup>Arie Sukanti Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 2.

menyebutkan, pembangunan rusunawa telah dilakukan sejak tahun 2014. Beberapa lokasi pembangunan rusunawa juga masih terus dikerjakan. Hasil dari pembangunan tersebut, sekitar 10.000 warga telah berhasil direlokasi ke rusunawa yang telah tersedia, antara lain sebanyak, 635 kepala keluarga (KK) direlokasi ke Rusunawa Daan Mogot, 200 KK di Pulo Gebang, dan 22 KK dari Waduk Ria Rio ke Rusunawa Cipinang Besar serta Jatinegara Kaum. Sementara itu, potensi rusunawa yang masih tersedia saat ini berada di Rusunawa Komarudin sebanyak 200 hunian. Kemudian Cipinang Besar Selatan sebanyak 200 hunian.

Untuk membangun rusunawa tersebut, Pemerintah DKI Jakarta menyiapkan dana khusus, baik untuk pekerjaan konsultasi maupun untuk pembebasan lahan. Berdasarkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) 2014, tercatat anggaran untuk pembangunan rusunawa mencapai Rp. 2 Triliun.<sup>2</sup>

Masalah yang paling pelik untuk pembangunan rusunawa tersebut adalah pembebasan lahan. Di Rusunawa Daan Mogot KM 14 misalnya, meski dana yang disediakan mencapai Rp. 20 miliar,<sup>3</sup> masih saja terdapat warga atau penduduk yang menolak lahannya digunakan untuk pembangunan rusunawa tersebut. Daftar masalah terkait pengadaan lahan untuk pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14 disajikan dalam tabel 1.1 berikut ini:

---

<sup>2</sup>Kurnia Sari Aziza, *Empat Rusun Disiapkan untuk Relokasi Warga Bantaran Ciliwung*  
<http://megapolitan.kompas.com/read/2014/02/06/1255306/Empat.Rusun.Disiapkan.untuk.Relokasi.Warga.Bantaran.Ciliwung>, diakses 22 Oktober 2015

<sup>3</sup> *Ibid*

**Tabel 1.1**  
**Daftar Masalah Terkait Pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14**

No	Masalah
1	Terdapat warga atau penduduk yang menolak lahannya digunakan untuk pembangunan rusunawa tersebut
2	Tumpang tindih kepemilikan lahan, antara lahan milik Pemda dengan lahan yang diklaim oleh warga masyarakat
3	Penolakan ganti rugi karena nilai ganti rugi yang dianggap tidak sesuai dengan NJOP

Sumber: Pra-penelitian (diolah)

Padahal, jika mengacu pada payung hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yakni Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pembangunan rusunawatersebut dapat berjalan sesuai dengan rencana. Hal ini sejalan dengan penjelasan umum Undang-undang No. 2 Tahun 2012, disebutkan bahwa salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum.

Terkait dengan soal tanah, sebelum terbitnya Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tersebut, payung hukum untuk sektor pertanahan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. UUPA pada intinya bertujuan meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang menjadi alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat. Tujuan lainnya ialah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan dan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara sebagai organisasi kekuasaan bertindak selaku badan penguasa. Dengan sudut pandang ini, arti ketentuan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan, bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara”. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi bermakna yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi: (i) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya; (ii) menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu; (iii) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Berdasarkan pandangan pada pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut, maka jelaslah bahwa negara mempunyai hak menguasai atas tanah dan kewenangan untuk mengaturnya.

Secara teoritik, hukum tanah<sup>4</sup> dibangun berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, dan pencabutan hak atas tanah oleh negara untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan sedapat-dapatnya harus diperoleh melalui musyawarah, maka pengambilan hak atas tanah

---

<sup>4</sup> Ahmad Fauzi Ridwan, *Hukum Tanah Adat: Multidisiplin Pembudayaan Pancasila* (Jakarta: Dewaruci Press, 1982), hlm. 12.

untuk kepentingan umum, seharusnya akan diterima dan dipatuhi oleh masyarakat, sehingga sengketa akan relatif jarang terjadi. Akan tetapi kenyataannya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ternyata banyak menimbulkan sengketa antara pemerintah dengan para pemilik tanah.<sup>5</sup>

Untuk mengatasi sengketa pertanahan serta pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pemerintah menerbitkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Penjelasan umum Undang-undang tersebut menyebut bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

---

<sup>5</sup> Yanto Sufriadi. "Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Bengkulu". *Jurnal Hukum* No. 1 Vol. 18 Januari 2011, hlm.42 - 62

Selanjutnya, menurut penjelasan umum Undang-undang tersebut, hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya;
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan;
4. Penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat; dan
5. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti kerugian yang layak dan adil.

Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tersebut, yang dimaksud dengan kepentingan umum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 6 adalah

kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selanjutnya, di Pasal 10 disebutkan, tanah untuk Kepentingan Umum 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 public;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan di atas, peneliti ingin mengangkat masalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan judul: **”PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO.2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEWA DAAN MOGOT KM 14)”**

## **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan berbagai permasalahan sebagai berikut :

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?



### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui kelayakan penerimaan ganti rugi pada bekas pemilik tanah berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum
2. Untuk mengetahui mekanisme pengadaan lahan dalam pembangunan Rusunawa Daan Mogot KM 14.

### **D. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui bahan-bahan hukum primer yang diteliti secara normatif, sementara data sekunder diperoleh langsung langsung dari lapangan melalui wawancara.

Bahan hukum primer diperoleh dari bahan pustaka. Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa bahan pustaka tersebut antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian.<sup>6</sup> Ciri-ciri umum bahan pustaka adalah :<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 12

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: CV Rajawali, 1985), hlm. 28.

1. Data sekunder pada umumnya dalam keadaan siap terbuat (*ready-made*) dan dapat dipergunakan dengan segera;
2. Bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu;
3. Data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat.

Selanjutnya Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa dari sudut tipenya-tipenya, data sekunder dapat dibedakan antara:<sup>8</sup>

1. Data sekunder yang bersifat pribadi, yang antara lain mencakup:
  - a. dokumen pribadi, surat-surat, buku harian, dan seterusnya;
  - b. data pribadi yang tersimpan di lembaga dimana yang bersangkutan pernah bekerja atau sedang bekerja.
2. Data sekunder yang bersifat publik:
  - a. Data arsip, yaitu data yang dapat dipergunakan untuk kepentingan ilmiah oleh para ilmuwan
  - b. Data resmi pada instansi-instansi pemerintah yang kadang-kadang tidak mudah untuk diperoleh, oleh karena mungkin bersifat rahasia
  - c. Data lain yang dipublikasikan, misalnya, yurisprudensi Mahkamah Agung

---

<sup>8</sup>Soekanto., *Op.Cit*, hlm. 12.

Pada penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Kedua, bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum berupa literatur yang terkait pengadaan tanah.

Ketiga, bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia. Pada penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum dan ensiklopedia hukum, baik yang berbahasa Indonesia maupun yang berbahasa Inggris. Kamus dan ensiklopedia hukum yang dipergunakan diharapkan dapat memberikan definisi atau pengertian terhadap beberapa istilah yang terdapat pada judul penelitian dan rumusan masalah pada penelitian ini.

## **2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian ini merupakan gabungan antara studi lapangan dengan studi kepustakaan. Studi lapangan dilakukan melalui wawancara mendalam dengan para nara sumber, sementara studi kepustakaan dilakukan dengan cara melakukan penelusuran atas literatur yang terkait dengan pengadaan tanah, aspek hukum yang bersangkutan dengan hukum pertanahan, serta kepustakaan lain yang bersumber dari buku, jurnal, makalah seminar, tesis, disertasi, serta kamus ilmu hukum.

### **3. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Dalam tahap menganalisis data ini, peneliti menggunakan analisis deskriptif, yaitu dengan menguraikan permasalahan yang ada. Artinya hasil-hasil pengumpulan data dianalisis agar dapat disajikan menurut kebutuhan kualitatif, yakni melakukan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan, diolah dan selanjutnya dianalisis dengan cara mengurutkan, menafsirkan serta menggambarkan situasi dengan memperhatikan kecenderungan yang ada, sehingga dapat diambil kesimpulan dan saran yang bermanfaat.<sup>9</sup>Dengan analisa tersebut, langkah-langkah yang ditempuh didasarkan atas langkah-langkah berpikir secara runtun dan runtut untuk memperoleh jawaban atas masalah-masalah yang dijadikan titik pangkal penelitian dan penulisan ini.

Analisis data secara normatif kualitatif untuk membahas bahan penelitian yang datanya mengarah pada kajian yang bersifat teoritis mengenai konsepsi-konsepsi, doktrin-doktrin, norma/kaidah hukum dan bahan hukum yang menyangkut pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Data primer dan data sekunder dikumpulkan dan disusun secara sistematis, jelas dan teratur dalam penulisan ini. Kemudian data tersebut dianalisa menurut disiplin ilmu hukum agraria sehingga menjadi data pembahasan sinergis dan terpadu. Lalu dari hasil analisis pembahasan data tersebut ditarik kesimpulan, sehingga mendapat penjelasan yang baik.

---

<sup>9</sup>Nico Ngani.*Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*,(Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 27

Data yang disajikan dalam penyusunan ini di dasarkan pada metode berpikir deduktif. Pengambilan kesimpulan dengan metode penalaran deduktif, maksudnya memberlakukan prinsip-prinsip umum untuk mencapai kesimpulan-kesimpulan yang spesifik.<sup>10</sup>

#### **E. Kerangka Teori**

Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala pengaturan yang terkait di Indonesia telah mengalami proses perkembangan sejak unifikasi Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.<sup>11</sup> Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama, yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya<sup>12</sup>, tetapi dalam praktik ketentuan Undang-undang ini tidak dapat berjalan.

Kerangka teoretis akan diawali dengan pembahasan mengenai konsep-konsep yang dipakai dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Pengadaan tanah: Definisi pengadaan tanah dapat diartikan sebagai setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah,

---

<sup>10</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, ( Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990 ) hlm 141.

<sup>11</sup>Hery Listyawati, “Kegagalan Pengendalian Alih Fungsi Tanah dalam Perspektif Penatagunaan Tanah di Indonesia,” *Jurnal MIMBAR HUKUM* Volume 22, Nomor 1, Februari 2010, hlm. 37-57.

<sup>12</sup> Urip Santoso, “Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Perusahaan Swasta,” *Jurnal PERSPEKTIF* Volume XV No. 3 Tahun 2010 Edisi Juli, hlm. 321-334.

bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.<sup>13</sup> Atau, dalam bahasa UU No. 2 Tahun 2012, pengadaan tanah didefinisikan sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>14</sup>

- b. Rumah susun: bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>15</sup>
- c. Pelepasan tanah: Pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak.<sup>16</sup>

Salah satu peraturan terkini yang digunakan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah Undang-undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Perlu diketahui bahwa

---

<sup>13</sup>Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 3

<sup>14</sup> UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 2

<sup>15</sup> UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 ayat (1)

<sup>16</sup> Peraturan menteri dalam negeri No. 15 tahun 1975, tentang ketentuan ketentuan tentang pembebasan tanah.

sebelum disusunnya Undang-undang tersebut, maka wujud pengaturan aktivitas pengusahaan tanah untuk kepentingan umum, secara berturut-turut adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975, Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 serta terakhir Peraturan Presiden No.65 Thn 2006 sebagai realisasi dari amanat: pertama Pasal 6, 27, 34,40 UUPA.Kedua sebagai amanat dari Undang-undang No.39 Tahun 1999 tentang HAM yang mengamanatkan bahwa sebagai konsekuensi sumber daya tanah merupakan salah satu bagian dari HAM, maka kegiatan yang bertautan dengannya (Sumber Daya tanah) harus diatur dengan undang-undang.

Terminologi pengadaan tanah sesungguhnya tidak dikenal dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960, karena berdasarkan Pasal 27, Pasal 34 serta 40 mengenai berakhirnya hak milik atas tanah hanya dikenal perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah dan penyerahan hak atas tanah.Disamping itu berdasar Pasal 18 dikenal pula perbuatan hukum pencabutan hak atas tanah. Perbuatan pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subyek hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah/ pemerintah daerah yang menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum (*public interests*) berdasarkan ketentuan Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial. Sedangkan penyerahan hak atas tanah terjadi bilamana hak atas tanah selain hak milik diserahkan oleh subyek haknya kepada negara (pemerintah) sebelum jangka waktunya berakhir karena ketentuan Pasal 6 pula.

Implikasi hukum atas perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah maupun pelepasan hak atas tanah sama yaitu hapusnya hak atas tanah dari subyek hukum yang bersangkutan dan status hukum obyek tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana diatur Pasal 2 *jo* Pasal 4 Undang-undang No.5 tahun 1960. Disamping itu hal terpenting dari aktifitas atau perbuatan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan harus berpijak pada dasar konstitusional yakni Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan Pasal 28 H Ayat (4) yang dinyatakan:” setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil-alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”

Pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah atau proyek fasilitas umum seperti kantor pemerintah, jalan raya, pelabuhan laut/udara, saluran air, dan sebagainya dilaksanakan dengan melakukan pembebasan dan pelepasan terhadap hak-hak atas tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana diamanatkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012, sedapat mungkin dilakukan secara musyawarah melalui pelepasan/penyerahan hak atas tanah, dan apabila cara tersebut gagal, barulah dilaksanakan pencabutan hak atas tanah sehingga terbangun pemahaman mengenai konsep kepentingan umum, namun tetap harus memenuhi rasa keadilan.<sup>17)</sup> Selanjutnya, apabila terpaksa harus dilaksanakan pencabutan hak atas

---

<sup>17</sup>Angelia Ingrid Lumenta, “Persoalan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan



tanah, maka yang menjadi permasalahan adalah apakah konsep kepentingan umum yang dijadikan dasar untuk melakukan pelepasan/ penyerahan hak atas tanah dapat pula diterapkan sebagai dasar dalam rangka pelaksanaan pencabutan hak atas tanah tersebut.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam karya ilmiah ini terdiri dari 5 (lima) bab, dimana masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub-sub bab yang berkaitan satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan dari keempat bab tersebut adalah sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang permasalahan yang akan diteliti beserta dengan alasan-alasan yang mengungkapkan mengapa penulis mengambil judul penelitian ini. Selain itu dalam bab kesatu juga dibahas pokok permasalahan yang diteliti yang merupakan fokus utama dalam penelitian ini serta membatasi ruang lingkup pokok permasalahan. Hal lain yang dibahas dalam bab pertama atau bab pendahuluan adalah metode penelitian yang penulis gunakan.

#### **BAB II : TINJAUAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Merupakan pembahasan secara menyeluruh sekaligus merupakan

kerangka teori mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum meliputi pengertian pengadaan tanah, penyelesaian masalah bila terjadi sengketa, pengertian kepentingan umum serta kepastian hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

**BAB III : GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUSUNAWA DAAN MOGOT KM 14**

Mengulas tentang pemberian ganti rugi dengan menjelaskan tentang konsep ganti rugi itu sendiri

**BAB IV : ANALISIS PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN RUSUNAWA DAAN MOGOT KM 14**

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan tidak secara terpisah melainkan menjadi satu. Dalam bab ini disampaikan mengenai uraian tentang jawaban permasalahan. Kesemuanya berdasarkan acuan yang dimuat dalam Bab II dan III

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini merupakan akhir dari seluruh rangkaian penelitian yang dilakukan penulis yaitu berupa kesimpulan hasil penelitian.