

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN
UMUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 19 TAHUN 2021**

SKRIPSI

OLEH:

DOLLY ANGGIAN

NPM :16.840.0208



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

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 27/5/24

Access From (repository.uma.ac.id)27/5/24

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM ADMINISTRASI NEGARA TERHADAP
PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area

Oleh:

DOLLY ANGGIAN
NPM: 16.840.0208

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

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 27/5/24

Access From (repository.uma.ac.id)27/5/24

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS HUKUM ADMINISTRASI
NEGARA TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI
KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN
2021

Nama : DOLLY ANGGIAN
NPM : 16.840.0208
Fakultas : ILMU HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

Disetujui Oleh :
Komisi Pembimbing


Angreni Anici Lubis S.H., M.Hum
Pembimbing I


M. Yusrizal Adi Saputra S.H., M.H
Pembimbing II




Cilia Ramadhan S.H., M.H
DEKAN

Tanggal Lulus :

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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 sanksisanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DOLLY ANGGIAN
NPM : 16.840.0208
Program studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tugas akhir/Skripsi

Demi 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 : **Tinjauan Yuridis Hukum Administrasi Negara Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengulihmediu/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.

Medan, 24 Juli 2023



(DOLLY ANGGIAN)

ABSTRAK

Sistem pengelolaan tanah di Indonesia telah berkembang, hadirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang memprakarsai lahirnya suatu badan yang berfungsi untuk mengelola tanah di Indonesia yaitu Badan Bank Tanah. Pada Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa “Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah”. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif-Empiris dengan menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan, penelitian ini menggunakan sumber data sekunder ditambah dengan metode pengumpulan data berupa wawancara, analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian bahwa terdapat 3 nilai dasar dari hukum yang kemudian dikenal dengan cita hukum, yaitu: keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Sebagai nilai dasar yang harus dipenuhi, maka instrumen pengaturan bank tanah yang akan datang harus mampu mengakomodasi terpenuhinya ketiga nilai dasar tersebut. Pemenuhan terhadap nilai keadilan diperlukan untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan bank tanah. Pemenuhan terhadap nilai kepastian hukum ditujukan agar negara menjamin adanya kepastian hukum dalam wujud peraturan perundang-undangan yang secara spesifik mengatur penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Adapun nilai kemanfaatan dimaksudkan bahwa segala yang terdapat dalam penyelenggaraan bank tanah harus memberikan manfaat yang besar, khususnya untuk kemakmuran rakyat.

Kata Kunci: Hukum Administrasi Negara, Pengadaan Tanah, Bank Tanah.

ABSTRACT

The land management system in Indonesia has developed, the presence of Law Number 6 of 2023 concerning Job Creation initiated the birth of an agency whose function is to manage land in Indonesia, namely the Land Bank Agency. In Article 125 paragraph (4) of Law Number 11 of 2020 Concerning Job Creation it explains that "The land bank agency has the function of carrying out planning, acquisition, procurement, management, utilization and distribution of land". This research is a normative-empirical research using a statutory research approach, the data source for this research uses secondary data sources coupled with data collection methods in the form of interviews, data analysis in this study uses qualitative analysis. Based on the results of the study, the land bank has a strategic role as an instrument for national land management, particularly in relation to land tenure and stewardship so that it can achieve the greatest possible prosperity for the people. This is also reinforced by the practice of land banking which has been successfully implemented in various developed countries to systematically deal with various land problems, for example the use of undeveloped land, abandoned or abandoned land which is considered to have potential for development so that it becomes more productive. Whereas there are 3 (three) basic values of law which are later known as legal ideals, in which law must fulfill these basic values, namely: justice, usefulness (zweckmaszigkeit), and legal certainty. As a basic value that must be met, the future land bank regulation instrument must be able to accommodate the fulfillment of these three basic values. Fulfillment of the value of justice is needed to create a balance of rights and obligations between the parties involved in the administration of a land bank. Fulfillment of the value of legal certainty is intended so that the state guarantees legal certainty in the form of laws and regulations that specifically regulate the implementation of land banks in Indonesia. The benefit value means that all the efforts contained in the implementation of a land bank must provide great benefits, especially for the greatest prosperity of the people.

Keywords :, Pengadaan Tanah, State Administrative Law, Land bank

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Dolly Anggian
Tempat/Tgl Lahir : Medan, 12 Oktober 1997
Alamat : Jl. Marelan VII. PSR. I Tengah Gg. Keluarga
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : ISLAM
Status Pribadi : Belum kawin

2. Data Orang Tua

Ayah : Muhammad Natsir
Ibu : Tiar Bumi Harahap
Anak Ke : 4 dari 4 Bersaudara

3. Pendidikan

SDN 066658 : 2009
SMPN 11 Medan : 2012
SMA Dharmawangsa : 2015
Universitas : 2023

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayahnya Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini serta beriring Shalawat dan Salam Penulis sampaikan kepada Rasulullah SAW yang telah membawa umat manusia keluar dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu dan islam. Skripsi ini disusun guna memenuhi syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulisan Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Hukum Administrasi Negara Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021”**

Dalam kesempatan ini, dengan penuh kasih saying setulus hati saya ucapkan terima kasih kepada Ibunda saya Tiar Bumi Harahap dan Ayahanda saya Muhammad Natsir terima kasih atas curahan kasih saying, dorongan doa, nasihat, motivasi, dan pengorbanan materilnya selama penelis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Dalam penyelesaian tulisan ini, penulis menyadari akan keterbatasan kemampuan penulis, maka dalam merampungkan penulisan ini berbagai pihak telah turut memberi kontribusi yang sangat berarti. Karena itu, inilah kesempatan dan tempat yang tepat bagi penulis untuk menyampaikan ucapan terimakasih yang setulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area

2. Bapak Dr.Muhammad Citra Ramadhan, SH, M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum, Selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sekaligus Sekretaris Penulis.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan Bidang inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran, serta banyak memberikan kritik dan saran yang membangun pemahaman penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan hasil yang baik.
6. Bapak M. Yurizal Adi Syahputra S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran, serta banyak memberikan kritik dan saran yang membangun pemahaman penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan hasil yang baik.
7. Terimakasih kepada Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh unsur staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan Ilmu dan Wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

8. Kepada Abang dan Kakak kandung saya Fachrul Rozi, Rahmat Azhari dan Cut Intan Swadan yang telah memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada semua Keluarga besar penulis yang terus memberikan semangat dan motivasi untuk terus melakukan penulisan skripsi
10. Seluruh Rekan-rekan Se-almamater Angkatan 2016 di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Demikian ucapan terimakasih penulis. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita sebagai pembaca. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa didalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna.

Medan, 6 Maret 2023

Dolly Anggian
NPM. 16.840. 0208

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG.....	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Keaslian Penelitian	9
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak-hak atas Tanah.....	10
2.1.1 Pengertian Hak atas Tanah.....	10
2.1.2 Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA	11
2.1.3. Sertifikat hak atas tanah	13
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	14
2.2.1 Pengertian dan dasar hukum pengadaan tanah.....	14
2.2.2 Asas-asas dalam pengadaan tanah	16
2.2.3 Pengadaan tanah dari masa ke masa	17
2.3 Tinjauan Umum Tentang Badan Bank Tanah	34
2.3.1 Badan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja	34
2.3.2 Badan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah	36
BAB III.....	41
METODE PENELITIAN	41
3.1. Waktu Penelitian dan Tempat Penelitian	41

3.1.1	Waktu Penelitian.....	41
3.1.2.	Tempat Penelitian	41
3.2.	Metodologi Penelitian.....	42
3.2.1.	Jenis Penelitian.....	42
3.2.2.	Jenis Data	43
3.2.3.	Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.2.4.	Analisis Data	45
BAB IV	46
PEMBAHASAN	46
4.1.	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.....	46
4.2.	Mekanisme Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah Untuk Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum	58
4.3.	Optimalisasi Terhadap Pengadaan Tanah Di Indonesia Untuk Mewujudkan Keadilan Dan Kelayakan Bagi Masyarakat.....	67
BAB V	71
PENUTUP	71
5.1.	Kesimpulan	71
5.2.	Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Demi terwujudnya keadilan dan kemamkuran di masyarakat sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia harus melakukan pembangunan. Setiap negara berkembang seperti Indonesia, memiliki tugas pembangunan. Pemerintah membutuhkan berbagai sumber daya, termasuk sejumlah besar lahan strategis penting, untuk memenuhi pembangunan ini. Pemerintah melakukan pengadaan tanah untuk menjawab tuntutan tersebut. Pengadaan tanah mengacu pada tindakan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagi tujuan pembangunan, terutama dalam hal kepentingan umum. Secara teori, pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah yang tanahnya dibutuhkan merundingkan pembelian tanah tersebut. Hal ini menunjukkan betapa rumit proses pembebasan tanah karena secara langsung mempengaruhi hak-hak pihak tertentu.

Indonesia merupakan Negara hukum, artinya setiap hal harus diatur oleh sebuah hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan. Dasar kewenangan pembentukan perundang-undangan meliputi dua landasan kewenangan yaitu: landasan kewenangan formal ialah pembentukan peraturan perundang-undangan harus berdasarkan pada ketentuan yang memberikan kewenangan kepada lembaga atau pejabat yang berwenang untuk membentuk peraturan perundang-undangan tersebut sedangkan landasan kewenangan materil ialah pembentukan peraturan perundang-undangan harus berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-

undangan yang lebih tinggi atau sederajat yang memberikan kewenangan untuk membentuk peraturan perundang-undangan tersebut dari sudut materi muatannya.¹

Pembentukan dan penegakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-undang No. 5 Tahun 1960) menjamin kejelasan hukum dan mengakui serta menghormati hak-hak atas tanah milik masyarakat. Tujuan pembentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah untuk melaksanakan arahan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ketentuan ini menjadi landasan hukum bagi kepemilikan atas tanah bahwa setiap orang yang memiliki tanah harus menyerahkannya secara sah jika tanah itu di perlukan untuk kepentingan sosial. Di luar Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, hal ini menjadi dasar pemerintah dalam pengadaan tanah, sepanjang dilakukan sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam undang-undang. Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012) diharapkan dapat menjamin hak masing-masing pihak dalam proses pengadaan tanah, yakni pemerintah dan masyarakat. Adapun peraturan pelaksana dari UU No. 2 Tahun 2012 adalah

¹ Achmad Ruslan, *Teori dan Panduan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia* (Edisi Revisi), (Tangerang: Rangkang Education, 2021) Hal 67.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.²

Pemerintah kembali mengeluarkan peraturan terbaru terkait dengan pengadaan tanah di Indonesia yakni Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah didefinisikan sebagai kegiatan penyediaan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Selanjutnya pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjabarkan bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

1. Pertanahan dan keamanan sosial

² Putri Lestari, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila", *SIGn: Jurnal Hukum* Vol. 1 No. 2 (Juli 2020), Hal 72-73.

2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan perairan lainnya
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
9. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah
17. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum
19. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah

20. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan usaha milik negara, atau Badan usaha milik daerah
21. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan usaha milik negara, atau Badan usaha milik daerah
22. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah
23. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah
24. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Sistem pengelolaan tanah di Indonesia telah berkembang, hadirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut Undang-Undang Cipta Kerja) memprakarsai lahirnya suatu badan yang berfungsi untuk mengelola tanah di Indonesia yaitu Badan Bank Tanah. Pada Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa “Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah”. Lalu pada Pasal 126 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menjabarkan bahwa

Badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

1. Kepentingan umum;
2. Kepentingan social;
3. Kepentingan pembangunan nasional;
4. Pemerataan ekonomi;
5. Konsolidasi lahan; dan
6. Reforma agrarian.

Tujuan pengadaan tanah jika dilihat dari Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”, frasa “layak” dan “adil” cukup menjadi sorotan dimata masyarakat pada saat sekarang ini, karena faktanya dilapangan masih banyak masyarakat yang tidak setuju dengan nominal ganti kerugian atas tanahnya yang akan dibeli untuk pembangunan demi kepentingan umum. Tidak dapat dipungkiri perekonomian masyarakat di Indonesia masih jauh dari kata baik, maka jika tanah yang mereka miliki diambil untuk kepentingan umum dengan ganti kerugian yang tidak cukup terkesan menciderai makna “layak” dan “adil” Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan

khusus (*sui geneis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

Masyarakat masih merasa tidak adil dalam ganti kerugian yang diberikan atas tanah yang mereka miliki tentunya bertolak belakang pula dengan tujuan dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yaitu untuk mewujudkan pemerataan ekonomi di masyarakat. Untuk itu kiranya perlu dilakukan penelitian terhadap adanya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Nomor 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja sekaligus tugas dan fungsi serta peran Bank Tanah secara yuridis terhadap pengelolaan dan pengadaan tanah di Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS HUKUM ADMINISTRASI NEGARA TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan Uraian Latar Belakang di atas maka Rumusan Masalah yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum?

2. Bagaimana mekanisme perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah untuk pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum?
3. Bagaimana optimalisasi terhadap pengadaan tanah di Indonesia untuk mewujudkan keadilan dan kelayakan bagi masyarakat?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.
2. Untuk mengetahui mekanisme perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah untuk pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.
3. Untuk mengetahui optimalisasi terhadap pengadaan tanah di Indonesia untuk mewujudkan keadilan dan kelayakan bagi masyarakat.

1.4. Manfaat Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang hukum administrasi negara dan hukum pertanahan terutama terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

- b. Secara praktis, sebagai suatu bentuk sumbangan saran sebagai buah pemikiran bagi pihak yang berkepentingan dalam kerangka persoalan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

1.5. Keaslian Penelitian

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Skripsi Steven Loudy, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Program Studi Diploma IV Pertanahan Yogyakarta, Tahun 2021 yang berjudul “Problematika Dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) Di Kabupaten Bekasi”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengkaji tentang bagaimana permasalahan serta penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah khususnya pada pengadaan tanah kereta cepat Jakarta-Bandung. Perbedaannya dengan penelitian adalah terdapat pada permasalahan dan *locus* penelitian.
2. Tesis Iin Parlina, Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang berjudul “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Demak (Studi Kasus Pembangunan Fly Over Di Kecamatan Maranggen Kabupaten Demak)”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengkaji tentang bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkhusus di Kabupaten Demak. Perbedaan terletak pada substansi pembahasan dan permasalahan serta *locus* penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi uraian sistematis tentang keterangan-keterangan yang dikumpulkan dari kepustakaan. Data yang berasal dari kepustakaan, harus ada hubungannya dengan penelitian dan menunjang pembahasan yang akan diteliti. Selain itu, tinjauan pustaka juga memuat tentang, konsep-konsep hukum yang diperoleh baik dari buku-buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak-hak atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak atas Tanah

Tanah merupakan permukaan bumi yang amat sangat dibutuhkan manusia untuk melangsungkan kehidupan. Bertambahnya jumlah manusia yang tidak sebanding dengan luas lahan dibutuhkan peran serta dari negara untuk menciptakan ketertiban masyarakat di dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah.³ Hak atas tanah diartikan sebagai hak yang memuat sejumlah wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk mengambil tindakan terhadap tanah yang dituntut karena dalam jenis hak ini ditekankan kata “kewenangan”. Oleh karena itu pada hakekatnya hak atas tanah itu merupakan penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak atas tanah yang dimilikinya. Hak guna tanah tidak sama dengan hak atas tanah karena pihak-pihak yang

³ Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1 (Februari, 2022), hal 45.

memiliki atas tanah diperbolehkan untuk mempergunakan dan mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya, hal ini yang membedakan hak atas tanah dengan hak guna tanah.⁴

2.1.2 Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan terjadi dualisme hukum yang mengatur hak atas tanah yakni hukum barat dan hukum adat. berikut macam-macam hak atas tanahnya adalah:

- a. Hak *Eigendom*, *eigendom recht* atau *right of property* adalah semua istilah hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 570 buku II BW (*burgerlijke wetboek*) atau KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hak *Eigendom* merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh dan tertinggi yang dapat dimiliki oleh seseorang. Dikatakan terpenuh karena penguasaan hak tanah tersebut dapat diwariskan kepada anak dan cucu. Tertinggi karena berbeda dengan hak *erfpacht* atau hak opstal, hak tanah ini tidak dibatasi waktu.
- b. Hak *Erfpacht*, adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda kepada orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban memberi upeti tahunan. Dikatakan terpenuh karena penguasaan hak tanah tersebut dapat diwariskan kepada anak dan cucu. Tertinggi karena

⁴ Rahmat Ramadhani. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. (Medan: Umsu Press, 2018), hal 47-48.

berbeda dengan hak *erfpacht* atau hak opstal, hak tanah ini tidak dibatasi waktu.

- c. Hak Opstal, adalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata, hak numpang karang (hak opstal) adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain
- d. Hak Gebruik, adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.
- e. Hak milik (adat) atas tanah, adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pada dasarnya, pemilik tanah belum mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya atau dikuasainya tersebut. Artinya, belum bisa menguasainya secara bebas, karena hak milik ini masih mempunyai fungsi sosial. Contohnya tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat itu berupa sawah dan beralih turun-menurun.
- f. Hak ulayat adalah kewenangan menurut hukum adat untuk memiliki hak milik atas wilayah tertentu yang menjadi lingkungan hidup penghuninya. Kepemilikan ini memberikan hak kepada masyarakat untuk menggunakan sumber daya alam, termasuk tanah, di wilayah adat tersebut untuk kelangsungan hidup mereka. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah

turuntemurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

2.1.3. Sertifikat hak atas tanah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu "certificat" yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sudah barang tentu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah. Meski UUPA tidak secara gamblang menjelaskan apa yang dimaksud sertifikat hak atas tanah, namun penjelasan tentang tanda bukti hak di atas agaknya sejalan dengan kandungan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa; "*akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak*", namun tidak menyebutkan secara rinci tanda bukti hak yang seperti apa.⁵

Tanda bukti dimaksud dari segi substansi hukum dilihat sebagai bukti adanya hubungan hukum antara apa yang dinyatakan atau dimuat dalam sertifikat hak atas tanah dengan keadaan sebenarnya yang melingkupi subjek hak atas tanah. Atau dengan kata lain, sertifikat hak atas tanah adalah suatu catatan dalam buku tanah yang menggabungkan keterangan dan keterangan tentang kepemilikan subjek hukum atas sebidang tanah. Di dalam PP 24 Tahun 1997 juga tidak ditemukan secara rinci pengertian dari sertifikat hak atas tanah. Pada Pasal 1 angka 20 PP 24

⁵ Rahmat Ramadhani. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan: CV. Pustaka Prima, 2018), hal 59.

Tahun 1997 hanya menjelaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

2.2.1 Pengertian dan dasar hukum pengadaan tanah

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan; “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Kata "layak dan adil" dalam Istilah ini mengakui munculnya paradigma baru yang melindungi dan menjunjung tinggi yang pihak yang berhak. Istilah "pihak yang berhak" juga mengacu pada berbagai hal mengenai pelepasan barang yang di atasnya terdapat bangunan, tumbuh-tumbuhan, dan barang-barang lain yang berhubungan dengan tanah, tetapi tidak harus menjadi hak pemilik tanah, tetapi bisa saja milik penyewanya, penggunaanya, pengolahnya, pengelolanya dan lain sebagainya.

Lebih mendalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjabarkan definisi operasional yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum antara lain:

⁶ *Ibid.*, hal 60.

- a. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- b. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
- c. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
- d. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- e. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pendaftaran tanah.
- f. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
- g. Lembaga pertanahan adalah BPN RI, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Dasar hukum yang dipergunakan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

- d. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

2.2.2 Asas-asas dalam pengadaan tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:⁷

- a. Kemanusiaan; Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, serta harkat dan martabat setiap warga negara Indonesia, harus dipertimbangkan secara proporsional.
- b. Keadilan; Prosedur pengadaan tanah harus menjamin bahwa pihak yang berhak akan mendapat ganti rugi yang adil dan layak, sehingga pihak yang berhak dapat melangsungkan hidup dengan lebih baik.

⁷ Rahmat Ramadhani. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima, 2019), hal 183-184.

- c. Kemanfaatan; Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
- d. Kepastian; Pengadaan tanah harus dapat menjamin kepada pihak yang berhak bahwa mereka akan mendapatkan ganti rugi yang adil selama proses pembebasan tanah dan memberikan kepastian hukum atas ketersediaan tanah tersebut.
- e. Keterbukaan; Pengadaan tanah harus memberikan akses masyarakat umum untuk mengetahui informasi berhubungan dengan pengadaan tanah.
- f. Kesepakatan; Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Keikutsertaan; dukungan dalam penyelenggaraan tanah lewat partisipasi publik/masyarakat, baik langsung maupun tidak sejak perencanaan sampai pembangunan.
- h. Kesejahteraan; Pengadaan tanah dapat memberikan dampak langsung kepada pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Keberlanjutan; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Keselarasan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

2.2.3 Pengadaan tanah dari masa ke masa

Struktur pemerintahan, struktur kepemimpinan, rencana kinerja pembangunan, arah orientasi pembangunan, dan peraturan perundang-undangan yang relevan hanyalah sebagian kecil dari variabel-variabel yang berdampak pada

perkembangan pengadaan tanah di Indonesia. Sejarah pembebasan tanah di Indonesia berkaitan erat dengan era kolonial Belanda dan Jepang, ketika masing-masing sistem kolonial berperan dalam metode dan kontrol negara atas pengadaan tanah. Era kolonial dan dampaknya tidak hanya mempengaruhi Indonesia, tetapi juga banyak negara lain, termasuk Malaysia, India, dan beberapa negara Asia lainnya, yang memaksa proses pengadaan tanah untuk mengikuti peraturan yang ditetapkan oleh penguasa Kolonial. Berikut perjalanan pengaturan dan pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia dari masa ke masa:⁸

a. Masa penjajahan Belanda

Menurut beberapa tulisan tertentu, bangsa Indonesia memiliki sejarah panjang berkat penjajahan belanda yang berlangsung ± 350 tahun (Nugraha, Utomo 2018). Dengan diundangkannya *Agrarisch wet* 1870 dan ditetapkannya peraturan pelaksana yaitu *Agrarisch Besluit*, Pemerintah Hindia Belanda memberikan pengaruh yang sangat kuat dan signifikan terhadap keberadaan tanah ulayat pada masa penjajahan. peraturan ini berisikan dan menerapkan asas *Domain verkaling* yang menyatakan bahwa negara Hindia Belanda memiliki hak milik atas tanah yang tidak dalam penguasaan hak privat sebagaimana ditentukan dalam oleh hukum Belanda, akibatnya, tanah-tanah yang sebelumnya tidak memiliki bukti kepemilikan oleh perorangan atau badan hukum swasta kini berstatus tanah negara. Dalam *Agrarisch Wet* ditekankan bahwa kepemilikan tanah bukan pada pemerintah, akan tetapi berlandaskan asas

⁸ Westi Utami & Sarjita. 2021. *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara dari Masa Ke Masa*, (Yogyakarta: STPN Press, 2021), hal 17-89.

doxmain negara adalah pemilik seluruh tanah kecuali dapat dibuktikan adanya bukti kepemilikan..

Menurut Sarjita (2020,4), hak domain secara otomatis dialihkan oleh pemerintah Belanda ketika mereka mengambil alih Indonesia dari penguasaan yang memiliki hak domain atas wilayah negara. *Publicrechtelik* menegaskan bahwa Belanda memegang kedaulatan Indonesia. Asas Privat *Rechtelikx* (asas hak pribadi), yang didasarkan pada asumsi dalam hukum Barat bahwa setiap orang hanya dapat memberikan atau mengalihkan hak milik sendiri atau hak yang lebih rendah dari hak sendiri. Dalam menerapkan asas ini, maksud pemerintah Belanda adalah memaksa orang asing untuk memiliki hak milik atas tanah, sehingga memerlukan asas *rechtlikx-privat*. Cegah reklamasi lahan tanpa izin dan permudah penentuan status masing-masing negara sebagai negara domain. Asas *Domein Verkaling* ini, yang diwujudkan pada tahun 1960 dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi Prof.Mahfud MD (1998, 179-1980) terbagi menjadi dua kelompok, Pertama, yang secara tegas digugurkan, yaitu pembatalan secara tegas disebutkan dalam UUPA, kemudian yang digugurkan secara implisit atau tidak secara tegas dalam UUPA, gugur dikarenakan berisikan materi yang bertolakbelakang dengan asas-asas didalam UUPA.

Sistem dan mekanisme kolonial untuk mengatur kepemilikan tanah tentu melanggar prinsip-prinsip *common law* yang ada. Pengesahan hukum barat pada masa penjajahan pemerintah Hindia Belanda mempengaruhi sistem klaim atas tanah yang tidak berhak menjadi tanah negara dan memunculkan semua tanah adat, termasuk hak tanah bersama masyarakat adat dan tanah milik

bersama. tidak ada indeks. hak pribadi/perorangan pribadi atau badan hukum. Sektor swasta menjadi milik pemerintah Hindia Belanda. Saat itu pengelolaan tanah meliputi sebagian besar wilayah Indonesia kemudian dikuasai oleh pemerintah Hindia Belanda dan tanah ini tidak dapat digunakan untuk kepentingan bersama (pribumi) tetapi sebagian besar tanah hanya dapat digunakan untuk kepentingan penjajah. /Kolonialisme. Perluasan tanah yang aset pribuminya tidak dapat dibuktikan turut memperkuat kekuasaan pemerintah Hindia Belanda dan tumbuhnya kekayaan kaum kolonis.

Masyarakat Adat dengan Dominasi Agraria dan sertifikat pajak berupa *Verponding* Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah yang diatur oleh hukum Barat jika mereka adalah penduduk asli/adat yang diatur oleh hukum adat setempat. Nantinya akan menerima gelar Egedom Agraria dan kewajiban pajak yang disertifikasi oleh *Verponding* Indonesia, yang dapat dikonversi/dikonfirmasi dalam Hak Milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 Keputusan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 lalu SK Menteri Pertanian/Ka. Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) No.3 Tahun 1997 tentang Pasal 60 (Pendaftaran Tanah Sistematis) dan Pasal 76 Pendaftaran Tanah Acak, Jis. Keputusan Kepala Badan (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 dan Keputusan Menteri Pertanian dan Perencanaan Daerah/Badan Pertanahan (Permia ATR/BPN) No. 7 Tahun 2019, dapat diubah pengukuhan hak pemilik *real estate* Indonesia menjadi hak milik dengan ketentuan kewarganegaraan pemilik adalah Warga Negara Indonesia (WNI), yang memiliki kewarganegaraan.

Tata cara pencabutan hak atas tanah dilakukan dalam keadaan normal, apabila pemerintah menuntut pencabutan hak untuk melaksanakan pekerjaan,

departemen terkait melakukan presentasi kepada gubernur jenderal dan membuat laporan pekerjaan yang akan dilakukan. . mensyaratkan pencabutan hak pakai untuk kepentingan umum. Target kemungkinan besar akan tercapai nomor Verponding dan nama penerima hak harus diberikan secara jelas dan rinci pada saat hak dibatalkan. Masyarakat (orang-orang) yang hak-haknya terkena pembatalan itu diberi kesempatan untuk menyatakan pendapat dan keberatannya, barulah dikeluarkan suatu penetapan yang menyatakan bahwa hak-hak benda yang akan dibatalkan demi kepentingan umum dibatalkan.

Sebelum mencabut haknya, pemerintah membentuk komisi untuk melaksanakan dan memproses tanggapan dan keberatan. Setelah mendengar Dewan Hindia Belanda (*Raad van Indie*), Gubernur Jenderal menetapkan benda-benda yang akan ditarik kembali dalam waktu 1 (satu) tahun setelah Komisi memenuhi kewajibannya. Keputusan Gubernur Jenderal diumumkan di *Javasche Courant* dan di Pemerintah Daerah (KPS), di mana tanah atau bidang tanah yang bersangkutan berada. Setelah tahap ini, sesuai dengan keputusan atau keputusan Gubernur Jenderal, pemerintah akan mengupayakan kesepakatan dengan para penerima manfaat, agar harga tanah tidak lebih rendah dari yang ditaksir oleh 3 (tiga) orang, ditunjuk oleh pengadilan yang berwenang.

Jika Pemerintah tidak mencapai kesepakatan, Pemerintah, atas perintah atau peraturan Gubernur Jenderal, akan mengajukan gugatan terhadap penerima manfaat di hadapan hakim pengadilan yang memiliki yurisdiksi atas negara yang yurisdiksinya ditiadakan. Mereka yang dirampas haknya, termasuk penduduk Eropa, digugat di *Raad van Justitie*, sedangkan masyarakat adat digugat di *Landraad* berdasarkan common law dan dapat naik banding ke

Mahkamah Agung. Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan pengaduan Dewan Negara tidak dapat mengeluarkannya jika perintah itu tidak memuat pernyataan penggunaan untuk kepentingan umum atau salah satu bukti yang telah disebutkan dalam Pasal 20 Keputusan *Staatsblad* No. 574 1920. dll. Nomor 96 Tahun 1947 tidak dilaporkan. Sekalipun hakim yang berwenang menolak gugatan pemerintah atau mengumumkan pembatasan gugatan, pemerintah dapat mengajukan banding. Jika ahli waris tidak menyepakati besarnya harga setelah dikeluarkannya keputusan hakim, maka hakim menunjuk seorang ahli atau lebih dengan jumlah ganjil. Selain itu, hakim menunjuk salah satu anggotanya sebagai hakim yang ditugaskan yang melakukan penyelidikan lebih lanjut untuk menentukan jumlah ganti rugi bagi negara yang dicabut haknya.

Setelah menelaah uraian di atas, langkah-langkah yang tertuang dalam peraturan tersebut begitu kompleks dan rumit serta memakan waktu yang cukup lama sehingga langkah-langkah tersebut harus diikuti dan tidak hanya melibatkan eksekutif tetapi juga legislatif dan yudikatif (pengadilan). Karena penyusunan peraturan tersebut dilatarbelakangi oleh paham individualistis-liberalis yang menekankan bahwa hak milik (Pasal 570 BW/KUH Perdata) merupakan hak tertinggi menurut hukum Barat yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Sistem pengaturan pengadaan tanah kolonial tersebut tentu saja sangat merugikan pihak yang menguasai tanah maupun pihak yang memiliki atau mengelola tanah tersebut. Penduduk asli dan komunitas petani kecil secara alami menderita akibat perampasan tanah selama periode ini. Perampasan tanah

dengan kekerasan dan perampasan tanah melalui kekerasan, ancaman dan intimidasi begitu meluas sehingga masyarakat tidak memiliki perlindungan atas akses yang adil atas tanah. Ketiadaan sistem dan mekanisme yang adil atas hilangnya tanah-tanah adat yang sebelumnya mereka kuasai dan coba menyebabkan kesengsaraan dan kemiskinan yang meluas pada masa penjajahan Belanda.

b. Masa penjajahan Jepang

Jepang menguasai Nusantara hanya selama 3,5 tahun atau (masa hidup jagung) dari tahun 1942 hingga 1945, waktu yang relatif singkat tetapi nenek moyang kita mengingatkannya sebagai sejarah kolonialisme yang sangat pahit dan kelam serta kejam. Karena militer Jepang menggunakan instrumen kekuasaan yang diarahkan ke wilayah pendudukan dan dibekali dengan pengetahuan dan keterampilan pemerintahan sipil. Mereka meninggalkan tanah airnya. Dengan sumpah, mereka berpegang seperti tentara untuk mendukung Raja Jepang (Tenno Heika) dengan pemahaman bahwa yang berperang adalah musuh. Sistem peradilan pemerintah bekerja dari tingkat atas ke bawah. Lambat laun, bentuk hukum yang digunakan penguasa Jepang di Nusantara dikenal dengan nama Osamu Serei (Hukum Pemerintahan Militer untuk Masyarakat Sipil). Hukum tetap mengakui organ, kekuasaan dan hukum pemerintah dan hukum pemerintah sebelumnya (Belanda) yang berlaku. dan berlaku selama tidak bertentangan dengan aturan administrasi militer Jepang.

Peralihan penguasaan dari zaman Belanda ke zaman Jepang tidak memperbaiki sistem pengaturan pengadaan tanah (sebagaimana dulu disebut)/pembebasan tanah, melainkan pengaturan pengadaan tanahnya tetap

sama, atau bisa dikatakan lebih buruk. Perbedaan hubungan pengaruh yang paling mencolok antara masa Hindia Belanda dengan pemerintah Jepang adalah pada sistem pemerintahan yang mapan, dimana pemerintah Hindia Belanda menerapkan sistem pemerintahan sipil, sehingga Gubernur Jenderal berkuasa pada masa pemerintahan Hindia Belanda. pemerintah Jepang. memperkenalkan sistem militer sehingga panglima tentara memegang kekuasaan. Pencabutan hak atas tanah masyarakat yang dilakukan pada masa penjajahan Jepang dilakukan secara paksa, rumah-rumah dibongkar dan masyarakat harus meninggalkan rumah dan kawasannya segera setelah ganti rugi dibayarkan, nilainya sangat rendah, dimana nilainya tidak mencukupi untuk membangun yang baru. pemukiman atau bila ada areal ganti rugi yang merupakan areal dalam kondisi kritis/buruk yang tidak dapat digunakan sebagai lahan pertanian. Dengan kekerasan dan sistem militer, rakyat dirampas haknya atas tanah sebagai mata pencaharian dan tempat tinggal, sehingga rakyat tidak berdaya melawan perintah yang diambil pemerintah Jepang. Pencabutan hak atas tanah pada zaman Jepang banyak digunakan untuk konsolidasi kekuatan militer/militer, termasuk pembangunan ribuan hektar lapangan udara dan bangunan militer.

c. Pasca Kemerdekaan: 17 Agustus 1945 sampai dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria/UUPAOrde Baru

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (1945) mulai berlaku pada tanggal 18 September 1945 berdasarkan Ketentuan Peralihan Angka Romawi II UUD 1945 yang berbunyi “Seluruh instansi dan peraturan pemerintah yang ada tetap berlaku sampai diadakannya yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini. Ketentuan peralihan UUD II Tahun 1945 harus ditafsirkan dalam konteks sejarah, yaitu 18 Agustus 1945. Empat hari

sebelumnya, pada 14 Agustus 1945, pemerintah Kekaisaran Jepang menyerah tanpa syarat kepada Sekutu. Ini secara hukum mengakhiri pendudukan militer Jepang di Indonesia dan kekosongan kekuasaan muncul, diikuti oleh Ir. Soekarno-Dr. Moh Hatta menyatakan Timur No. 56 Jakarta. Padahal kita tahu bahwa setelah tanggal 8 Agustus 1942 (Kalijati) kekuasaan Belanda berakhir secara sah dan ternyata Hindia Belanda juga berkuasa sebagai bagian dari Kerajaan Belanda di Indonesia. Pada awal kemerdekaan, sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Pertanian Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, sarana pemerintah Indonesia untuk menyelesaikan hasil pertanian kolonial dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

Pertama, diundangkannya berbagai peraturan pertanian yang bersifat parsial, artinya mempengaruhi bagian-bagian tertentu dari ruang lingkup pertanian; dan kedua, pembentukan komisi dengan suara bulat dan dipengaruhi secara nasional untuk menyusun undang-undang agraria.

Setelah kemerdekaan, pengaturan yang berkaitan dengan pertanian, khususnya pengadaan tanah, ditulis dalam UUPA, termasuk pengaturan tentang hak menguasai pemerintah yang terdapat dalam Pasal 2, Ayat 2, termasuk beberapa *item*, yaitu pengaturan dan pelaksanaan pembagian, penggunaan, pengalihan dan Pemeliharaan. Hubungan Hukum Tanah, Air dan Ruang Angkasa, mendefinisikan dan mengatur hubungan hukum antara orang, tanah, air dan ruang angkasa dan mendefinisikan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan tanah, air dan ruang angkasa. Ketentuan Pasal 2 (2) UUPA tentang penguasaan negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat berupa

kebahagiaan, kemakmuran, dan kemandirian masyarakat serta negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Pengertian hak menguasai negara ini juga menggantikan asas domain yang diterapkan di Agraria Wetland. UUPA mengklaim bahwa penetapan status negara sebagai pemilik tanah tidak cukup untuk mencapai tujuan Pasal 33, Ayat 3 UUD 1945. Menurut laporan UUPA, sebagai penyelenggara kekuasaan negara secara keseluruhan, negara sebenarnya tidak memilikinya, tetapi bertindak sebagai badan pengatur yang menguasai bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi.

Selain itu, Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa pemilikan tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan peraturan tersebut, negara berwenang mengatur sumber daya pertanian, selain itu negara juga berwenang membatalkan dan mengganti hak atas tanah. Perjanjian lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah diatur dalam Pasal 18 UUPA, yang menyatakan bahwa “hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan rakyat dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan ganti rugi yang layak dan dengan cara yang ditentukan oleh undang-undang.

d. Orde baru

Saat ini, pemerintah memiliki kekuatan untuk menekan pembebasan lahan. Saat itu, kekerasan militer sangat terasa di kotamadya, baik pada tahap kesepakatan harga untuk menentukan ganti rugi, maupun tekanan militer pada tahap pembebasan tanah. Sistem pemerintahan yang dibangun oleh Soeharto sangat kuat dan otoriter, sedangkan demokrasi kerakyatan mengalami kemunduran dan ditindas selama 30 tahun kepemimpinannya. Kondisi ini

menyebabkan pergerakan rakyat sangat dikontrol dan dibatasi, berdampak pada rakyat yang tidak bisa bicara, tidak bisa bergerak, tidak ada sistem demokrasi, sehingga rakyat hanya bisa menuruti kemauan rakyat. Pemerintah. Upaya perlawanan masyarakat menghadapi banyak kemunduran karena kurangnya transparansi dan ketidakadilan dalam penilaian kompensasi atas tanah proyek. Hal ini mengakibatkan keresahan dan penderitaan yang dialami masyarakat sejak lama. Tingginya tekanan dan keterlibatan militer dalam praktek pembebasan tanah membuat tidak sedikit orang yang berani menentang pelaksanaan pembebasan tanah, terutama terkait dengan besaran ganti rugi yang harus dibayarkan. Kondisi ini menyebabkan beberapa pembelian tanah selama periode tersebut, di mana penyelesaian mau tidak mau menerima jumlah kompensasi yang tetap, meskipun sangat tidak menguntungkan.

Upaya relokasi masyarakat perampas tanah yang dilakukan pada masa Orde Baru melalui program bedol Desa atau program migrasi masyarakat perampas tanah tidak sepenuhnya berhasil. Dalam praktiknya, banyak pengungsi yang harus kembali ke Jawa/tempat asal karena tempat pemukiman kembali yang dijanjikan tidak sesuai untuk pemukiman, yaitu tidak ada akses jaringan transportasi, terbatasnya pelayanan dasar seperti air bersih dan listrik, dan terbatas. ruang/fasilitas sosial. biasanya menyebabkan orang menderita dan menerima kehidupan baru yang kurang berharga. Selain itu, lahan yang tersedia untuk pemukiman kembali yang dijanjikan pemerintah masih berupa hutan belantara sehingga cukup sulit bagi masyarakat untuk mengolah lahan tersebut sebagai sumber pangan dan sumber penghidupan. Keterbatasan peralatan dan

kurangnya teknologi tepat guna yang menyertai migrasi telah menciptakan kesengsaraan baru bagi orang-orang yang terlantar akibat pembebasan lahan.

e. Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005

Keputusan ini menggantikan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum tentu memerlukan waktu yang cepat dan memerlukan langkah-langkah yang ditentukan serta memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yang sah. Peraturan ini mengatur bahwa pengadaan tanah paling banyak 1 (satu) hektar dapat dilakukan secara langsung oleh kesatuan yang menuntut tanah dari pemegang hak atas tanah melalui mekanisme jual beli atau tukar menukar atau cara lain, kedua belah pihak setuju. Munculnya Perpres No. 36 Tahun 2005 menimbulkan banyak kritik dan keberatan dari banyak pihak, karena peraturan yang diterbitkan cenderung mencerminkan pemerintahan yang otoriter. Keberadaan Perpres 36/2005 pada masa reformasi tidak jauh berbeda dengan sistem aturan pengadaan tanah era Orde Baru. Beberapa poin yang diatur dalam Keppres 36/2005 menjadikan pengadaan tanah tidak adil, antara lain mengenai pengadaan tanah yang diatur dalam Pasal 2 menegaskan bahwa pemerintah dapat melalui 2 (dua) mekanisme dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu a) dengan menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah; b) dengan membatalkan hak atas tanah. Mekanisme pencabutan hak atas tanah mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan objeknya. Mekanisme perampasan hak atas tanah tersebut tentu saja bertentangan dengan prinsip hukum tata negara, yaitu negara bersandar pada

konstitusi yang didasarkan pada prinsip pengakuan, penghormatan, dan perlindungan hak asasi manusia.

f. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Keppres ini berisi perubahan atas Keppres 36 Tahun 2005 yang menuai kritik dari berbagai pihak. Peraturan ini menyoroti aspek-aspek berupa pengertian dan ruang lingkup pengembangan masyarakat; dan batasan yang jelas antara pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah bukan untuk kepentingan umum. Penguatan lebih lanjut pengaturan kompensasi juga diatur dalam Perpres 65/2006, yaitu kompensasi berupa kerugian fisik dan non fisik yang memungkinkan kelangsungan hidup yang lebih baik dari taraf hidup sosial ekonomi sebelum dampak pembebasan lahan. .

g. Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012

Keberadaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memiliki keunggulan dibandingkan dengan peraturan yang telah ada sebelumnya di Indonesia, kekuatan pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut adalah adanya kekuatan hukum yang mengikat. Perbedaan utama antara UU 2 Tahun 2012 dengan rezim sebelumnya adalah bahwa Pemerintah Ganti Rugi menetapkan bahwa ganti rugi adalah ganti rugi yang adil dan adil kepada orang yang berhak membeli barang tidak bergerak. Undang-undang ini juga menjelaskan standar baru bagi peralihan hak atas tanah apabila mempunyai ciri-ciri pokok yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan sebelumnya, yaitu pembatalan hak atas tanah tidak mudah, perintah ini memberikan solusi untuk melaksanakan pemindahan dengan dibentuknya pengadilan negeri.

Perbedaan mendasar UU No 2 Tahun 2012 dengan peraturan sebelumnya yaitu PP 65 Tahun 2006 adalah mengenai pemberian ganti kerugian, PP 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa ganti rugi pada hakikatnya mencakup ganti kerugian baik fisik maupun *immateriil*. sebagai akibat dari pembebasan tanah bagi mereka yang memiliki tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang memungkinkan kelangsungan hidup yang lebih baik dari kehidupan sosial ekonomi sebelum pembebasan tanah, sedangkan UU No. 2 Tahun 2012 menetapkan kompensasi ini ganti rugi yang memadai dan adil bagi mereka yang berhak atas proses pembebasan tanah. Kata “adil dan adil” tidak ada penjelasan secara khusus, namun dalam penjelasan Pasal 2(b) dijelaskan asas persamaan, yaitu menjamin ganti rugi yang adil bagi pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mereka memperoleh kehidupan yang lebih baik.

Undang-undang ini memberi mereka yang terkena dampak, terutama yang berhak atas kompensasi, vitalitas baru, meskipun pelanggaran masih dapat terjadi selama implementasi. Namun menurut beberapa kajian masih menunjukkan kelemahan, yaitu konsep kepentingan umum masih terlalu luas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini, dan terdapat pengaturan tentang dasar perhitungan dan bentuk kompensasi/kompensasi. bentuk kerusakan harta benda yaitu rusaknya tanah, bangunan dan fasilitas, sedangkan kerugian non fisik yaitu aspek sosiologis pemilik harta tidak diperhatikan dan tidak diatur secara rinci dalam undang-undang ini. Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Mengubah Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dan untuk pelaksanaannya, Kementerian ATR/BPN menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengadaan Tanah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Salah satu poin perhatian dan kritik terhadap UU No. 2 Tahun 2012 adalah berusaha menyelesaikan perselisihan/kontradiksi dan perbedaan pendapat warga tentang besaran ganti rugi melalui formulir acuan. Soemardjono mengkritisi metode survei dalam bentuk siaran itu tidak sepenuhnya benar. Karena secara konseptual § KUH Perdata menyatakan bahwa penggunaan rutan di pengadilan negeri didasarkan pada adanya sifat hukum perdata dengan adanya masalah hutang hutang. Sementara itu, pembelian real estat termasuk dalam prosedur peradilan administrasi, sehingga ketika prosedur transit digunakan, keputusan tidak dibuat sesuai dengan peraturan.

h. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Dinamika perkembangan permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan lapangan mendorong para pengambil keputusan untuk meninjau kembali atau mengubah peraturan penerapan UU No. 2 Tahun 2012, Tahun 2014, No. 30 Tahun 2015 dan No. 148 Tahun 2015, serta Perpres No. 62 Tahun 2018 dan Keputusan Menteri Pertanahan dan Perencanaan Wilayah/Direktur BPN No. 5 Tahun 2012, No. 2 Tahun 2013, No. 6 Tahun 2015, No. 6 Tahun 2020 dan peraturan perundang-undangan di tingkat teknis lainnya, sebagaimana Keputusan No. 32 2020 Jo. Perpres nomor 66 tahun 2020. Dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 6 Tahun 2023 (UUCK), aturan pengadaan

tanah dan pedoman pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum juga mendapatkan momentum.

Asas hukum adalah inti dari perbuatan hukum, dasar/hubungan logis yang seluas-luasnya bagi terciptanya perbuatan hukum, menganut nilai-nilai, mendasarkan norma hukum pada asas-asas hukum, menjadikan hukum lebih hidup, tumbuh, berkembang dan bukan sekedar kumpulan aturan, terkadang kaku termasuk nilai dan persyaratan etika dan cita-cita sosial masyarakat. Asas hukum bukanlah suatu peraturan/norma hukum, ia melayani pengertian hukum secara menyeluruh, melalui pengetahuan asas hukum dapat menjelaskan dan melegitimasi kaidah hukum. Pahami besarnya nilainya sebanyak-banyaknya dalam aturan-aturan hukum positif dan penerapannya. Aturan lebih rinci tentang isi pengadaan tanah terdapat dalam BAB VIII Pengadaan Tanah, bagian pertama, bagian umum Pasal 122-123, bagian kedua berjudul Pengadaan Tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Mengenai penggantian tanah untuk pengadaan tanah dimaksudkan untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya imbalan diatur dalam Pasal 34 UUCK, yang pada dasarnya menegaskan bahwa nilai imbalan yang dimaksud dalam Pasal 33 Penilai Real Estat adalah nilai pada saat penetapan lokasi pembangunan diumumkan. Karena kepentingan umum yang disebutkan dalam Pasa 26, besarnya nilai ganti rugi tergantung pada hasil penilaian, yang oleh ahli yang disebutkan dalam ayat (1) diserahkan kepada lembaga negara sebagai lampiran berita acara. Nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian ahli menurut ayat (1) bersifat final dan mengikat, dasar penentuan bentuk ganti rugi adalah besarnya nilai ganti rugi menurut ayat (2). Penetapan

bentuk ganti rugi menurut ayat (4) dilakukan oleh penyedia utama akuisisi properti bersama dengan penilai dan penerima manfaat.

Ketentuan Pasal 34 UUCK memberikan tekanan serius pada Komisi Pengadaan Tanah dalam dua (2) masalah, yaitu:

Pertama, bahwa nilai dan besarnya santunan yang harus dibayarkan kepada yang berhak atas santunan dihitung berdasarkan nilai pada saat diundangkannya peraturan daerah oleh gubernur atau kepala daerah/walikota. Oleh karena itu, biaya menunggu atau solasi harus diperhatikan, yaitu. keterlambatan waktu dalam penilaian tanah, bangunan, sistem atau objek lain yang dapat dinilai, karena kemudian tercantum dalam daftar proposal yang ditetapkan oleh ketua badan pengadaan tanah. Tanggal Penetapan SK Penlok sampai dengan berakhirnya evaluasi. Mengapa, karena tidak mungkin mendapatkan saldo akhir dari akuisisi properti sementara inventarisasi dan identifikasi Kelompok Kerja A dan B terus berlanjut. Areal pengadaan tanah dievaluasi setelah hasil kegiatan investigasi tersedia dalam bentuk daftar nominal yang berwenang dan dewan pengadaan tanah telah menetapkan properti yang akan diganti. Di sisi lain, karena hasil evaluasi nilai besaran ganti rugi atas harta yang diperoleh yang ditegaskan dalam Pasal 34 (3) UUCK, bersifat final dan mengikat, yang membawa akibat hukum kepada panitia pengadaan tanah dalam akuisisi tidak bertanggung jawab. Kewenangan mengubah besaran remunerasi yang ditetapkan oleh penilaian, kecuali terdapat perbedaan berdasarkan penelitian dan perbandingan daftar nominal (hasil kegiatan Tugas panitia A dan B) dengan data riil/aktual di bidang ini (manfaat/kekurangan) yang kemudian dikoreksi dan disajikan dalam berita acara, dan hasilnya dimasukkan ke dalam skor akhir

evaluasi. Digunakan sebagai dasar untuk melakukan negosiasi. Oleh karena itu, menurut undang-undang, kewenangan untuk mengubah besaran ganti kerugian ada pada Majelis Yudisial yang memeriksa perkara, memutuskan, dan memutuskan kapan salah satu pihak berhak mengajukan banding atas besaran ganti rugi di Pengadilan Negeri.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Badan Bank Tanah

2.3.1 Badan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Berdasarkan Pasal 125 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa Pemerintah Pusat membentuk badan bank tanah, Badan bank tanah sebagaimana dimaksud merupakan badan khusus yang mengelola tanah. Kekayaan badan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 126 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa Badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

- a. Kepentingan umum;
- b. Kepentingan social;
- c. Kepentingan pembangunan nasional;
- d. Pemerataan ekonomi;
- e. Konsolidasi lahan; dan
- f. Reforma agrarian.

Badan bank tanah hadir semata mata untuk mengindahkan perintah Undang-Undang untuk kemaslahatan bangsa dan Negara. Oleh sebab itu Badan Bank Tanah dalam melaksanakan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel dan non-profit. Sumber kekayaan dari Badan Bank Tanah tertera pada Pasal 128 UU Ciptaker sebagai berikut:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. Pendapatan sendiri;
- c. Penyertaan modal negara; dan
- d. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 129 Undang-Undang Cipta Kerja menjabarkan bahwa:

- a. Tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan hak pengelolaan.
- b. Hak atas tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- c. Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;
- d. Dalam rangka mendukung investasi, pemegang hak pengelolaan badan bank tanah diberi kewenangan untuk:
 - 1) melakukan penyusunan rencana induk;
 - 2) membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha / persetujuan;
 - 3) melakukan pengadaan tanah; dan d. menentukan tarif pelayanan

- e. Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3.2 Badan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah

Wujud dari pelaksanaan perintah dari UU Ciptaker tentang pengadaan Badan Bank Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Berdasarkan Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dibentuk Bank Tanah yang merupakan badan hukum Indonesia. Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk:

1. Kepentingan umum;
2. kepentingan sosial;
3. kepentingan pembangunan nasional;
4. pemerataan ekonomi;
5. konsolidasi lahan; dan
6. reforma agraria.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, bank tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah,

pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Dalam Pasal 3 ayat (2) Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bank Tanah mempunyai tugas:

- a. melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan;
- b. melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain;
- c. melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengacian tanah secara langsung;
- d. melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
- e. melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain; dan
- f. melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Pengadaan tanah dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Pengelolaan tanah terdiri atas kegiatan:

- a. pengembangan tanah;
- b. pemeliharaan dan pengamanan tanah; dan
- c. pengendalian tanah .

Pengembangan tanah meliputi penyiapan tanah untuk kegiatan:

- a. perumahan dan kawasan permukiman;
- b. peremajaan kota;

- c. pengembangan kawasan terpadu;
- d. konsolidasi lahan;
- e. pembangunan infrastruktur;
- f. pembangunan sarana dan prasarana lain;
- g. pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah; dan
- h. proyek strategis nasional.

Pemeliharaan dan pengamanan tanah terdiri atas:

- a. aspek hukum, meliputi kepastian hukum hak atas tanah dan aktif dalam upaya hukum mempertahankan kepastian hukum hak atas tanah baik di luar maupun di dalam pengadilan.
- b. aspek fisik. merupakan kegiatan pemeliharaan dan pengamanan fisik tanah. Pengendalian tanah terdiri atas kegiatan pengendalian penguasaan tanah, pengendalian pemanfaatan tanah dan pengendalian nilai tanah. Pemanfaatan tanah dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. Kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain dapat berbentuk:

- a. jual beli;
- b. sewa;
- c. kerja sama usaha;
- d. hibah;
- e. tukar menukar; dan
- f. bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain.

Pendistribusian tanah berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Pendistribusian tanah ditujukan paling sedikit untuk:

- a. kementerian/lembaga;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. organisasi sosial dan keagamaan; dan/atau
- d. masyarakat yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, dukungan untuk jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dapat terdiri atas:

- 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, benduflB, irigasi, saluran 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/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah;
- i. pembangunan produksi dan jaringan air bersih;
- j. rumah sakit;
- k. fasilitas keselamatan umum;
- l. pemakaman umum;
- m. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- n. cagar alam dan cagar budaya;
- o. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atar: Desa;

- p. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- q. prasarana pendidikan atau sekolah;
- r. prasarana olahraga;
- s. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- t. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas;
- u. kawasan ekonomi khusus;
- v. kawasan industri;
- w. kawasan pariwisata;
- x. kawasan ketahanan pangan; dan
- y. kawasan pengembangan teknologi.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, bank tanah mempunyai kewenangan:

1. melakukan penyusunan rencana induk;
2. membantu memberikan kemudahan berusaha/ persetujuan ;
3. melakukan pengadaan tanah; dan
4. menentukan tarif pelayanan

BAB III**METODE PENELITIAN****3.1. Waktu Penelitian dan Tempat Penelitian****3.1.1 Waktu Penelitian****Table 1. Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Desember 2022				Januari 2023				Februari 2023				Maret 2023					April 2023			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Pengajugan Judul	■	■																			
2	Seminar Proposal			■	■																	
3	Penelitian					■	■	■	■													
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi									■	■	■	■	■	■	■	■					
5	Seminar Hasil																	■	■			
6	Pengajuan Berkas Meja Hijau																			■	■	

3.1.2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian menguraikan dimana penelitian dilakukan (kota, daerah, desa, laboratorium, sekolah, perusahaan, klinik dan sebagainya. Selain itu, juga menguraikan lamanya penelitian dilakukan. Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris Wan Marsella.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap sistematika hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi “inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum”.⁹

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian doktrinal, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*).¹⁰ Sedangkan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹¹ Penelitian yuridis normatif yaitu “penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain karena penelitian yang diteliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik”.¹²

⁹Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan Keempat, (Jakarta: GhaliaIndonesia, 1990), Hal 4.

¹⁰Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), Hal 118.

¹¹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), Hal 93.

¹²Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, (Medan: SofMedia, 2014), Hal 96.

3.2.2. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini. Data sekunder Adalah data yang besumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.¹³ Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa;
 1. Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari pustaka atau dari penelitian yang sudah terakreditasi tentunya relevan dengan penelitian ini seperti; buku, jurnal ilmiah.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), Hal 181.

- c. Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan begitu penelitian yang dilakukan akan semakin baik dan terkesan jujur. Agar sebuah tulisan ilmiah terbebas dari tindakan plagiat, maka seorang penulis harus bertindak jujur serta berterus terang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri.¹⁴

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya absolut untuk dilakukan sebab data adalah sumber yang akan diteliti. Pengumpulan data difokuskan pada pokok kasus yang ada, sehingga dalam riset tidak mengakibatkan penyimpangan serta ketidakjelasan dalam pembahasannya. Pengumpulan data dalam riset ini mempergunakan data primer serta data sekunder. Riset kepustakaan (*library research*) informasi didapatkan lewat bermacam literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, laporan hasil penelitian terdahulu serta dokumen-dokumen lain yang mempunyai keterkaitan dengan kasus yang diteliti.¹⁵

Selain itu juga dilakukan pengambilan data dengan metode wawancara. Pedoman wawancara, adalah alat yang dipergunakan untuk melakukan wawancara kepada narasumber yang terkait dengan permasalahan pada penelitian, pedoman

¹⁴ Ramlan, Tengku, dan Nurul, *Malu Menjadi Plagiat*, (Malang: Inteligencia Media, 2017), Hal. 87.

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), Hal. 112-11.

wawancara berisi pertanyaan-pertanyaan yang terkait dengan permasalahan, yang nantinya akan menuntun kepada jawaban dari permasalahan yang dibahas.

3.2.4. Analisis Data

Analisis data dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan :“analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata atas temuan-temuan, dan oleh karena itu lebih mengutamakan mutu (kualitas) dari data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif”.¹⁶ Berhubung penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, selain itu penelitian ini merupakan penelitian hukum yang mengambil data berupa uraian-uraian kalimat kemudian dirangkum sedemikian rupa untuk menjawab permasalahan, maka dari itu pula dalam penelitian ini digunakan analisis kualitatif.

¹⁶Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), Hal 18.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan PP No 19 Tahun 2021 dilaksanakan dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, khususnya terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperkuat juga dengan praktik bank tanah yang telah sukses diterapkan di berbagai negara maju untuk menangani berbagai problematika pertanahan secara sistematis, misalnya pemanfaatan tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan hingga berubah menjadi lebih produktif. Bank tanah mengacu pada proses akuisisi tanah masyarakat yang belum dikembangkan atau tidak produktif untuk kemudian dikelola dengan tujuan pengembangan di masa mendatang.
2. Bank tanah melakukan beberapa aktivitas kegiatan di dalam proses perolehan tanah untuk pembangunan, yaitu meliputi tahap penyediaan atau pengadaan tanah, pematangan atau maturasi tanah, dan penyaluran tanah. Pada tahap pengadaan tanah, bank tanah akan melakukan penyediaan atau pengadaan tanah dengan cara akuisisi, transaksi jual beli, dan tukar menukar. Beberapa aktivitas signifikan pada tahapan ini, antara lain adalah melakukan perencanaan, peninjauan aspek fisik tanah, konfirmasi status tanah, dan perencanaan distribusi biaya

pembelian/ penyediaan tanah. Pada tahap selanjutnya yaitu penyaluran tanah, bank tanah harus menyiapkan data informasi, berupa luas suatu tanah, bidang tanah yang diutamakan, estimasi tahapan pematangan tanah sebelum dilakukan tahapan penyaluran. Pada tahap pemanfaatan tanah, dilakukan melalui kerja sama dengan pihak lain dengan kegiatan yang berbentuk jual beli, kerja sama usaha, hibah, sewa, serta bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak lain. Dalam pelaksanaannya, bank tanah tetap harus memperhatikan asas kemanfaatan guna menunjang kesejahteraan masyarakat umum dan asas prioritas yang mementingkan kesejahteraan masyarakat umum. Pendistribusian atau penyaluran tanah berupa penyediaan tanah yang ditujukan untuk kepentingan umum, kepentingan konsolidasi tanah, kepentingan pembangunan, dan kepentingan reforma agraria serta pembagian tanah bagi kementerian, pemerintah, organisasi atau lembaga, dan masyarakat sesuai ketentuan pemerintah pusat.

3. Terdapat 3 (tiga) nilai dasar dari hukum yang kemudian dikenal dengan cita hukum, yang mana hukum harus memenuhi nilai-nilai dasar tersebut, yaitu: keadilan, kegunaan (*zweckmaszigkeit*), dan kepastian hukum. Sebagai suatu nilai dasar yang harus dipenuhi, maka instrumen pengaturan bank tanah yang akan datang harus mampu mengakomodasi terpenuhinya ketiga nilai dasar tersebut. Pemenuhan terhadap nilai keadilan diperlukan untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan bank tanah. Pemenuhan terhadap nilai kepastian hukum ditujukan agar negara menjamin adanya kepastian hukum

dalam wujud peraturan perundang-undangan yang secara spesifik mengatur penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Adapun nilai kemanfaatan dimaksudkan bahwa segala upaya yang terdapat dalam penyelenggaraan bank tanah harus memberikan manfaat yang besar, khususnya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

5.2. Saran

1. Terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sudah baik, tinggal lagi bagaimana implementasinya dilapangan, karena bank tanah sebagai lembaga yang berwenang untuk mengelola dan mendistribusikan tanah banyak bersinggungan dengan pihak lain termasuk masyarakat yang memiliki hak atas tanah.
2. Terkait dengan mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dinilai sudah tersistematis dan terstruktur dengan sedemikian rupa, tinggal lagi masyarakat masih memiliki pengetahuan yang kurang terhadap tahapan-tahapannya, untuk itu seharusnya diadakan sosialisasi dengan tujuan untuk memberikan edukasi dan pengetahuan bagi masyarakat terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.
3. Terkait dengan optimalisasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan upaya-upaya seperti memberikan seminar kepada para pelaksana yang berwenang agar menjalankan tugas dan fungsinya dengan tujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum bagi bangsa dan Negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- Amiruddin dan Asikin, Z. (2014). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Ediwarman. (2014). *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan: SofMedia.
- Fuady, M. (2010). *Dinamika Teori Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ramadhani, R. (2018). *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press.
- (2018). *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- Ramlan, Tengku, dan Nurul. (2017). *Malu Menjadi Plagiat*, Malang: Inteligensia Media.
- Ruslan, A. (2021). *Teori dan Panduan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia (Edisi Revisi)*, Tangerang: Rangkang Education.
- Salim HS dan Nurbaini, E. S. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Cetakan Keempat*, Jakarta: GhaliaIndonesia.
- Sunggono, B. (2014). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Utami, W & Sarjita. (2021). *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara dari Masa Ke Masa*, Yogyakarta: STPN Press.
- Warasih, E. (2005). *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: PT. Suryandaru Utama.

B. Karya Tulis Ilmiah

- Al-Zahra, F. (2019). "Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan", *KEADABAN: Jurnal Sosial & Humaniora* Vol. 1 No. 1.

- Candra, H., & Khaidir, A. (2020). "Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan di Indonesia". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 5 No. 2.
- Danendra, M. R dan Mujiburohman, D. A. (2022). "Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia", *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 2 No. 1.
- Sudana, E. H, dkk. (2022). "Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 1.
- Lestari, P. (2020). "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila", *SIGN: Jurnal Hukum* Vol. 1 No. 2.
- Ramadhani, R. (2022). "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1.
- Tampi, C.G. (2021). "Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat", *Jurnal Lex Crimen* Vol. 10 No. 11.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja;

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

Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

D. Internet

Hidayat K. (2022). Pencabutan Izin Lahan Telantar dan Tak Produktif Kelar Maret 2022. Kontan.co.id. 21 Februari. <https://nasional.kontan.co.id/news/pencabutan-izin-lahan-telantar-dan-tak-produktif-kelar-maret-2022> diakses pada 6 Januari 2023

Djalil, S. (2022). Bank Tanah Untuk Keadilan. Indonesia.go.id. <https://Indonesia.go.id/kategori/editorial/4048/bank-tanah-untuk-keadilan> diakses pada 6 Januari 2023

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: SURAT PENGHANTAR PELAKSANAAN RISET

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kalam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7382168, 7389876, 7394348 ✉ (061) 7358012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Serahud Nomor 19 / Jalan Sei Beraya Nomor 70, A ☎ (061) 8226692 ✉ (061) 8228131 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id ✉ info.medanarea@uma.ac.id

Nomor : 108/FH/01.10/1/2023 17 Januari 2023
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth
Pimpinan Kantor Notaris Marsella, SH, M.Kn
di-
Tembel

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Dolly Anggian
N I M : 168400203
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum HAN

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Notaris Marsella, SH, M.Kn, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Tinjauan Yuridis Hukum Administrasi Negara Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021"

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

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

Dekan

Dr. M. Uttra, Ramadhan, SH, MH

Lampiran 2 : SURAT KETERANGAN TELAH SELESAI RISET

