

**EVALUASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**WINDA VERONIKA PASARIBU  
198520166**



**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2023**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/11/23

**EVALUASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Medan Area

**OLEH:**

**WINDA VERONIKA PASARIBU  
198520166**

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 1/11/23

Access From (repository.uma.ac.id)1/11/23

### HALAMAN PENGESAHAN


Judul Skripsi : Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang  
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum (Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)  
Nama : Winda Veronika Pasaribu  
NPM : 198520166  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Disetujui oleh,  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


  
Dr. Indra Muda, M.AP


  
Beltahmamero Simamora, S.IP, MPA

Mengetahui,

Dekan

Ka. Prodi Ilmu Administrasi Publik

  
Dr. Effiati Juliana Hasibuan, M.Si

  
Khairunnisa Lubis, S.Sos, M.I.Pol

Tanggal Lulus: 29 September 2023.

### HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 29 September 2023



Winda Veronika Pasaribu  
198520166

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai Civitas Akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Winda Veronika Pasaribu  
NPM : 198520166  
Program Studi : Ilmu Administrasi Publik  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“EVALUASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (PENELITIAN DI KELURAHAN TEGAL SARI MANDALA III)”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

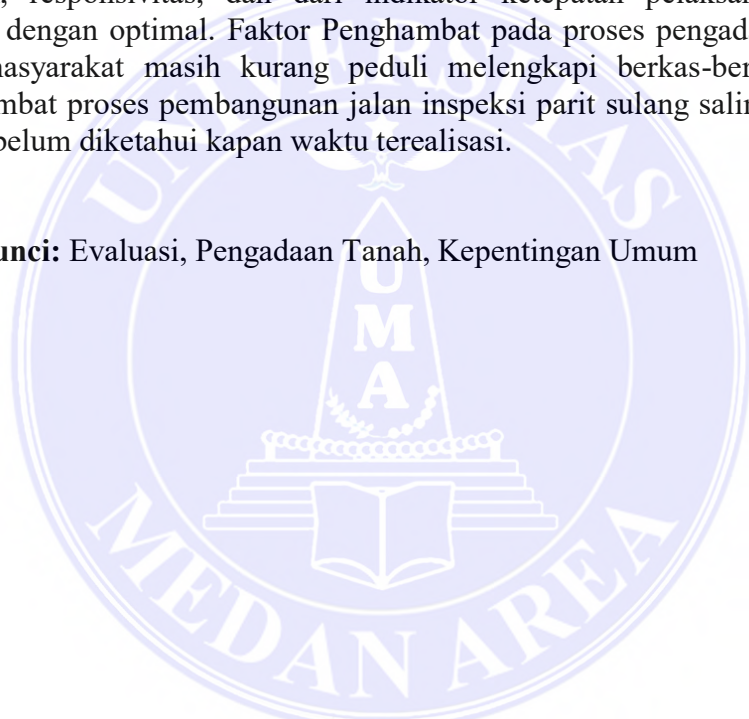
Dibuat di: Medan  
Pada tanggal: 29 September 2023  
Yang menyatakan

  
(Winda Veronika Pasaribu)

## ABSTRAK

Evaluasi merupakan proses penilaian pelaksanaan hasil yang dicapai. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Kelurahan Tegal Sari Mandala III berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, apa faktor penghambat pada proses pengadaan tanah terkait permasalahan di Kelurahan Tegal Sari Mandala III. Metode penelitian ini kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan triangulasi. Dengan informan-informan terdiri dari informan kunci, informan utama, dan informan tambahan. Hasil penelitian menunjukkan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih terjadi lima indikator evaluasi seperti efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, dan dari indikator ketepatan pelaksanaannya belum berjalan dengan optimal. Faktor Penghambat pada proses pengadaan tanah yaitu sikap masyarakat masih kurang peduli melengkapi berkas-berkas. Sehingga, menghambat proses pembangunan jalan inspeksi parit sulang saling yang sampai saat ini belum diketahui kapan waktu terealisasi.

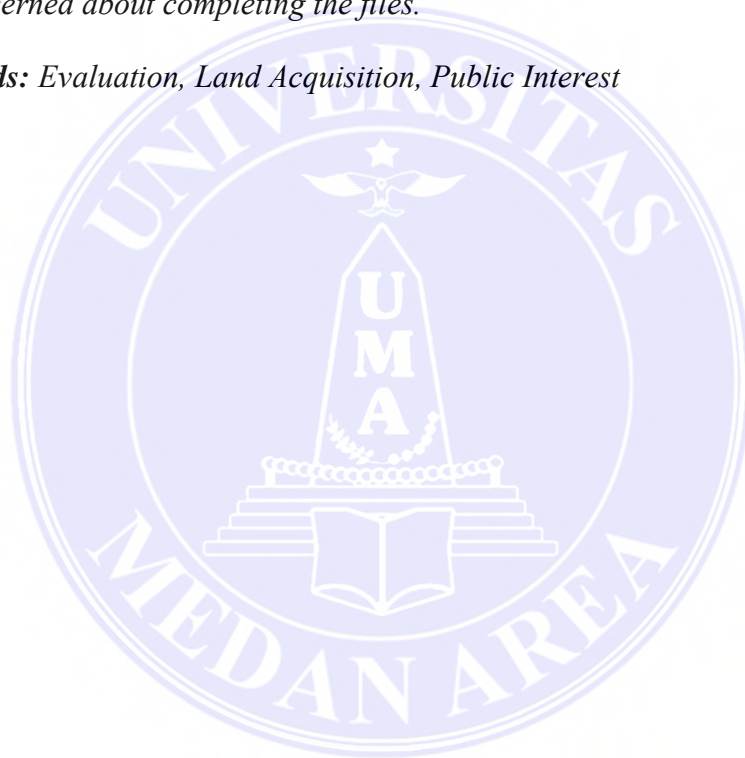
**Kata Kunci:** Evaluasi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum



## **ABSTRACT**

*Evaluation is the process of assessing the implementation of the results achieved. The formulation of the problem in this study is how to acquire land for public interest in Tegal Sari Mandala III Village based on Law Number 2 of 2012, what are the inhibiting factors in the land acquisition process related to problems in Tegal Sari Mandala III Village. This research method is qualitatively descriptive. Informants consisting of key informants, key informants, and additional informants. The results showed that the process of implementing land acquisition for public interest is still undergoing five evaluation indicators, and from the accuracy indicators of its implementation has not run optimally. The inhibiting factor in the land acquisition process is that the attitude of the community is still not concerned about completing the files.*

**Keywords:** *Evaluation, Land Acquisition, Public Interest*

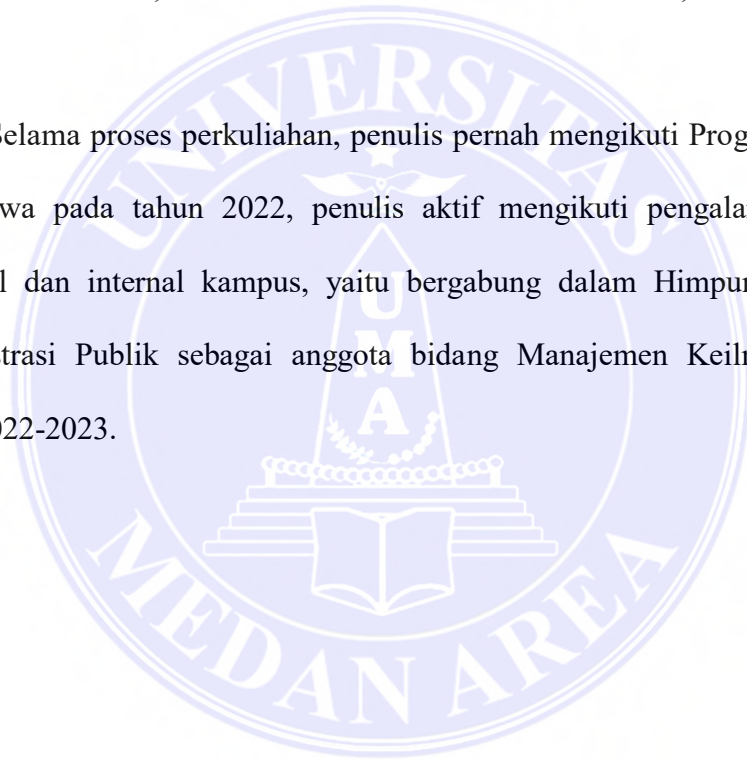


## RIWAYAT HIDUP

Penulis lahir di Kota Medan pada tanggal 30 April 2000 dari pasangan Bapak Erijon Ranto H. Pasaribu dan Ibu Ratna Silaban, S.Pd. Penulis merupakan putri keempat dari empat bersaudara.

Tahun 2018 penulis lulus dari SMA Negeri 5 Medan, dan pada tahun 2019 sampai 2023 penulis terdaftar sebagai mahasiswa aktif di Program Studi Ilmu Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Medan Area.

Selama proses perkuliahan, penulis pernah mengikuti Program Kreativitas Mahasiswa pada tahun 2022, penulis aktif mengikuti pengalaman organisasi eksternal dan internal kampus, yaitu bergabung dalam Himpunan Mahasiswa Administrasi Publik sebagai anggota bidang Manajemen Keilmuan periode tahun 2022-2023.





## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi yang berjudul **“EVALUASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (PENELITIAN DI KELURAHAN TEGAL SARI MANDALA III)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Medan Area.

Perjalanan panjang yang penulis jalani dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

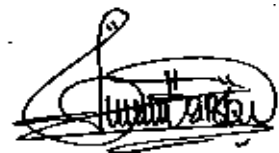
1. Ketua Yayasan Pendidikan Haji Agus Salim beserta Jajaran;
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area beserta Jajaran;
3. Ibu Dr. Effiati Juliana Hasibuan, M. Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Medan Area beserta Jajaran;
4. Ibu Khairunnisa Lubis, S.Sos, M.I.Pol selaku Kepala Prodi Ilmu Administrasi Publik Universitas Medan Area;
5. Bapak Dr. Indra Muda, M.AP selaku dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan banyak pengarahan serta bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;

6. Bapak Beltahmamero Simamora, S.IP, MPA selaku dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan saran dan arahan bimbingan penulisan penyusunan skripsi ini;
7. Bapak Fathin Abdullah, S.H, M.Hum selaku Sekretaris yang telah memberikan arahan selama penyusunan skripsi ini;
8. Bapak dan Ibu staff kepegawaian administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Prodi Ilmu Administrasi Publik yang telah membantu saya dalam pengurusan administrasi untuk penyelesaian skripsi ini;
9. Segala perjuangan penulis sampai di titik ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua hebat yang penulis cintai, Bapak Erijon Ranto H. Pasaribu dan Mama Ratna Silaban, S.Pd yang telah memberikan motivasi, nasehat yang mendidik, perhatian, kasih sayang, terutama pada Mama yang selalu menjadi tempat berkeluh kesah, yang rela memberikan waktunya demi menemani perjalanan penulis yang sangat berpengaruh dalam penyusunan skripsi, memberikan semangat, selalu mengingatkan dalam menyelesaikan skripsi ini, dukungan moril dan materil serta kekuatan doa yang tentunya takkan bisa penulis balas dalam menempuh perkuliahan ini dan mengejar impian penulis. Beserta keluarga besar Opung Delon yang penulis kasihi Abang, Eda, Kakak yang telah memberikan semangat dan perhatiannya dalam penyelesaian skripsi ini;
10. Sahabat penulis "*StillLunch*" Ucek, Tutik, Ndyd yang senantiasa masih memberikan waktu atas segala kebersamaan dan memberikan dukungan kepada penulis;

11. *Support system* penulis pemilik npm 200301112 yang telah menemani penulis sampai selama ini, memberikan dukungan dengan tulus, saran yang membangun untuk berjuang menyelesaikan skripsi ini;
12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2019 Program Studi Ilmu Administrasi Publik yang telah memberikan semangat, masukan, bantuan dan saran dalam penyelesaian skripsi ini;
13. Seluruh pihak keluarga dan teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu terima kasih atas segala doa dan semangat yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini;
14. Teruntuk diri saya sendiri atas semangat, keberanian melangkah dalam memperjuangkan impian dan kesetiaan untuk terus belajar hal baru dalam proses penyusunan skripsi saat ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini dari segi penulisan, isi, bahasa, kemampuan, pengalaman dan pengetahuan penulis yang masih terbatas. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Medan, 29 September 2023  
Penulis,



Winda Veronika Pasaribu  
198520166

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>6</b>
2.1 Definisi Evaluasi .....	6
2.1.1 Sifat Evaluasi .....	7
2.1.2 Fungsi Evaluasi .....	8
2.1.3 Indikator Evaluasi .....	9
2.1.4 Pendekatan Terhadap Evaluasi .....	11
2.2 Pengadaan Tanah .....	12
2.2.1 Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah .....	14
2.2.2 Konsep Kepentingan Hukum Dalam Pengadaan Tanah .....	17
2.2.3 Payung Hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	21
2.2.4 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	26
1. Perencanaan Pengadaan Tanah .....	27
2. Persiapan atau Penetapan Lokasi .....	28
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	29
4. Penilaian Ganti Kerugian .....	30
5. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian .....	31
2.3 Penelitian Terdahulu .....	32
2.4 Kerangka Berpikir .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>37</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	37
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	38
3.2.1 Lokasi Penelitian .....	38

3.2.2 Waktu Penelitian .....	38
3.3 Sumber Data .....	39
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	40
3.5 Teknik Analisis Data .....	41
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	43
4.1.1 Gambaran Umum Kelurahan Tegal Sari Mandala III .....	43
4.1.2 Penduduk Kelurahan Tegal Sari Mandala III .....	44
4.2 Pembahasan Penelitian .....	46
4.2.1 Mekanisme Tahapan Proses Pengadaan Tanah Warga Terdampak Proyek .....	49
4.2.2 Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	59
4.2.3 Faktor Penghambat Pada Proses Pengadaan Tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III .....	72
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
5.1 Kesimpulan .....	73
5.2 Saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>79</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Indikator Evaluasi .....	9
Tabel 2.2 Tiga Pendekatan Terhadap Evaluasi .....	11
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu .....	32
Tabel 3.1 Waktu Penelitian .....	38
Tabel 3.2 Informan Penelitian .....	40
Tabel 4.1 Data Kependudukan .....	44
Tabel 4.2 Deliniasi Kumuh Kawasan Timur .....	45
Tabel 4.3 Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Kawasan Timur .....	46
Tabel 4.4 Penerima Ganti Rugi .....	55



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Bagan Kerangka Berpikir .....	36



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Pedoman Wawancara .....	79
Lampiran 2. Data Informan .....	86
Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian .....	87
Lampiran 4. Surat Pengantar Riset .....	95
Lampiran 5. Surat Selesai Riset .....	97





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Evaluasi merupakan proses penilaian pelaksanaan hasil yang dicapai dan dibandingkan dengan sasaran program yang telah ditentukan sebagai bahan penyempurnaan perencanaan program. Dasar penyempurnaan perencanaan program digunakan untuk memberikan umpan balik melalui gambaran keberhasilan pelaksanaan program atau kebijakan yang berfokus pada efek dan dampak program. Dengan demikian, proses evaluasi ini dilakukan pada waktu pelaksanaan, pada waktu penyelesaian, dan beberapa tahun setelah program selesai dilakukan. Hal ini berlaku pada pelaksanaan pengadaan tanah dalam lingkungan masyarakat.

Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah (perorangan atau badan hukum) menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 berisi tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Rasionalitasnya, dalam hampir semua kajian pada literatur tentang aspek hukum pengadaan tanah, pemerintah atas nama negara memerlukan tanah namun, keterbatasan ketersediaan tanah untuk pembangunan pengadaan tanah terhadap

tanah yang dikuasai oleh negara tidak mencukupi luasnya, maka pemerintah mengambil tanah-tanah hak (tanah yang padanya dilekati oleh hak individu atau badan hukum/keagamaan) dengan memberikan penggantian yang layak.

Hal diatas sesuai dengan landasan hukum yang masih sangat lemah, kenyataan di lapangan berbagai proyek infrastruktur terus dikembangkan. Namun demikian banyak proyek infrastruktur masih menghadapi kendala yakni masalah pembebasan lahan yang dinilai belum dapat dilaksanakan secara optimal. Mengacu pada ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 hasil amandemen keempat dinyatakan bahwa: *"bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*. Untaian kata ini mengandung makna bahwa di dalamnya memberikan kekuasaan (kewenangan) pada negara (pemerintah) untuk mengatur sumber daya alam yang terkandung di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia yang diabdikan bagi kesejahteraan segenap rakyat Indonesia

Menurut Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, konstitusi hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur:

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Peraturan perundang-undangan di bidang agraria, memberi kekuasaan yang besar kepada negara untuk menguasai semua tanah yang ada di wilayah Indonesia, sehingga berpotensi melanggar hak ulayat dan hak perorangan atas tanah. Oleh karena itu, di kalangan ahli hukum timbul gagasan untuk membatasi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara. Beberapa kesalahan pemaknaan oleh negara dalam hal ini dilakukan oleh institusi pemerintah telah diteliti oleh Bakrie (2009:52) dalam disertasinya mengemukakan keharusan pembatasan hak menguasai tanah oleh negara dalam hubungannya dengan hak ulayat dan hak perorangan atas tanah.

Pembangunan yang diperuntukan bagi kepentingan umum saat ini menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan pengadaan tanah secara cepat. Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang mengatur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan Umum menjadi salah satu payung hukum bagi pemerintah dalam hal mempermudah penyediaan tanah untuk pembangunan tersebut. Melalui kebijakan tersebut, mekanisme pencabutan hak atas tanah, pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengambil tanah milik masyarakat yang secara kebetulan diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pada pelaksanaannya banyak menghadapi berbagai kendala mapun permasalahan.

Permasalahan utama dilakukannya proses pengadaan tanah di permukiman kumuh paling signifikan dapat ditemui pada kawasan Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai adalah ketidakteraturan bangunan Rumah

Tidak Layak Huni (RTLH) yang mayoritas merupakan bangunan liar yang letaknya bersebelahan dengan sempadan sungai sulang-saling. Kualitas air sungai sulang-saling tersebut menjadi sangat buruk, dan banyaknya sampah berserakan di sepanjang air yang dangkal dan hitam, sehingga pendangkalan air sungai sulang-saling menyebabkan terganggunya sistem drainase yang mengakibatkan banjir secara berkala.

Pemerintah Kota Medan menata kembali kawasan Kelurahan Tegal Sari Mandala III untuk meningkatkan kualitas kesehatan, pelayanan, dan perdagangan serta menjadikan lingkungan lebih tertata, nyaman, bersih, dan asri sesuai dengan beratnya permasalahan. Sehingga, penulis merasa tertarik mengangkat judul skripsi **“Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Kelurahan Tegal Sari Mandala III berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
2. Apa faktor penghambat pada proses pengadaan tanah terkait permasalahan di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam skripsi ini, penulis merumuskan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat pada proses pengadaan tanah terkait permasalahan di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dari hasil penelitian ini, sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk mengembangkan wawasan ilmu pengetahuan yang diteliti dari segi teoritis. Hasil penelitian ini juga diharapkan sebagai bahan referensi bagi pihak lain dalam melakukan penelitian selanjutnya dengan bidang keilmuan dan akademis di masa yang akan datang.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan ide dan gagasan untuk menyempurnakan hasil penelitian yang telah dilakukan serta menjadi acuan untuk mengaplikasikan ilmu yang didapatkan, dan membantu bagi instansi, masyarakat terdampak dalam menganalisis setiap gejala permasalahan di lapangan agar lebih meningkatkan kesejahteraan hidup dan kualitas pelayanan yang lebih baik kedepannya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Evaluasi

Aturan yang paling penting untuk menentukan apakah suatu hasil kebijakan efektif adalah evaluasi. Evaluasi tersebut memberikan informasi yang dapat dipercaya tentang kegiatan dan program kebijakan. Informasi yang dapat dipercaya ini didasarkan pada pengamatan lapangan langsung atau perbandingan dengan kebijakan sebelumnya. William N. Dunn (2003:608) istilah evaluasi mempunyai arti yang berhubungan, masing-masing menunjuk pada aplikasi beberapa skala nilai terhadap hasil kebijakan dan program. Istilah evaluasi ini dapat disamakan dengan penafsiran (*appraisal*), pemberian angka (*rating*), dan penilaian (*assessment*). Evaluasi berkenaan dengan produksi informasi mengenai nilai atau manfaat hasil kebijakan.

Evaluasi memberi informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan, yaitu seberapa jauh kebutuhan, nilai dan kesempatan telah dapat dicapai melalui tindakan publik, evaluasi memberi sumbangan pada aplikasi metode-metode analisis kebijakan lainnya termasuk perumusan masalah dan rekomendasi. Meskipun berkenaan dengan keseluruhan proses kebijakan, evaluasi kebijakan lebih berkenaan dengan keseluruhan proses kebijakan, evaluasi kebijakan lebih berkenaan pada kinerja dari kebijakan, khususnya pada implementasi kebijakan publik.

Pendapat diatas menjelaskan bahwa evaluasi kebijakan merupakan hasil kebijakan dimana kenyataannya mempunyai nilai dari hasil tujuan atau sasaran

kebijakan, sehingga bagian akhir dari suatu proses kebijakan adalah evaluasi. Ini merupakan proses awal perumusan kebijakan itu sendiri, sehingga hasilnya tidak akan tepat sasaran jika permasalahan program tidak dijelaskan secara detail. Hal ini menunjukkan bahwa sistem implementasi kebijakan dapat dipantau melalui evaluasi.

Evaluasi sebagai langkah paling penting dalam siklus pembuatan kebijakan publik. Melalui kegiatan evaluasi ini kita dapat menilai dalam formulasi dan implementasi kebijakan, sehingga sudah seharusnya kebijakan publik yang telah disusun dan dilaksanakan, evaluasi ini mengungkapkan apakah kebijakan atau program yang bermanfaat bagi masyarakat terkena dampak berhasil atau tidak.

### 2.1.1 Sifat Evaluasi

Tuntutan *evaluative* adalah hasil utama dari evaluasi. Pertanyaan utama tidak lagi didasarkan pada fakta (apa yang terjadi?), proses (bagaimana terjadinya?), atau faktor (mengapa itu terjadi?) tetapi nilai (berapa nilainya?). Maka evaluasi mempunyai sejumlah karakteristik yang membedakannya dari metode-metode analisis kebijakan lainnya (Dunn 2003:609), yaitu:

- a. Fokus nilai, evaluasi ditujukan kepada pemberian nilai terhadap manfaat atau kegunaan dari suatu kegiatan, program atau kebijakan
- b. Interdependensi fakta-nilai, hasil evaluasi tidak hanya tergantung pada bukti-bukti (fakta) tetapi juga terhadap nilai.
- c. Orientasi masa kini dan masa lalu, evaluasi mempersoalkan hasil sekarang dan masa lalu. Evaluasi bersifat mempersoalkan hasil sekarang dan masa lalu. Evaluasi bersifat retrospektif dan setelah aksi-aksi dilakukan (*ex-post*). Rekomendasi yang juga mencakup premis-premis nilai, bersifat prospektif dan dibuat sebelum aksi-aksi dilakukan (*ex-ante*)
- d. Dualitas nilai-nilai yang mendasari tuntutan evaluasi mempunyai kualitas ganda, karena mereka dipandang sebagai tujuan dan sekaligus cara.

Evaluasi sama dengan rekomendasi sejauh berkenaan sebagai intrinsik (diperlukan bagi dirinya) ataupun ekstrinsik (diperlukan karena hal itu mempengaruhi pencapaian tujuan-tujuan lainnya). Nilai-nilai sering ditata di dalam suatu hierarki yang merefleksikan kepentingan relatif dan saling ketergantungan antar tujuan dan sasaran.

Dampak yang ditimbulkan atas kebijakan atau program selalu berbeda dari rencana semula. Ini berkaitan dengan ketidakpastian dan kemampuan kawasan administrasi dalam menjalankan suatu kebijakan serta dalam praktiknya selalu terdapat keterbatasan untuk mempelajari suatu pokok masalah secara detail. Sementara itu, kita perlu menyadari bahwa program atau kebijakan pemerintah hanyalah salah satu dari banyaknya kekuatan yang mempengaruhi perubahan masyarakat. Untuk itu, kebijakan tidak berakhir dengan implementasinya sebelum dampaknya dinilai sepenuhnya.

### 2.1.2 Fungsi Evaluasi

William N. Dunn sebagaimana dikemukakan (2003:609-611) ada sejumlah implikasi yang signifikan terhadap fungsi utama evaluasi dalam analisis kebijakan, antara lain:

1. Hal yang paling penting dari fungsi evaluasi adalah memberikan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan.
2. Memberi sumbangan pada klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan sasaran.
3. Evaluasi memberi sumbangan pada aplikasi metode-metode analisis kebijakan lainnya, termasuk perumusan masalah dan rekomendasi.

Sementara dalam pandangan Wibawa, dkk (Nugroho, 2012:734) Evaluasi kebijakan memiliki empat fungsi utama, yaitu:

1. Eksplanasi, evaluator dapat mengidentifikasi masalah, kondisi, dan aktor yang mendukung keberhasilan atau kegagalan kebijakan.



2. Kepatuhan, melalui evaluasi dapat diketahui apakah tindakan para pelaku baik birokrasi maupun pelaku lainnya, sesuai dengan standar prosedur yang ditetapkan kebijakan.
3. Audit, melalui evaluasi dapat diketahui, apakah output benar-benar sampai ke kelompok saran kebijakan, atau ada kebocoran, atau penyimpangan.
4. Akunting, melalui evaluasi dapat diketahui apa akibat ekonomi dari kebijakan tersebut.

Berdasarkan pendapat beberapa ahli tersebut dapat diperoleh pemahaman yang berhubungan tentang sudah seberapa jauh kebutuhan masing-masing nilai dan kesempatan yang telah dicapai melalui tindakan kebijakan publik. Nilai ini diperjelas dan dijalankan sesuai tujuan sasaran serta mengetahui kepantasan tujuan sasaran dalam mempengaruhi tingkat keberhasilan dan ketidakberhasilan masalah tindakan kebijakan publik. Melalui pemahaman ini fungsi evaluasi kebijakan publik diketahui melalui pelaksanaan program yang dijalankan sesuai tujuan sasaran dengan memperhatikan spesifikasi kebijakan, mengumpulkan hasil yang dicapai, dan terdapatnya proses pengawasan agar tidak terjadi kebocoran dalam proses mengidentifikasi masalah kebijakan publik sesuai.

### 2.1.1 Indikator Evaluasi

Menurut William N. Dunn (2003:610-611) berhasil tidaknya suatu kebijakan atau program dapat dinilai dengan menggunakan enam indikator, yaitu:

**Tabel 2.1 Indikator Evaluasi**

No.	Indikator	Pertanyaan
1.	Efektivitas	Apakah hasil yang diinginkan telah dicapai?
2.	Efisiensi	Seberapa banyak usaha diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan?
3.	Kecukupan	Seberapa jauh pencapaian hasil yang diinginkan memecahkan masalah?
4.	Perataan	Apakah biaya manfaat di distribusikan dengan merata kepada kelompok-kelompok yang berbeda?
5.	Responsivitas	Apakah hasil kebijakan memuaskan kebutuhan, preferensi, atau nilai kelompok-kelompok tertentu?
6.	Ketepatan	Apakah hasil (tujuan) berguna atau bernilai?

Sumber: William N Dunn (2003:610-611)

Berdasarkan Tabel 2.1 menurut William N. Dunn evaluasi daripada indikator evaluasi, yaitu:

1. Efektivitas

Efektivitas merupakan suatu keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan menimbulkan akibat dalam memperoleh tujuan sasaran yang diinginkan. Efektivitas menggambarkan keberhasilan dari segi proses pencapaian atau tidak tepat sasaran sesuai prosedur, apabila hasil program sudah mencapai target sasaran permasalahan, berarti tingkat efektivitasnya telah bertambah. Selain itu, akan menunjukkan sudah sejauh mana kebijakan atau program tersebut telah terlaksana sesuai dengan tujuannya.

2. Efisiensi

Efisiensi merupakan suatu faktor utama dalam menentukan seberapa efektif kebijakan program itu dijalankan berdasarkan besar kecilnya biaya yang akan digunakan dalam upaya program yang maksimal. Efisiensi ini dapat terjadi apabila penggunaan sumber daya dapat diberdayakan secara optimal dengan memperhatikan waktu, tenaga, biaya agar hasilnya lebih meningkat.

3. Kecukupan

Kecukupan merupakan suatu objek penilaian pencapaian yang telah dirasakan dengan pelaksanaan efektivitas yang sebagai tolak ukur kepuasan sesuai tujuan sasaran dalam menyelesaikan masalah program kebijakan yang terjadi.

4. Perataan

Perataan merupakan suatu keadilan dan kewajaran yang diperoleh secara merata atas tujuan sasaran kebijakan publik terhadap objek penilaian kebijakan. Hal ini berorientasi pada kebijakan yang akibat usahanya secara merata di distribusikan memiliki penyesuaian pada perataan.

5. Responsivitas

Responsivitas merupakan suatu tanggapan yang diwujudkan dalam tindakan pernyataan tentang bagaimana memecahkan permasalahan yang terjadi di masyarakat. Keberhasilan kebijakan dilihat melalui hasil tanggapan masyarakat terdampak atas proses pelaksanaan yang sudah dirasakan. Tanggapan yang diberikan masyarakat terdampak ini ada dari sisi positif dan sisi negatif tergantung hasil yang masyarakat rasakan.

6. Ketepatan

Ketepatan merupakan suatu kajian isu-isu yang muncul di masyarakat apakah sudah sesuai, bernilai, dan berguna membawa banyak manfaat bagi masyarakat terdampak. Ketepatan ini dikatakan berhasil apabila terdapat dampak yang sebelumnya tidak dapat di prediksi baik hal tak terduga secara positif dan negatif atau dicari jalan alternatif lain yang dirasakan mampu lebih baik dari suatu pelaksanaan kebijakan, sehingga kebijakan itu dapat bergerak secara dinamis dan mampu menyelesaikan permasalahan tersebut.

### 2.1.4 Pendekatan Terhadap Evaluasi

Menurut edisi kedua William N. Dunn, (2003:611-619) penulis menggunakan tiga pendekatan perkembangan untuk proses evaluasi: evaluasi semu, evaluasi formal, dan evaluasi keputusan teoritis.

**Tabel 2.2 Tiga Pendekatan Terhadap Evaluasi**

Pendekatan	Tujuan	Asumsi	Bentuk-Bentuk Utama
Evaluasi Semu	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid tentang hasil kebijakan.	Ukuran manfaat atau nilai terbukti dengan sendirinya atau tidak kontroversial.	Eksperimentasi sosial, akuntansi sistem sosial, pemeriksaan sosial, sintesis riset dan praktik
Evaluasi Formal	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang terpercaya dan valid mengenai hasil kebijakan secara formal diumumkan sebagai tujuan program kebijakan.	Tujuan dan sasaran dari pengambil kebijakan dan administrator yang secara resmi diumumkan merupakan ukuran yang tepat dari manfaat atau nilai.	Evaluasi perkembangan, evaluasi eksperimental, evaluasi proses retrospektif, evaluasi hasil retrospektif
Evaluasi Keputusan Teoritis	Menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang terpercaya dan valid mengenai hasil kebijakan yang secara eksplisit diinginkan oleh berbagai pelaku kebijakan.	Tujuan dan sasaran dari berbagai pelaku yang diumumkan secara formal ataupun diam-diam merupakan ukuran yang tepat dari manfaat atau nilai.	Penilaian tentang dapat tidaknya di evaluasi, analisis utilitas multiatribut.

Sumber: William N. Dunn (Edisi Kedua) (2003:611-619)

#### a) Evaluasi Semu

Evaluasi Semu (*Pseudo Evaluation*) adalah pendekatan yang menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan terpercaya mengenai hasil kebijakan, tanpa menanyakan tentang manfaat atau nilai dari hasil-hasil terhadap individu, kelompok, atau masyarakat secara menyeluruh. Asumsi utamanya berarti ukuran tentang manfaat atau nilai yang sesuatu yang dapat terbukti sendiri (*self evident*) atau tidak dimanipulasi.

b) Evaluasi Formal

Evaluasi Formal (*Formal Evaluation*) menggunakan pendekatan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan terpercaya mengenai hasil kebijakan, akan tetapi mengevaluasi hasil ini harus atas dasar tujuan program kebijakan yang telah diberitahukan secara formal oleh administrator kebijakan. Asumsi utamanya merupakan tujuan dan target diberitahukan secara formal dengan ukuran yang tepat dan manfaat serta nilai kebijakan program.

c) Evaluasi Keputusan Teoritis

Evaluasi Keputusan Teoritis (*Decision Theoretic Evaluation*) adalah suatu pendekatan dengan menggunakan metode deskriptif dalam menghasilkan informasi yang dapat dipertanggungjawabkan dan valid mengenai hasil kebijakan secara eksplisit dinilai oleh berbagai pelaku kebijakan. Asumsi utamanya untuk mengetahui tujuan dan sasaran dari pelaku kebijakan yang dinyatakan secara layak dan formal maupun tersembunyi.

## 2.2 Pengadaan Tanah

Istilah “Pengadaan Tanah” sudah sering digunakan sejak Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah adalah Pengadaan Tanah. Pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada

yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Lantas Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengubah kembali pengertian pengadaan tanah dalam setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan dan menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, serta benda-benda yang selalu berkaitan dengan tanah.

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Penjabaran selanjutnya mengenai Pengadaan Tanah pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pengertian pengadaan tanah dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Berhubungan dengan itu, ditarik kesimpulannya bahwa pengadaan tanah adalah suatu kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi kepada pemanfaatannya sesuai kepentingan umum.

Dikutip dari beberapa pandangan Boedi Harsono mengenai pengadaan tanah, yakni perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas, atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Pandangan berbeda menurut Gunagera tentang pengadaan tanah, yaitu proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum. Ditinjau dari uraian definisi diatas, pengadaan tanah memiliki unsur-unsur, sebagai berikut:

- a. Perbuatan hukum yang berupa pelepasan hak atas tanah menjadi milik tanah negara.
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
- c. Perbuatan hukum didasari pada kegiatan musyarwarah masyarakat dan kesukarelaan.
- d. Terdapatnya ganti rugi yang adil dan layak.

### **2.2.1 Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah**

Untuk menjalani kehidupan yang sejahtera, selalu ada persyaratan. Diperlukan pedoman untuk menciptakan hukum yang memenuhi harapan untuk kehidupan yang sejahtera. Asas hukum menurut Van Eikema Hommes tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, akan tetapi perlu sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum secara cepat perlu dilakukan orientasi pada asas-asas hukum tersebut. Pernyataan lain disampaikan Paul Scholten asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-

masing dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.

Kriteria nilai-nilai yang menjadi pedoman bagi pembentukan hukum merupakan asas hukum. Asas hukum berlandaskan dalam kenyataan hidup masyarakat (faktor riil) dan nilai-nilai yang menjadi acuan dalam hidup masyarakat (faktor idiil). Eksistensi lembaga hukum pengadaan tanah berasal dari rancangan hukum tanah nasional yang terdapat pada hukum adat, yakni komunalistik religious. Rancangan ini dapat memungkinkan penguasaan atas tanah secara individual, dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi, serta mengandung unsur kebersamaan. Dari rancangan ini muncul suatu konsep fungsi sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 UUPA. Tafsiran Maria S. W. Sumardjono mengatakan, sebagai berikut:

- a) Fungsi sosial hak atas tanah berlaku untuk semua hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.
- b) Tidak boleh menyalahgunakan hak atas tanah dan harus dimanfaatkan bagi pemegang hak dan masyarakat.
- c) Keseimbangan kepentingan individu dan masyarakat, kepentingan individu dihormati dalam pelaksanaan kepentingan umum.

Pada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang asas secara eksplisit, sebagai berikut:

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian

- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan, dan
- j. Keselarasan

Berdasarkan pemaparan asas-asas terdapat makna yang harus dijelaskan mengenai ketentuan Pasal 2, yaitu:

- a. Kemanusiaan, pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Keadilan, pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c. Kemanfaatan, hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. Kepastian, memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.
- e. Keterbukaan, bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.



- f. Kesepakatan, bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Keikutsertaan, berupa dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Kesejahteraan, bahwa Pengadaan Tanah untuk pembanguna dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan hidup Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Keberlanjutan, kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Keselarasan, bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Pengadaan Tanah bertujuan untuk kepentingan umum yang menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat dan kemakmuran bangsa, negara dengan tetap menjamin kepentingan hukum pada Pihak yang Berhak.

### **2.2.2 Konsep Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah**

Pemerintah menawarkan program pengadaan tanah untuk pembangunan guna melayani kepentingan masyarakat, dimana kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dianggap sebagai kepentingan publik. Menurut Pasal 18 UUPA mengatakan, sebagai berikut 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. Pelaksanaan Pasal 18 diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya dan operasionalnya berdasarkan pada Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 mengatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Berdasarkan penjabaran di atas dapat diartikan bahwa kepentingan umum menurut UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 adalah untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan pembangunan.

Kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan baik langsung maupun tidak langsung adalah kepentingan umum. Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia dalam penjelasan huruf c menyebutkan pula bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara dan atau kepentingan masyarakat luas. Menurut Arie Sukanti, kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut hajat hidup orang banyak, berfungsi melayani dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

Kepentingan Umum merupakan isu sentral dalam pengadaan tanah, karenanya hukum harus memberikan batasan yang tegas supaya tidak diinterpretasikan oleh pemerintah untuk kepentingan lain. Istilah kepentingan umum pada masa orde lama maupun orde baru dijadikan sebagai pelindung bagi pengusaha dengan menggunakan lentera pemerintah agar kepentingan memperoleh tanah berjalan lancar. Huijbers yang dikutip Maria S. W. Sumardjono (2005:31), kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik. Sedangkan pendapat John Salindeho (1994:35) merumuskan kepentingan umum adalah bagi orang banyak, kepentingan bersama negara dan bangsa.

Kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa, kepentingan Negara, kepentingan bersama rakyat, kepentingan pembangunan. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 meegaskan arti Kepentingan Umum bagi segenap kepentingan lapisan masyarakat. Terdapat tiga kriteria pembangunan sebagai kepentingan umum yaitu:

1. Pembangunan itu dilakukan oleh pemerintah.
2. Selanjutnya dimiliki oleh pemerintah.
3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Istilah kepentingan umum menjadi lebih tegas karena ketentuan hukum yang lebih lanjut diisyaratkan pada pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012 pasal 1 ayat (6) yaitu

kepentingan umum adalah kepentingan bangsa negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Undang-undang tersebut juga mengubah pengertian dan ruang lingkup kepentingan umum pembangunan kepentingan umum meliputi 18 kegiatan. Kriteria kepentingan umum ditentukan: (1) diselenggarakan oleh pemerintah dan (2) tanahnya selanjutnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah.

Kegiatan yang dianggap untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam ketentuan Pasal 10, meliputi:

(1) Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 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 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.

Definisi kepentingan umum yang tunduk pada peraturan perundang-undangan masih tampak abstrak, dan muncul berbagai interpretasi sosial. Berbagai kegiatan pembangunan tidak membuktikan sasaran jelas terkait kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, harus dikaitkan pada kepentingan umum serta dikaji dalam bentuk *socially profitable*.

### **2.2.3. Payung Hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Undang-Undang yang ditunggu dan telah disahkan saat ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebelumnya, Peraturan Perundang-Undangan dianggap gagal memberikan keadilan bagi pihak terdampak atas tanah yang dimiliki. Pelaksanaan Undang-Undang ini diharapkan mampu mengabulkan rasa keadilan setiap orang yang tanahnya diserahkan bagi pembangunan. Peraturan Perundang-undangan sebelumnya masih dipandang menghambat dan kurang memenuhi keberhasilan proses pembangunan sesuai ketetapan.

Bunyi ketentuan umum pasal 1 angka 2 Undang-Undang ini: “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pasal 1 ayat (10) menegaskan lagi bawa ganti kerugian adalah ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Asas keadilan menjadi peran penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan telah ditegaskan sebanyak dua kali pada Ketentuan Umum ayat (2) dan ayat (10) Undang-Undang: ”Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanah sebelumnya.

Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah diberikan ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kata wajib ditegaskan pada pasal 5 serta terdapat keseimbangan hukum, bahwa wajib setelah pemberian ganti kerugian dirasakan adil dan layak oleh pihak yang berhak. Kelanjutan dari instruksi pasal 53 dan pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah mengeluarkan Perpres No 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ketentuan Perpres ini menjelaskan setiap instansi yang memerlukan lahan untuk kepentingan umum diberi waktu menyelesaikannya maksimal 283 hari. Dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pasal 53 menyebutkan bahwa “dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana

dimaksud dalam pasal 52, pelaksanaan Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling kurang:

- a. Membuat agenda rapat;
- b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
- c. Menyiapkan pembentukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- d. Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- f. Menyiapkan langkah koordinasi kedalam maupun keluar didalam pelaksanaan;
- g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pengadaan tanah;
- i. Menetapkan penilai dan;
- j. Membuat dokumen hasil rapat.

Peraturan Presiden 148 Tahun 2015 Pasal 1 ayat (2) mengatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Kurang lebih 3 tahun setelah berlakunya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden diganti menjadi Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, berupaya untuk lebih meningkatkan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil terhadap hak atas tanah yang sah serta

kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pasal 5 Nomor 5 Tahun 2012 menyampaikan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 sampai dengan pasal 111 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi:

- a. Penyiapan pelaksanaan;
- b. Investarisasi dan identifikasi;
- c. Penetapan penilai;
- d. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
- e. Pemberian ganti kerugian;
- f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- g. Penitipan ganti kerugian;
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah;
- i. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek Pengadaan tanah atau;
- j. Pendokumentasikan peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah;

Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pasal 1 ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dalam



Peraturan Menteri 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. Dalam pasal 4 ayat (2) Kegiatan Persiapan sebagaimana dimaksud pasal 3 huruf b terdiri atas:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi;
- c. Konsultasi public/ konsultasi public ulang;
- d. Penetapan lokasi;
- e. Pengumuman penetapan lokasi;
- f. Menerima keberatan pihak yang berhak;
- g. Melakukan kajian atas keberatan pihak yang berhak;
- h. Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak;
- i. Proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara atas keberatan dari pihak yang berhak;
- j. Proses beracara di Mahkamah Agung atas keberatan dari pihak yang berhak.

Pasal 4 ayat (3) Kegiatan Pelaksanaan dalam pasal 3 huruf C, terdiri atas:

- a. Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
- b. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak;
- c. Investarisasi aspek fisik;
- d. Identifikasi aspek yuridis;
- e. Publikasi hasil investarisasi dan identifikasi serta daftar nominative;

- f. Keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satuan tugas;
- g. Penunjukan jasa penilai atau penilai public oleh BPN dan pengumuman penilai;
- h. Menilai dan membuat berita acara penilaian;
- i. Musyawarah dengan masyarakat;
- j. Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;
- k. Proses beracara di Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung dan;
- l. Pemberian ganti rugi atau penitipan uang.

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

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Upaya mewujudkan penghormatan kepada hak atas tanah dan kepentingan perseorangan yang telah dipertaruhkan untuk kepentingan umum yang bersifat adil disebut sebagai ganti kerugian. Menciptakan keadilan bagi pemegang hak tertentu perlu diterapkan secara objektif. Penentuan akhir ganti kerugian harus dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dan instansi yang memerlukan tanah.

Dari segi bangunan, terkaan ganti rugi haruslah memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan setelah diumumkan hasil pengadaan tanah tersebut. Kebijakan kerugian tidak hanya penggantian nilai tanah bangunan dan

tanam-tanaman, tetapi harus memikirkan penilaian kerugian yang bersifat immaterial dan kerugian usahanya akibat pindah ke tempat lain sehingga jumlah pelanggan dan keuntungannya berkurang. Konsep ganti rugi di dalam hukum perdata berbeda dengan konsep ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah.

Ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah merupakan suatu kompensasi atas kerugian pemegang hak atas tanah yang kehilangan hak atas tanahnya karena dibebaskan untuk kepentingan umum. Ganti rugi dalam hukum perdata timbul manakala terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Ganti rugi dalam hukum perdata terdiri dari 3 macam, yaitu biaya, kerugian dan bunga. R.Subekti mendefinisikan tiga macam ganti rugi (*schadevorgoeding*) sebagai berikut (R. Subekti ):

- a. Biaya (*costen*) adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
- b. Kerugian (*schaden*) adalah kerugian kerusakan barang-barang kepunyaan satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lawan atau wanprestasi.
- c. Bunga (*interesten*) adalah keuntungan bunga yang hilang yang mempunyai kemiripan dengan *verlies* yang diartikan sebagai kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung oleh kreditur.

## 1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dijelaskan pada Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi tersebut. Memuat dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilihat dari:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan RT, RW, dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. Letak tanah;
- d. Luas tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran umum tentang status tanah;
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. Perkiraan nilai tanah; dan
- i. Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berlandaskan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; pada ayat (2) ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah; dan pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi.

## **2. Persiapan atau Penetapan Lokasi**

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 melaksanakan:

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

Mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak atau pemilik tanah, kesepakatan dijelaskan dalam bentuk berita acara kesepakatan penyelenggara pengadaan tanah melaksanakan suatu konsultasi publik. Langkah selanjutnya instansi yang memerlukan tanah mengajukan penetapan lokasi kepada Gubernur. Waktu yang digunakan Gubernur dalam menetapkan lokasi paling lama 14 (empat belas) hari kerja yang dihitung mulai diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah. Disesuaikan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, mengumumkan jika Gubernur telah melakukan penetapan bersama instansi yang memerlukan tanah pembangunan untuk kepentingan umum.

### **3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan diajukan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dijelaskan sesuai dengan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.

Penyelenggara pengadaan tanah diberikan biaya operasional yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 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 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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.

#### **4. Penilaian Ganti Kerugian**

Lembaga Pertanahan menunjuk Tim Penilai sebagai penyelenggara penilaian harga ganti kerugian tanah yang terkena dampak proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tim penilai melakukan perhitungan bidang perbidang tanah, yakni:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Dijelaskan pada Pasal 35 dan Pasal 36 dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena dampak Pengadaan Tanah mendapat sisa yang tidak dapat

difungsikan kembali disesuaikan dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

## **5. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**

Musyawarah merupakan suatu kegiatan dalam mendiskusikan jumlah besarnya ganti kerugian yang dialami pihak terdampak. Keberhasilan dan kegagalan suatu proses pembebasan tanah dapat dilihat apabila keberhasilan dalam musyawarah dilakukan. Sistem dialogis secara klasikal antara penyelenggara pengadaan tanah dengan Pihak yang Berhak atas tanahnya merupakan sistem yang digunakan dalam musyawarah. Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang proses komunikasi dialogis (musyawarah) disebut sebagai Konsultasi Publik, hal ini dilakukan antar pihak yang berkepentingan untuk mencapai kesepakatan dalam penetapan perencanaan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dijelaskan pada Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dimulai dari tahapan awal pengadaan tanah para pemilik tanah sudah diberikan hak untuk diimplikasikan dalam musyawarah penetapan lokasi lahan pengadaan tanah. Dengan demikian

para pemilik tanah mengetahui, dan ikutserta merencanakan penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

### 2.3 Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu**

No	Nama/Tahun/Sumber	Judul	Perbedaan	Hasil Penelitian
1.	Sulsalman Moita/ 2021/ Jurnal Publicuho	Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Konawe Kepulauan	Metode dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus, sedangkan penulis menggunakan metode Teori yang digunakan adalah Teori Lester dan Stewart (dalam Leo Agustino, 2008), sedangkan penulis menggunakan Teori Evaluasi William N. Dunn. Lokasi penelitian ini di Kota Laggara, sedangkan lokasi penelitian penulis di Kelurahan Tegal Sari Mandala III. Fokus Penelitian ini pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Konawe Kepulauan, sedangkan fokus penelitian penulis untuk mengetahui tahapan-tahapan pengadaan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan faktor penghambat.	Terdapat banyak masalah terutama pada pemegang kebijakannya (Pemerintah Daerah), dan masyarakat merasa dirugikan.
2.	Wenny Yolanda Ratna Sari, Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung/ 2021/ Jurnal Kebijakan Pertanahan.	Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman	Metode dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif dengan melakukan wawancara. Teori yang digunakan adalah Teori Rangkuti (2009) tentang Analisis SWOT untuk menyusun strategi dari berbagai faktor masalah, sedangkan penulis	Hubungan sosial antar pemerintah dengan masyarakat masih kurang terjalin, waktu pelaksanaannya tergolong lama, dan tidak dilakukannya konsinyasi serta nilai ganti rugi



			<p>menggunakan Teori Evaluasi Willam N. Dunn.</p> <p>Lokasi penelitian ini di Kabupaten Sleman, sedangkan lokasi penelitian penulis di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.</p> <p>Fokus Penelitian ini untuk mengetahui proses pelaksanaan serta kelebihan dan kelemahan pada pengadaan tanah skala kecil, dan tanpa penetapan lokasi di Kabupaten Sleman, sedangkan fokus penelitian penulis untuk mengetahui tahapan-tahapan pengadaan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan faktor penghambat.</p>	tidak transparan.
3.	Andrew Leksono Turnip/ 2020/ Jurnal STPN Yogyakarta.	Evaluasi Kesesuaian Antara Dokumen Perencanaan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Pengadaan Tanah Dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar	<p>Metode Penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif.</p> <p>Lokasi Penelitian ini di jalan tol Tebing Tinggi-Pematangsiantar, sedangkan lokasi penelitian penulis di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.</p> <p>Fokus Penelitian ini untuk mengevaluasi kesesuaian DPPT jalan tol Tebing Tinggi – Pematangsiantar dengan kriteria pada peraturan pengadaan tanah, sedangkan fokus penelitian penulis untuk mengetahui tahapan-tahapan pengadaan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan faktor penghambat.</p>	Hasil evaluasi DPPT ini ditemukan ada 18 poin (48,65%) yang sesuai dengan kriteria tersebut dan 19 poin lainnya (51,35%) yang tidak sesuai dengan kriteria ideal dari peraturan perundang-undangan.
4.	Idah Wahidah/ 2019/ Jurnal Ilmu Politik	Inefisiensi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Waduk Jatigede di Kabupaten Sumedang)	<p>Metode dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, sedangkan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif.</p>	Adanya inefisiensi dalam proses pengadaan tanah menggunakan pendekatan kriteria <i>administrative operability</i> yang

			<p>Teori yang digunakan adalah Teori E. Bardach untuk menentukan <i>operabilitas administrative</i>, Teori Thomas R. Dye untuk mengetahui dampak dari peneliti kebijakan, sedangkan penulis menggunakan Teori Evaluasi William N. Dunn.</p> <p>Lokasi penelitian ini di Kabupaten Sumedang, sedangkan lokasi penelitian penulis di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.</p> <p>Fokus Penelitian ini banyak masalah yang terjadi, termasuk pembebasan lahan mengeluarkan banyak regulasi, implementasi cukup panjang, dan biaya yang dikeluarkan cukup besar, sedangkan fokus penelitian yang penulis lakukan untuk mengetahui tahapan-tahapan pengadaan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan faktor penghambat.</p>	<p>berpengaruh pada ketidakefektifan program yang dijalankan serta tidak tercapainya tujuan secara tepat target.</p>
5.	<p>Wijaya Sukarno, Andri Hernandi, Rizki Abdulharis/ 2017/ Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial</p>	<p>Evaluasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Nasional di Kabupaten Bangka Tengah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.</p>	<p>Metode dalam penelitian ini adalah analisis evaluasi formal, menghasilkan informasi yang valid dan reliable, sedangkan penulis menggunakan metode kualitatif deskriptif.</p> <p>Teori yang digunakan adalah Teori William N. Dunn yang meliputi <i>inputs, process, outputs</i>, dan <i>outcomes</i>, sedangkan penulis menggunakan Teori Evaluasi William N. Dunn yang meliputi efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, dan ketepatan.</p> <p>Lokasi penelitian ini di Kabupaten Bangka Tengah Provinsi Kepulauan Bangka</p>	<p>Menunjukkan bahwa secara substansial kebijakan pengadaan tanah Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah tidak bertentangan dengan kebijakan pengadaan tanah nasional, namun realisasinya pelaksanaannya kedepan akan semakin sulit apabila kebijakan ini tetap digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Bangka Tengah.</p>

			<p>Belitung, sedangkan penulis di Kelurahan Tegal Sari Mandala III. Fokus Penelitian ini untuk mengetahui konsep kebijakan pengadaan tanah Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dan menguji kesesuaian kebijakan tersebut dengan kebijakan pengadaan tanah nasional, sedangkan fokus penelitian penulis untuk mengetahui tahapan-tahapan pengedaan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan faktor penghambat</p>	
--	--	--	--	--

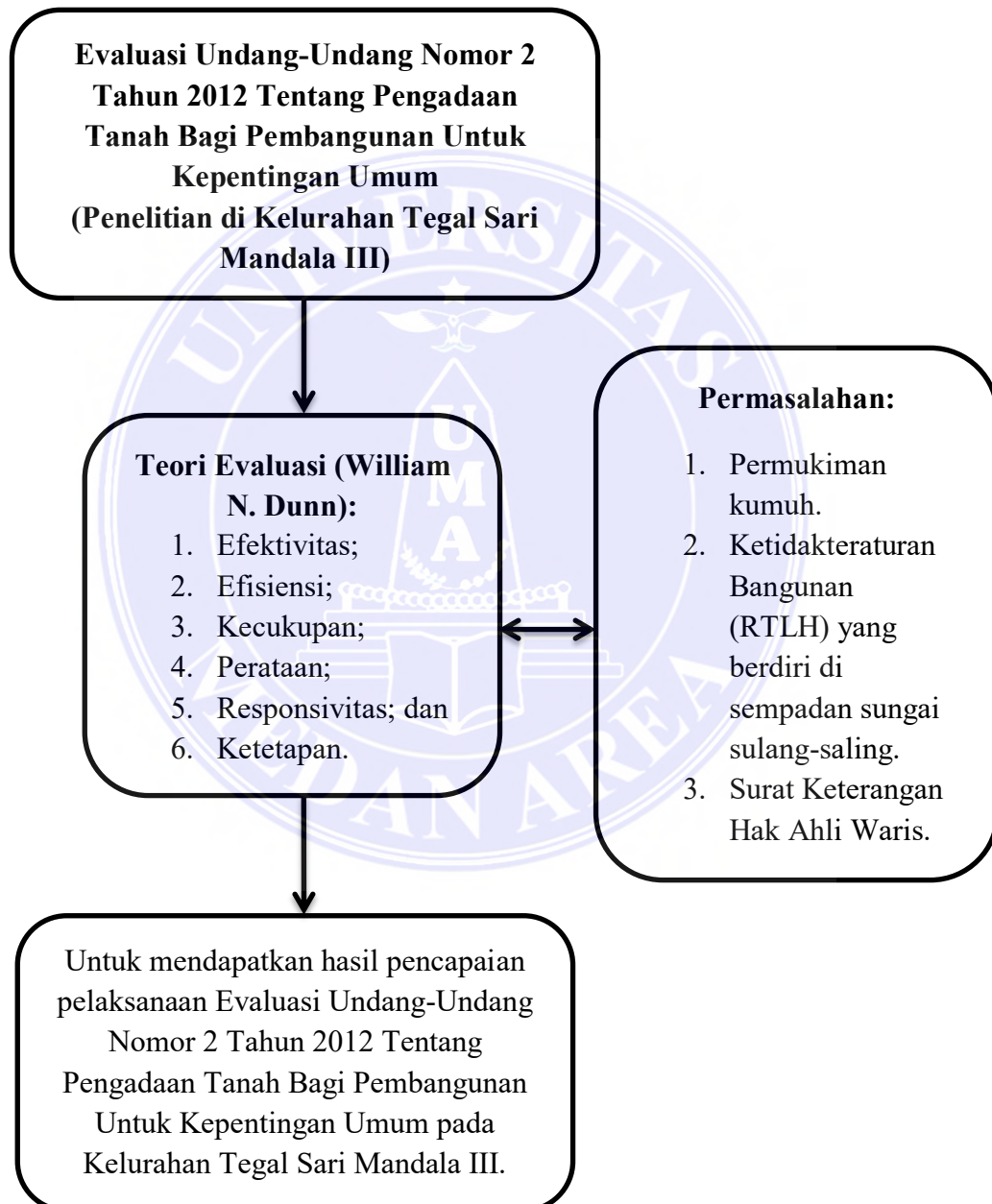
Secara umum letak perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini menjadi acuan dan peneliti lakukan ialah bahwa peneliti yang sekarang berfokus pada proses pelaksanaan atau tahapan-tahapan pengadaan tanah sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku, sedangkan sebagian dari peneliti terdahulu ada yang berfokus pada kelebihan dan kelemahan proses pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi, kemudian jumlah informan penelitian yang berbeda, adanya penggunaan teori penelitian yang berbeda.

## 2.4 Kerangka Berpikir

Sugiyono (2017:60) menegaskan bahwa kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Dalam hal ini kerangka berpikir dapat memberikan manfaat untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian sebagai dasar rumusan dengan menjelaskan berbagai hal-hal yang berkaitan

dengan variabel pokok permasalahan penelitian yang di dapat di lapangan. Di bawah ini adalah gambaran kerangka berpikir yang ditetapkan dalam penelitian ini:

### Bagan 2.1 Kerangka Berpikir



Sumber: diolah oleh peneliti, 2023

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif dikenal dapat menginterpretasikan peristiwa dan memahami fenomena manusia atau realitas sosial. Perspektif Maleong (2017:6) penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Menurut Hendryadi, dkk (2019:218) penelitian kualitatif merupakan proses penyelidikan naturalistik yang mencari pemahaman mendalam tentang fenomena sosial secara alami.

Pandangan penelitian kualitatif dari beberapa pendapat ahli diatas menyimpulkan fokus dari fakta-fakta dari suatu fenomena yang terjadi di dukung dengan teknik pengumpulan data secara triangulasi, serta analisis data yang bersifat induktif dan hasil penelitiannya lebih menegaskan generalisasi dan pemahaman yang komprehensif tentang masalah sosial yang terjadi. Penelitian ini dilakukan secara alami serta terlepas dari memanipulasi data.

## 3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 3.2.1 Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian dilakukan adalah Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan. Untuk mengidentifikasi permasalahan dan memperoleh data, serta dokumen berupa foto-foto rumah atau tanah masyarakat yang telah diberikan ganti rugi agar mencapai kehidupan yang lebih layak. Peneliti akan melihat secara langsung sudah sejauh mana proses pengadaan tanah dilakukan pada masyarakat di kelurahan tersebut. Lokasi yang peneliti pilih ini untuk mengetahui lebih jauh tentang pengadaan tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III ini.

### 3.2.2 Waktu Penelitian

Jangka waktu yang akan digunakan dalam proses penelitian ini berkisar satu bulan, yang dimulai dari bulan Mei 2023 – Juni 2023.

**Tabel 3.1 Waktu Penelitian**

No.	Uraian Kegiatan	Des	Jan	Feb	Mar - Apr	Mei - Juni	Juli – Ags	Sep
		2022	2022	2023	2023	2023	2023	2023
1.	Penyusunan Proposal							
2.	Seminar Proposal							
3.	Perbaikan Proposal							
4.	Pengambilan Data Penelitian							
5.	Penyusunan Skripsi							
6.	Seminar Hasil							

7.	Perbaikan Skripsi							
8.	Sidang Meja Hijau							

*Sumber : diolah peneliti, 2023*

### 3.3 Sumber Data

Informan penelitian merupakan orang yang mengetahui informasi dan dipercayakan memberikan fakta-fakta tentang masalah penelitian. Dalam penelitian ini yang dikatakan sebagai informan penelitian. Selain itu, Andi Prastowo (2010 : 147) dalam buku *Menguasai Teknik-Teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif* menjelaskan bahwa informan adalah orang yang diperkirakan menguasai, dan memahami data, informasi, ataupun fakta dari suatu objek penelitian. Sumber penelitian dari informan (narasumber) disebut juga sebagai hasil wawancara langsung. Dalam penelitian informan kunci, informan utama, dan informan tambahan adalah sumber dari informasi penelitian ini. Partisipan dalam penelitian ini, yaitu:

#### 1. Informan Kunci

Informan kunci adalah orang yang mengetahui informasi secara menyeluruh tentang permasalahan yang terjadi di lokasi. Bapak Muhammad Rizki, S.Sos selaku Lurah Tegal Sari Mandala III disebut sebagai informan kunci dalam penelitian ini.

#### 2. Informan Utama

Informan utama adalah orang yang mengetahui informasi secara teknis, terlibat dalam penelitian, serta menganalisis permasalahan yang dihadapi. Pelaksanaan penataan kawasan pengadaan tanah dan penanganan dampak terhadap Ibu Riezky Kurniasari, S.T selaku Kepala Staf Pembebasan

Tanah, Ibu Veronika Siregar selaku Staf Administrasi Pembebasan Tanah dan Bapak Amrizal selaku Kepala Lingkungan disebut sebagai informan utama dalam penelitian ini.

### 3. Informan Tambahan

Informan tambahan adalah orang yang memberitahukan informasi pelengkap dalam mengalami permasalahan secara langsung di penelitian ini. Ibu Herince Siregar, Bapak Mangantar Sinaga, dan Ibu Irma Apri Santi selaku Warga Terdampak Proyek (WTP) berperan sebagai informan tambahan dalam proyek penelitian ini.

**Tabel 3.2 Informan Penelitian**

No.	Jenis Informan	Keterangan
1.	Informan Kunci	Bapak Muhammad Rizki, S.Sos
2.	Informan Utama	Ibu Riezky Kurniasari, S.T Ibu Veronika Siregar Bapak Amrizal
3.	Informan Tambahan	Ibu Herince Siregar Bapak Mangantar Siregar Ibu Irma Apri Santi

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2018) mengemukakan bahwa mempelajari cara mengumpulkan data merupakan tahap pertama penelitian. Pengumpulan data merupakan tujuan utama dalam penelitian, peneliti tidak dapat mengumpulkan data apabila tidak mengetahui bagaimana cara mengumpulkan data tersebut. Untuk mengumpulkan data harus memperhatikan ukuran strategi yang menjadi acuan penulis dalam pengumpulan data adalah observasi, wawancara, dokumentasi, dan triangulasi.



1. Observasi

Observasi merupakan suatu cara yang dilakukan peneliti secara langsung untuk mengamati dan mencatat terhadap suatu objek penelitian yang tampak di lapangan, berkenaan dengan gejala yang muncul, proses kerja, serta perilaku manusia. Observasi dalam penelitian ini yaitu proses pengadaaan tanah terhadap warga terdampak proyek di Kelurahan Tegal Sari Mandala III.

2. Wawancara

Wawancara merupakan suatu cara untuk mendapatkan informasi secara langsung melalui ungkapan pernyataan informan-informan atas pertanyaan yang disampaikan oleh peneliti sehingga menemukan permasalahan yang harus diteliti pada Kelurahan Tegal Sari Mandala III.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pelengkap dari proses pengamatan dan wawancara yang dilakukan peneliti untuk menggambarkan kondisi yang terjadi di Kelurahan Tegal Sari Mandala III dan tercapainya data-data yang diinginkan.

4. Triangulasi

Triangulasi merupakan teknik yang paling umum digunakan untuk menguji keabsahan data kualitatif dalam mengkaji kebenaran fenomena melalui berbagai metode perolehan data wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi, dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan yang berbeda mengenai fenomena yang diteliti.

### 3.5 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif memungkinkan dilakukan analisis data pada waktu peneliti berada di lapangan maupun setelah kembali dari lapangan baru dilakukan analisis. Pada penelitian ini analisis data telah dilaksanakan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Alur analisis mengikuti model analisis interaktif sebagaimana diungkapkan Miles dan Huberman. Proses analisis dalam penelitian model ini dilakukan dengan empat tahap, yaitu:

a. Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terdiri dari dua bagian yaitu deskriptif dan reflektif. Catatan deskriptif adalah catatan alami, (catatan tentang apa yang dilihat, didengar, disaksikan dan dialami sendiri

oleh peneliti tanpa adanya pendapat dan penafsiran dari peneliti terhadap fenomena yang dialami. Catatan reflektif adalah catatan yang berisi kesan, komentar, pendapat, dan tafsiran peneliti tentang temuan yang dijumpai, dan merupakan bahan rencana pengumpulan data untuk tahap berikutnya.

b. Reduksi Data

Setelah data terkumpul, selanjutnya dibuat reduksi data, guna memilih data yang relevan dan bermakna, memfokuskan data yang mengarah untuk memecahkan masalah, penemuan, pemaknaan atau untuk menjawab pertanyaan penelitian. Kemudian menyederhanakan dan menyusun secara sistematis dan menjabarkan hal-hal penting tentang hasil temuan dan maknanya. Pada proses reduksi data, hanya temuan data atau temuan yang berkenaan dengan permasalahan penelitian saja yang direduksi. Sedangkan data yang tidak berkaitan dengan masalah penelitian dibuang. Dengan kata lain reduksi data digunakan untuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan dan membuang yang tidak penting, serta mengorganisasikan data, sehingga memudahkan peneliti untuk menarik kesimpulan.

c. Penyajian Data

Penyajian data dapat berupa bentuk tulisan atau kata-kata, gambar, grafik dan tabel. Tujuan sajian data adalah untuk menggabungkan informasi sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi. Dalam hal ini, agar peneliti tidak kesulitan dalam penguasaan informasi baik secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari hasil penelitian, maka peneliti harus membuat naratif, matrik atau grafik untuk memudahkan penguasaan informasi atau data tersebut. Dengan demikian peneliti dapat tetap menguasai data dan tidak tenggelam dalam kesimpulan informasi yang dapat membosankan. Hal ini dilakukan karena data yang terpecah-pecah dan kurang tersusun dengan baik dapat mempengaruhi peneliti dalam bertindak secara ceroboh dan mengambil kesimpulan yang memihak, tersekat-sekat dan tidak mendasar. Untuk display data harus disadari sebagai bagian dalam analisis data.

d. Penarikan Kesimpulan.

Penarikan kesimpulan dilakukan selama proses penelitian berlangsung seperti halnya proses reduksi data, setelah data terkumpul cukup memadai maka selanjutnya diambil kesimpulan sementara, dan setelah data benar-benar lengkap maka diambil kesimpulan akhir. Sejak awal penelitian, peneliti selalu berusaha mencari makna data yang terkumpul. Untuk itu perlu mencari pola, tema, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul, hipotesis dan sebagainya. Kesimpulan yang diperoleh mulamula bersifat tentatif, kabur dan diragukan akan tetapi dengan bertambahnya data baik dari hasil wawancara maupun dari hasil observasi dan dengan diperolehnya keseluruhan data hasil penelitian. Kesimpulan-kesimpulan itu harus di klarifikasi dan di verifikasi selama penelitian berlangsung. Data mengenai informasi yang dirasakan sama disatukan ke dalam satu kategori, sehingga memungkinkan untuk timbulnya ketegori baru dari ketegori yang sudah ada.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tegal Sari Mandala III, yaitu:

1. Terdapat 5 indikator evaluasi yang sudah berjalan dengan optimal seperti efektivitas, efisiensi, kecukupan, perataan, responsivitas, dan dari segi ketepatan pelaksanaannya belum sepenuhnya berjalan dengan optimal masih ada tersisa 23 persil lagi yang belum selesai memenuhi persyaratan dari total keseluruhannya ada 161 persil dan 3 rumah ibadah yang terdampak proyek.
2. Faktor penghambat proses pembangunan atau pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling yang sampai saat ini belum diketahui kapan waktunya terealisasi.

#### 5.2 Saran

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis dalam skripsi ini penulis menyarankan, sebagai berikut:

1. Perlu dilakukan implementasi secara mendalam sebelum dilaksanakan proses pengadaan tanah sehingga masyarakat tahu.
2. Kesadaran masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini perlu ditingkatkan agar terjalin kerjasama yang baik.

3. Perlu dilakukan monitoring dan evaluasi secara periodik agar dapat memberikan umpan balik dalam proses keberhasilan pelaksanaan program, perlu koordinasi yang baik antara pemerintah dengan masyarakat dalam proses pengadaan tanah dan pembangunan program tanpa ada paksaan dari pihak lain.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta
- Budi, Winarno. (2002). *Kebijakan Publik, Teori dan Proses*. Yogyakarta : Media Presindo
- Bakrie, Muhammad. 2009. Hak menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria. Yogyakarta: Citra Media.
- Denzin, Norman K. dan Yvonna S. Lincoln. (2009). *Handbook Of Qualitative Research*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Dunn, William N. (1998). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- \_\_\_\_\_. (1999). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- \_\_\_\_\_. (2003). *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : University Gadjah Mada Press
- Gunagera. (2008). *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : PT. Tatanusa
- Henryadi, Trichayadinata, I., Zannati, R. (2019). *Metode Penelitian : Pedoman Penelitian Bisnis dan Akademik*. Jakarta : Lembaga Pengembangan Manajemen dan Publikasi Imperium (LPMP Imperium)
- Ismaya, Samun. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Moleong, Lexy. J. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya Offset
- Mulyadi, Deddy. (2016). *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*, Bandung : Alfabeta
- Nugroho, Riant. (2012). *Public Policy: Dinamika kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo
- Perangin, Effendi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers

- Prastowo, Andi. (2010). *Menguasai Teknik-Teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : DIVA Press
- Salindeho, Jhon. (1994). *Manusia, Tanah, Hak, dan Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika
- Saldana, Miles & Huberman. (2014). *Qualitative Data Analysis*. America : SAGE Publications
- Scholten, Paul. (2003). *Struktur Ilmu Hukum*. Terjemahan B. Arief Sidharta. Bandung : Alumni
- Subagyo, Joko. (2011). *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- \_\_\_\_\_. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- \_\_\_\_\_. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Sumardjono, Maria. S. W. (2007). *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*. Jakarta : PT. Gramedia
- \_\_\_\_\_. (2005). *Center For Strategic and International Studies*. Jakarta : PT. Gramedia
- Sutedi, Adrian. (2008). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Syah, Iskandar Mudakir. (2015). *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Jakarta : Jala permata Aksara

## Jurnal

- Alfiyani Mayasari, Endang Sri Santi, Triyono. 2013. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ngaliyan-Mijen). *Dipenogoro Law Review*, Vol. 1. No. 2, hal 7
- Makarauw, V. 2012. Penduduk, Perumahan Permukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. *Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*, Vol. 3, No. 1, hal 53-57

- Moita, Salsalman. 2021. Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Konawe Kepulauan. *Jurnal Publicuho*, Vol. 2. No. 2, hal 205-216
- Priska, Yulita Raya. 2015. Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Jurnal Hukum*, Vol. 9, hal 10
- Rizki Abdulharis, Andri Hernandi, Wijaya Sukarno. 2017. Evaluasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Nasional di Kabupaten Bangka Tengah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial*, Vol. 26, No. 1
- Sudibyanung, Priyo Katon Prasetyo, Wenny Yolanda Ratna Sari. 2021. Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, Vol. 1, No. 1, hal 61-75
- Wahidah, Idah. 2019. Inefisiensi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Waduk Jatigede di Kabupaten Sumedang). *Jurnal Ilmu Politik*, Vol. 1, No. 1

## Skripsi

- Naldo, Yuri, (2020). Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undangundang Nomor 2 Tahun 2012 Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai. Skripsi. Universitas Islam Riau
- Turnip, Leksono Andrew, (2020). Evaluasi Kesesuaian Antara Dokumen Perencanaan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Pengadaan Tanah Dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar. Skripsi. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

## Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 14 ayat (1) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

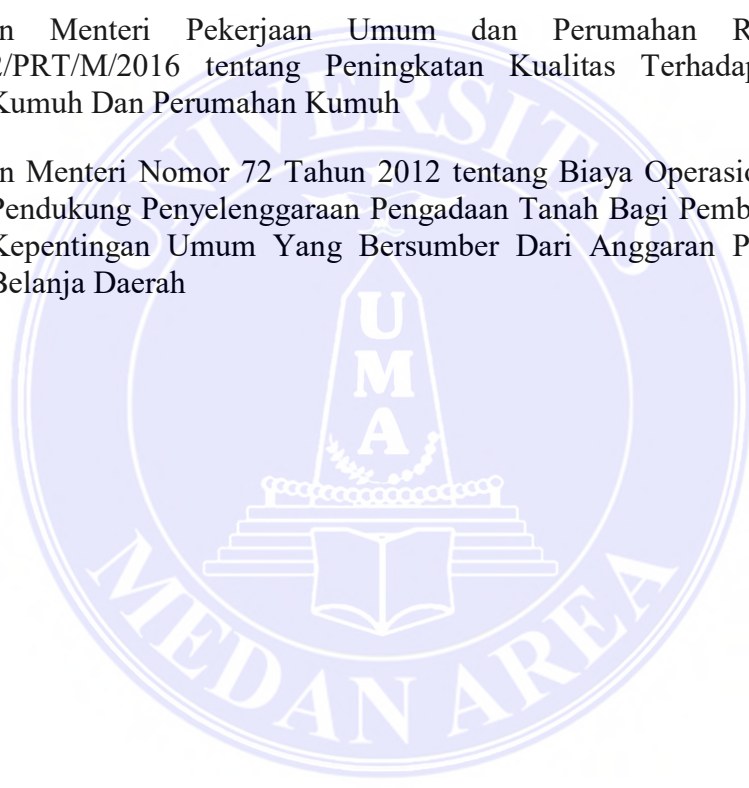
Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Permukiman Kumuh Dan Perumahan Kumuh

Peraturan Menteri 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





## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Pedoman Wawancara

No.	Informan	Jabatan	Daftar Pertanyaan
1.	Bapak Muhammad Rizki, S. Sos	Lurah Tegal Sari Mandala III	<p><b>Efektivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah pelaksanaan proses Pengadaan Tanah ini berjalan dengan efektif bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Bagaimana keefektivitasan proses pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> </ol> <p><b>Efisiensi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat efisiensi dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>2. Apakah sudah dilakukan tahapan persiapan seperti sosialisasi dan konsultasi publik Pengadaan Tanah ke masyarakat Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apa syarat yang harus dipersiapkan oleh warga terkena dampak dalam perencanaan Pengadaan Tanah?</li> </ol> <p><b>Kecukupan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah ada pengawasan (kecukupan) yang dilakukan mulai dari sosialisasi, pematokan/penggarisan penetapan lokasi dan pengukuran pada pemilik tanah warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Perataan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana indikator perataan (keadilan yang diperoleh) warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> </ol> <p><b>Responsivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana responsivitas warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> </ol> <p><b>Ketepatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling sudah tepat sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</li> </ol>
2.	Ibu Riezky Kurniasari, S.T	Kepala Staf Pembebasan Tanah	<p><b>Efektivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah pelaksanaan proses Pengadaan Tanah ini berjalan dengan efektif bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Bagaimana keefektivitasan proses</li> </ol>

			<p>pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Apakah yang akan diganti rugi hanya tanah saja? Bagaimana dengan bangunan?</li> <li>4. Apakah ada perbedaan perlakuan untuk tanah yang sudah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan tanah yang masih SK Camat?</li> <li>5. Berapa meter tanah yang akan terkena dalam proses inspeksi parit sulang saling di lingkungan warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Efisiensi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat efisiensi dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>2. Apakah sudah dilakukan tahapan persiapan seperti sosialisasi dan konsultasi publik Pengadaan Tanah ke masyarakat Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apa syarat yang harus dipersiapkan oleh warga terkena dampak dalam perencanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>4. Bagaimana dengan surat tanah yang belum diperbaharui masih atas nama keluarga yang meninggal?</li> <li>5. Setelah proses pencairan diterima, berapa lama waktu yang diberikan kepada warga terdampak proyek untuk mengosongkan tanah dan bangunannya?</li> </ol> <p><b>Kecukupan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah ada pengawasan (kecukupan) yang dilakukan mulai dari sosialisasi, pematokan/penggarisan penetapan lokasi dan pengukuran pada pemilik tanah warga terdampak proyek?</li> <li>2. Berapa lama proses pencairan ganti rugi tanah kepada warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Perataan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana indikator perataan (keadilan yang diperoleh) warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Apakah ganti rugi tanah warga terdampak proyek ini transparan? Diterima secara langsung atau di transfer?</li> <li>3. Mengapa dilakukan pengukuran tanah warga terdampak proyek secara berulang kali?</li> </ol> <p><b>Ketepatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling sudah tepat sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</li> <li>2. Apa dampaknya jikalau ada warga terdampak proyek yang telat atau belum sama sekali menyerahkan berkas-berkas Pengadaan Tanah?</li> <li>3. Kapan terealisasinya pembangunan jalan</li> </ol>
--	--	--	---

			inspeksi parit sulang saling mulai dari jalan bromo sampai jalan denai ini?
3.	Ibu Veronika Siregar	Staf Administrasi Pembebasan Tanah	<p><b>Efektivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah pelaksanaan proses Pengadaan Tanah ini berjalan dengan efektif bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Bagaimana keefektivitasan proses pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apakah yang akan diganti rugi hanya tanah saja? Bagaimana dengan bangunan?</li> <li>4. Apakah ada perbedaan perlakuan untuk tanah yang sudah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan tanah yang masih SK Camat?</li> <li>5. Berapa meter tanah yang akan terkena dalam proses inspeksi parit sulang saling di lingkungan warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Efisiensi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat efisiensi dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>2. Apakah sudah dilakukan tahapan persiapan seperti sosialisasi dan konsultasi publik Pengadaan Tanah ke masyarakat Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apa syarat yang harus dipersiapkan oleh warga terkena dampak dalam perencanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>4. Bagaimana dengan surat tanah yang belum diperbaharui masih atas nama keluarga yang meninggal?</li> <li>5. Setelah proses pencairan diterima, berapa lama waktu yang diberikan kepada warga terdampak proyek untuk mengosongkan tanah dan bangunannya?</li> </ol> <p><b>Kecukupan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah ada pengawasan (kecukupan) yang dilakukan mulai dari sosialisasi, pematokan/penggarisan penetapan lokasi dan pengukuran pada pemilik tanah warga terdampak proyek?</li> <li>2. Berapa lama proses pencairan ganti rugi tanah kepada warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Perataan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana indikator perataan (keadilan yang diperoleh) warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Apakah ganti rugi tanah warga terdampak proyek ini transparan? Diterima secara langsung atau di transfer?</li> <li>3. Mengapa dilakukan pengukuran tanah warga terdampak proyek secara berulang kali?</li> </ol> <p><b>Responsivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana responsivitas warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit</li> </ol>

			<p>sulang saling di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</p> <p><b>Ketepatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling sudah tepat sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</li> <li>2. Apa dampaknya jikalau ada warga terdampak proyek yang telat atau belum sama sekali menyerahkan berkas-berkas Pengadaan Tanah?</li> <li>3. Kapan terealisasinya pembangunan jalan inspeksi parit sulang saling mulai dari jalan bromo sampai jalan denai ini?</li> </ol>
4.	Bapak Amrizal	Kepala Lingkungan V Kelurahan Tegal Sari Mandala III	<p><b>Efektivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah pelaksanaan proses Pengadaan Tanah ini berjalan dengan efektif bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Bagaimana keefektivitasan proses pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi masyarakat di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apakah yang akan diganti rugi hanya tanah saja? Bagaimana dengan bangunan?</li> <li>4. Apakah ada perbedaan perlakuan untuk tanah yang sudah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan tanah yang masih SK Camat?</li> <li>5. Berapa meter tanah yang akan terkena dalam proses inspeksi parit sulang saling di lingkungan warga terdampak proyek?</li> </ol> <p><b>Efisiensi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tingkat efisiensi dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>2. Apakah sudah dilakukan tahapan persiapan seperti sosialisasi dan konsultasi publik Pengadaan Tanah ke masyarakat Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>3. Apa syarat yang harus dipersiapkan oleh warga terkena dampak dalam perencanaan Pengadaan Tanah?</li> <li>4. Bagaimana dengan surat tanah yang belum diperbaharui masih atas nama keluarga yang meninggal?</li> <li>5. Setelah proses pencairan diterima, berapa lama waktu yang diberikan kepada warga terdampak proyek untuk mengosongkan tanah dan bangunannya?</li> </ol> <p><b>Kecukupan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah ada pengawasan (kecukupan) yang dilakukan mulai dari sosialisasi, pematokan/penggarisan penetapan lokasi dan pengukuran pada pemilik tanah warga terdampak proyek?</li> <li>2. Berapa lama proses pencairan ganti rugi</li> </ol>

			<p>tanah warga terdampak proyek?</p> <p><b>Perataan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana indikator perataan (keadilan yang diperoleh) warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> <li>2. Apakah ganti rugi tanah warga terdampak proyek ini transparan? Diterima secara langsung atau di transfer?</li> <li>3. Mengapa dilakukan pengukuran tanah warga terdampak proyek secara berulang kali?</li> </ol> <p><b>Responsivitas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana responsivitas warga terdampak proyek terkait proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling di Kelurahan Tegal Sari Mandala III?</li> </ol> <p><b>Ketepatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah dalam proses pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling sudah tepat sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?</li> <li>2. Apa dampaknya jikalau ada warga terdampak proyek yang telat atau belum sama sekali menyerahkan berkas-berkas Pengadaan Tanah?</li> <li>3. Kapan terealisasinya pembangunan jalan inspeksi parit sulang saling mulai dari jalan bromo sampai jalan denai ini?</li> </ol>
5.	Ibu Herince Siregar	Warga Terdampak Proyek	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana perasaan Bapak/Ibu yang terkena dampak terkait pembongkaran rumah untuk proses pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling ini?</li> <li>2. Apakah yang menjadi kendala pengurusan berkas-berkas Pengadaan Tanah ini?</li> <li>3. Apakah ada dilakukan proses sosialisasi dan konsultasi kepada Bapak/Ibu terkena dampak? Dan Berapa kali dilakukan proses ini?</li> <li>4. Apakah setelah dilakukannya pengukuran dan menerima hasil ganti rugi atas tanah Bapak/Ibu terkena dampak langsung membangun rumah kembali atau mencari rumah yang lain?</li> <li>5. Bagaimana cara kerja pihak Pengadaan Tanah dalam proses pengukuran tanah Bapak/Ibu terkena dampak ini?</li> <li>6. Apakah sesuai pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak Pengadaan Tanah dengan ukuran yang tertera di surat tanah milik Bapak/Ibu?</li> <li>7. Apakah ada tuntutan apabila sudah menerima hasil ganti rugi untuk langsung menghancurkan bangunan dan memberikan</li> </ol>

			<p>batas dengan bangunan yang baru?</p> <p>8. Apakah hasil yang diterima oleh Bapak/Ibu terkena dampak mengalami ganti untung atau ganti rugi sesuai dengan tanah dan bangunan rumah yang ditempati ini?</p> <p>9. Berapa meter tanah dan bangunan rumah yang terdampak proyek ini?</p>
6.	Bapak Mangantar Sinaga	Warga Terdampak Proyek	<p>1. Bagaimana perasaan Bapak/Ibu yang terkena dampak terkait pembongkaran rumah untuk proses pembuatan jalan inspeksi parit saling ini?</p> <p>2. Apakah yang menjadi kendala pengurusan berkas-berkas Pengadaan Tanah ini?</p> <p>3. Apakah ada dilakukan proses sosialisasi dan konsultasi kepada Bapak/Ibu terkena dampak? Dan Berapa kali dilakukan proses ini?</p> <p>4. Apakah setelah dilakukannya pengukuran dan menerima hasil ganti rugi atas tanah Bapak/Ibu terkena dampak langsung membangun rumah kembali atau mencari rumah yang lain?</p> <p>5. Bagaimana cara kerja pihak Pengadaan Tanah dalam proses pengukuran tanah Bapak/Ibu terkena dampak ini?</p> <p>6. Apakah sesuai pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak Pengadaan Tanah dengan ukuran yang tertera di surat tanah milik Bapak/Ibu?</p> <p>7. Apakah ada tuntutan apabila sudah menerima hasil ganti rugi untuk langsung menghancurkan bangunan dan memberikan batas dengan bangunan yang baru?</p> <p>8. Apakah hasil yang diterima oleh Bapak/Ibu terkena dampak mengalami ganti untung atau ganti rugi sesuai dengan tanah dan bangunan rumah yang ditempati ini?</p> <p>9. Berapa meter tanah dan bangunan rumah yang terdampak proyek ini?</p>
7.	Ibu Irma Apri Santi	Warga Terdampak Proyek	<p>1. Bagaimana perasaan Bapak/Ibu yang terkena dampak terkait pembongkaran rumah untuk proses pembuatan jalan inspeksi parit saling ini?</p> <p>2. Apakah yang menjadi kendala pengurusan berkas-berkas Pengadaan Tanah ini?</p> <p>3. Apakah ada dilakukan proses sosialisasi dan konsultasi kepada Bapak/Ibu terkena dampak? Dan Berapa kali dilakukan proses ini?</p> <p>4. Apakah setelah dilakukannya pengukuran dan menerima hasil ganti rugi atas tanah Bapak/Ibu terkena dampak langsung membangun rumah kembali atau mencari rumah yang lain?</p> <p>5. Bagaimana cara kerja pihak Pengadaan Tanah dalam proses pengukuran tanah</p>

			<p>Bapak/Ibu terkena dampak ini?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Apakah sesuai pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak Pengadaan Tanah dengan ukuran yang tertera di surat tanah milik Bapak/Ibu?</li><li>7. Apakah ada tuntutan apabila sudah menerima hasil ganti rugi untuk langsung menghancurkan bangunan dan memberikan batas dengan bangunan yang baru?</li><li>8. Apakah hasil yang diterima oleh Bapak/Ibu terkena dampak mengalami ganti untung atau ganti rugi sesuai dengan tanah dan bangunan rumah yang ditempati ini?</li><li>9. Berapa meter tanah dan bangunan rumah yang terdampak proyek ini?</li></ol>
--	--	--	--



## Lampiran 2. Data Informan

### 1. Informan Kunci

Nama : Bapak Muhammad Rizki, S.Sos  
Jabatan : Lurah Tegal Sari Mandala III  
Jenis Kelamin : Laki-Laki

### 2. Informan Utama

Nama : Ibu Riezky Kurniasari, S.T  
Jabatan : Kepala Staf Pembebasan Tanah  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Nama : Ibu Veronika Siregar  
Jabatan : Staf Administrasi Pembebasan Tanah  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Nama : Bapak Amrizal  
Jabatan : Kepala Lingkungan V Kelurahan Tegal Sari  
Mandala III  
Jenis Kelamin : Laki-Laki

### 3. Informan Tambahan

Nama : Ibu Herince Siregar  
Jabatan : Wiraswasta  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Nama : Bapak Mangantar Sinaga  
Jabatan : Wiraswasta  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Nama : Ibu Irma Apri Santi  
Jabatan : Ibu Rumah Tangga  
Jenis Kelamin : Perempuan



### Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian



Dokumentasi setelah melakukan wawancara dengan Lurah Tegal Sari Mandala III  
**Bapak Muhammad Rizky, S.Sos** sebagai informan utama, pada tanggal 15 Mei  
2023



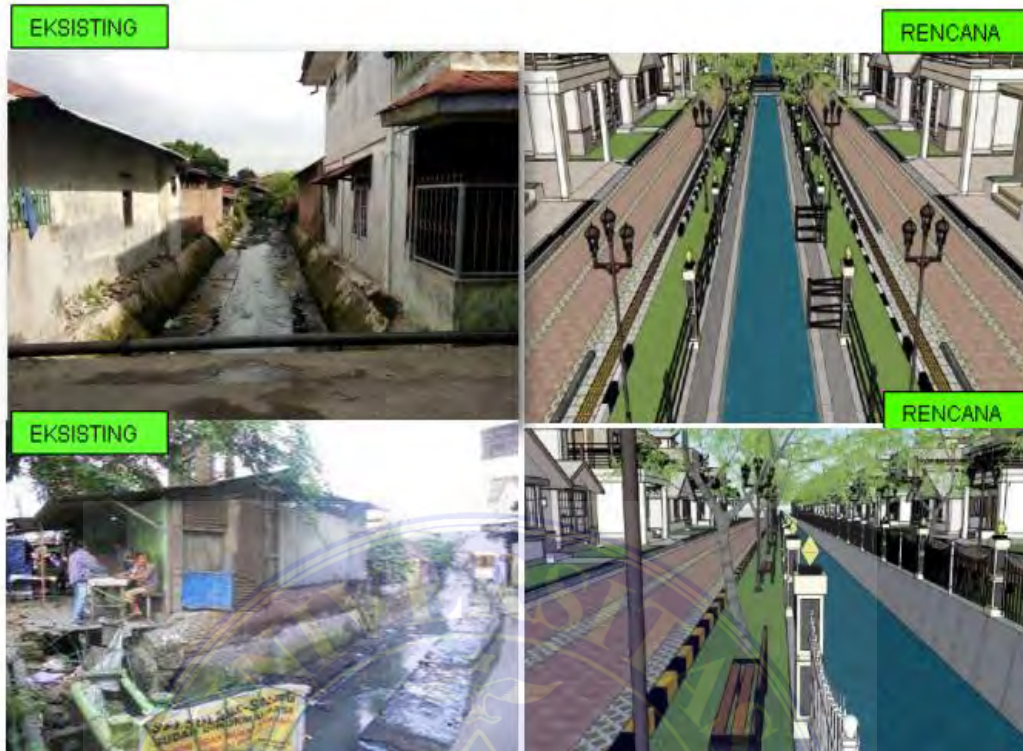
Dokumentasi wawancara dengan Kepala Staff Pembebasan Tanah dan Administrasi Pembebasan Tanah Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang, **Ibu Riezky Kurniasari, ST** dan **Ibu Veronika Siregar** selaku informan utama, pada tanggal 26 Mei 2023



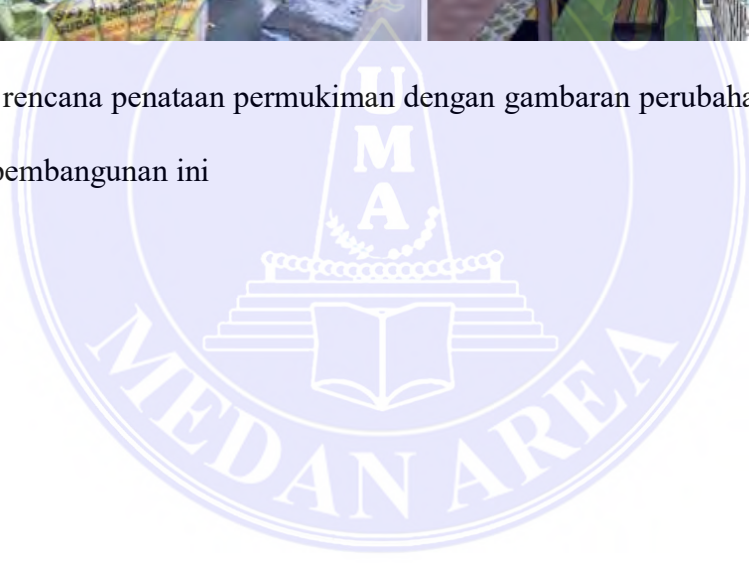
Dokumentasi melakukan wawancara dengan Kepala Lingkungan V Kelurahan Tegal Sari Mandala III **Bapak Amrizal** selaku informan utama pada tanggal 15 Mei 2023;

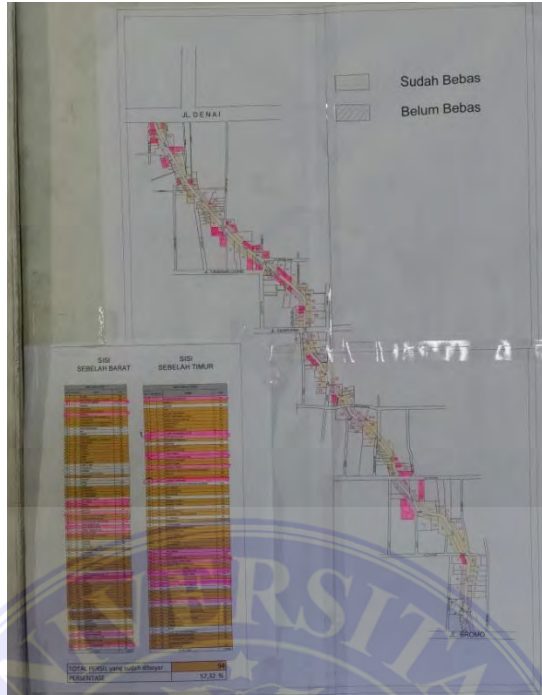


Dokumentasi melakukan wawancara dengan warga terdampak proyek **Ibu Herince Siregar, Bapak Mangantar Sinaga, dan Ibu Irma Apri Santi** selaku informan tambahan pada tanggal 26 Mei 2023 dan 21 Juni 2023;



Gambar rencana penataan permukiman dengan gambaran perubahan eksisting dan setelah pembangunan ini





Gambar persil yang terkena pembuatan jalan inspeksi parit sulang saling di Kelurahan Tegal Sari Mandala III



Dokumentasi saat tim appraisal terjun ke lapangan untuk mendata dan mengukur luas tanah dan bangunan warga terdampak proyek



Dokumentasi konsultasi publik (sosialisasi) dilakukan dengan mengundang warga terdampak untuk hadir mengikutinya lokasinya di Kantor Camat Medan Denai



Dokumentasi salah satu rumah warga terdampak proyek yang sudah menerima hasil dan mengalami pembongkaran ini terletak di gang tani



Dokumentasi rumah salah satu warga terdampak proyek yang sedang dalam pembangunan terletak di jalan rawa II gang sempurna dan gang tani



Dokumentasi rumah salah satu warga terdampak proyek yang sudah menerima hasil ganti rugi tetapi belum dilakukan pembongkaran atau dibangun kembali terletak di gang panjang



## Lampiran 4. Surat Pengantar Riset



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Seliabudi Nomor 70 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122  
Website: [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id) E-Mail: [univ\\_medanarea@uma.ac.id](mailto:univ_medanarea@uma.ac.id)

---

Nomor : 701/FIS.2/01.10/2023  
Lamp : -  
Hal : Pengambilan Data/Riset

10 Mei 2023

Yth,  
Bapak/Ibu Lurah Tegal Sari Mandala III  
Di Tempat

Dengan hormat,

Bersama ini kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk memberikan rekomendasi dan kesempatan kepada mahasiswa kami dengan data sebagai berikut :

Nama : Winda Veronika Pasaribu  
N P M : 198520166  
Program Studi : Administrasi Publik

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/riset di Kantor Lurah Tegal Sari Mandala III, dengan judul Skripsi "*Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)*"

Perlu kami sampaikan bahwa penelitian dimaksud adalah semata-mata untuk tulisan ilmiah dan penyusunan skripsi, ini merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa tersebut untuk mengikuti ujian sarjana pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Medan Area


Selanjutnya kami mohon kiranya dapat memberikan kemudahan dalam pengambilan data yang diperlukan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data pada Instansi/lembaga yang Bapak/Ibu pimpin

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,  
  
Dr. Effiatu Juliana Hasibuan, M.Si

CC : File,-



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 ☎ (061) 7368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Seliabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 ☎ (061) 8226331 Medan 20122  
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ\_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 701/FIS.2/01.10/N/2023 30 Mei 2023  
Lamp : -  
Hal : Pengambilan Data/Riset

Yth,  
**Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan  
Di Tempat**

Dengan hormat,

Bersama ini kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk memberikan rekomendasi dan kesempatan kepada mahasiswa kami dengan data sebagai berikut :


Nama : Winda Veronika Pasaribu  
N P M : 198520166  
Program Studi : Administrasi Publik

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/riset di **Kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan**, dengan judul Skripsi "*Evaluasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Penelitian di Kelurahan Tegai Sari Mandala III)*"


Perlu kami sampaikan bahwa penelitian dimaksud adalah semata-mata untuk tulisan ilmiah dan penyusunan skripsi, ini merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa tersebut untuk mengikuti ujian sarjana pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Medan Area

Selanjutnya kami mohon kiranya dapat memberikan kemudahan dalam pengambilan data yang diperlukan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data pada Instansi/lembaga yang Bapak/Ibu pimpin

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,  
  
**Dr. Effiati Juliana Hasibuan, M.Si**

CC : File,-



## Lampiran 5. Surat Keterangan Selesai Riset

**PEMERINTAH KOTA MEDAN  
KECAMATAN MEDAN DENAI  
KELURAHAN TEGAL SARI MANDALA III**

---

Alamat Kantor : Jl. Tuba IV No. 25 Telp. 7349355 Medan – 20227

---

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 63 / 2023

Menindaklanjuti surat dari Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan Nomor : 701/FIS.2/01.10/V/2023 tanggal : 10 Mei 2023 Perihal Surat Keterangan Riset, dengan ini menerangkan :


1. Nama Lengkap : WINDA VERONIKA PASARIBU
2. NIM : 198520166
3. Prodi : Administrasi Publik
4. Judul Skripsi : Evaluasi UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Penelitian di Kelurahan Tegal Sari Mandala III)

Surat Keterangan ini diberikan kepadanya untuk :  
*Menerangkan bahwa benar nama tersebut diatas telah selesai melaksanakan Penelitian tentang : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tegal Sari Mandala III Kecamatan Medan Denai.*

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Medan  
Pada Tanggal : 13 Juni 2023  
**KEPALA KELURAHAN TS. MANDALA III  
KECAMATAN MEDAN DENAI**

  
**MUHAMMAD RIZKI, S. Sos**  
Penata  
NIP. 19750603 200701 1 024

**PEMERINTAH KOTA MEDAN**  
**DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN,**  
**CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
Jln. Jend. Besar Dr. Abd. Haris Nasution No. 17 Telp. 7864147 Medan

**SURAT KETERANGAN**  
**NOMOR :** 000.9.2/7502

Menindaklanjuti surat dari Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan Nomor 000.9/0631 tanggal 17 Mei 2023 perihal Surat Keterangan Riset, dengan ini menerangkan :

Nama : Winda Veronika Pasaribu  
NIM : 198520166  
Prodi : Administrasi Publik  
Judul Skripsi : "Evaluasi UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Penelitian di Kelurahan Tegalsari Mandala II)"

Benar telah melaksanakan Penelitian pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan pada tanggal 26 Mei 2023.


Untuk tertib administrasi agar hasil penelitian dapat diserahkan ke Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan pada kesempatan pertama.

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan : di Medan  
Pada Tanggal : 08 Juni 2023


Ditandatangani secara elektronik oleh  
An. KEPALA DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG KOTA MEDAN.

TONDI NASHA YUSUF NST, ST, MT  
Pembina (I/IIa)  
NIP 197302132002121005



**Tembusan:**

1. Yth. Bapak Kepala Dinas PKPCKTR Kota Medan (sebagai laporan);
2. Sdr. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Medan Area;
3. Arsip.

 Beta Sertifikasi Elektronik  
Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik, menggunakan **sertifikat elektronik** yang diterbitkan **BSrE** (UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1) *Informatika Elektronik* dimana *Dokumen Elektronik* memiliki kekuatan hukum yang sama.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/11/23