

SKRIPSI

**MEKANISME GANTI RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI
KELURAHAN SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA SAMARINDA DI TINJAU
DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM**

*(Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Widya Gama Mahakam Samarinda)*



Oleh:

Tiong Kiki
2074201040

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
2024**

SKRIPSI

**MEKANISME GANTI RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI
KELURAHAN SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA SAMARINDA DI TINJAU
DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM**

*(Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Widya Gama Mahakam Samarinda)*



Oleh :

Tiong Kiki
2074201040

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
2024**

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA FAKULTAS HUKUM STATUS TERAKREDITASI

KONSENTRASI:
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Jum'at Tanggal, 13 Desember 2024 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	WAHYUNI SAFITRI, S.H.M.Hum	KETUA	
2.	DINNY WIRAWAN PRATIWE.S.H.,M.H	SEKRETARIS	
3.	HI. RUSTIANA, S.H.,M.H	ANGGOTA	

MEMUTUSKAN

NAMA : Tjong Kiki
NPM : 20.111007.74201.040
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Canti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK LULUS**
Dengan Predikat : **A** Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda, 13 Desember 2024

Mahasiswa Peserta Ujian

Tjong Kiki

NPM: 20.111007.74201.040

Ketua Tim Penguji

Wahyuni Safitri, S.H.M.Hum
NIP : 1965 0924 191203 2 008

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tiong Kiki
NPM : 2074201040
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan sebenar - benarnya bahwa :

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul : Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur – unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk di gunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 13 September 2024

Yang Menyatakan,

Tiong Kiki
NPM. 2074201040

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Tiong Kiki

NPM : 2074201040

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Proposal : “Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.

Menyetujui

PEMBIMBING I



Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum.
NIP. 1965 0924 199203 20

PEMBIMBING II



Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
NIK. 2010.085.110

Mengetahuai

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007. 073. 103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Tiong Kiki
NPM : 2074201040
Fakultas : Hukum
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : **Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam
Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai
Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di
Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19
Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.**

Menyetujui

PEMBIMBING I



Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum.

NIP. 1965 0924 199203 20

PEMBIMBING II



Binny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.

NIK. 2010.085.110

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.

NIK. 2007. 073. 103

UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

Ungkapan Pribadi :

“Skripsi ini saya persembahkan kepada seluruh Civitas Akademika Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan seluruh pembaca yang menulis tulisan saya. Terimakasih atas support yang diberikan kepada semua orang terkhusus orang tua dan saudara - saudari saya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan mampu menjawab persoalan hukum yang menjadi permasalahan atas judul skripsi yang saya teliti”.

Motto :

“Pada saat-saat tergelap kita, kita harus fokus untuk melihat cahaya”.
~ Elizabeth.~

ABSTRAK

Nama : Tiong Kiki

NPM : 2074201040

Judul Skripsi : Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Pembimbing : 1. Hj. Wahyuni Safitri, S.H.,M.Hum.

2. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H.,M.H.

Penelitian ini untuk menganalisis proses Normalisasi Sungai yang berada di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda, ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif, yang berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana penerapannya oleh Pemerintah Kota dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa proses Normalisasi dihadapkan pada berbagai kendala, termasuk aspek sosial, dan ekonomi. Peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, penyederhanaan prosedur administratif, integrasi sistem informasi, serta peningkatan kerja sama antar lembaga menjadi Langkah-langkah yang direkomendasikan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 secara konsisten dan efektif dapat memperbaiki proses Normalisasi di Kota Samarinda, serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Kata kunci : Normalisasi, Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

ABSTRACT

Nama : Tiong Kiki

NPM : 2074201040

Judul Skripsi : Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Pembimbing: : 1. Hj. Wahyuni Safitri, S.H.,M.Hum.
2. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H.,M.H.

This research is to analyze the River Normalization process in Sungai Pinang Village, JB Hotel Segment, Samarinda City, in terms of Government Regulation Number 19 of 2021 concerning Land Acquisition for Public Interest.

The research method used is normative, which focuses on studying applicable laws and regulations and how they are implemented by the City Government and the Public Works and Spatial Planning Department.

Based on the research results, it was found that the normalization process was faced with various obstacles, including social and economic aspects. Increasing outreach and education to the public, simplifying administrative procedures, integrating information systems, and increasing cooperation between institutions are recommended steps to overcome these obstacles. This research concludes that consistent and effective implementation of Government Regulation Number 19 of 2021 can improve the Normalization process in Samarinda City, as well as provide legal certainty for the community.

Keywords: Normalization, Land Acquisition and Public Interest.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan Judul “Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen Jb Hotel Kota Samarinda”. Penyusunan proposal skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan proposal skripsi ini, yaitu:

1. Kedua orang tua, Ayah dan Mama yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada hentinya untuk penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.T., M.Pd., selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. Ibu Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan proposal skripsi ini.

5. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan proposal skripsi ini.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
7. Seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda telah memberikan bantuan kepada penulis.
8. Kepada teman seperjuangan saya yang sudah mendukung selama penyusunan proposal skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan proposal skripsi ini masih belum sempurna, hal ini tentunya karena masih terbatasnya ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan serta kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang ilmu hukum.

Samarinda, Februari 2024

Penulis

Tiong kiki

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER.....	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
UNGKAP PRIBADI DAN MOTTO.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Metode Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME GANTI RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI KELURAHAN SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA	

**SAMARINDA DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19
TAHUN 2021 TENTANG PENYELNGGARAAN PENGADAAN TANAH
BAGI KEPENTINGAN UMUM 14**

A LANDASAN TEORI..... 14

1. Asas-asas Pengadaan Tanah..... 14
2. Jenis-jenis Kepentingan Umum 21
3. Ganti Rugi 27

B LANDASAN FAKTUAL 33

1. Proses Normalisasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19
Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi
Kepentingan Umum 33
2. Luas Wilayah Dan Batas Segmen JB Hotel Yang Terkena
Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel..... 35
3. Besaran Ganti Rugi Yang Di Tetapkan Untuk Normalisasi Di
Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda 36
4. Kriteria Menentukan Nilai Ganti Rugi Untuk Normalisasi Di
Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda 36
5. Panitia Yang Terlibat Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan
Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda..... 37
6. Kendala Normalisasi Di Kelurahan Sungai Sungai Pinang Segmen
Jb Hotel Kota Samarinda 37

**BAB III PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME GANTI RUGI
BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI KELURAHAN**

**SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA SAMARINDA DI TINJAU
DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN
UMUM 39**

- A** Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan
Sungai Pinang Segment JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan
Pemerintah Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan
Tanah Bagi Kepentingan Umum..... 39
- B** Kendala Dari Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Di Kelurahan Sungai
Pinang Segment JB Hotel Kota Samarinda..... 48

BAB IV PENUTUP 51

- A KESIMPULAN..... 51**
- B SARAN..... 52**

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Penelitian
2. Surat Keterangan Telah Meneliti
3. Pedoman Wawancara
4. Dokumentasi
5. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sungai Pinang adalah salah satu kecamatan di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Sungai Pinang merupakan hasil pemekaran dari kecamatan Samarinda Utara pada tanggal 28 Desember 2010. Kecamatan Sungai Pinang terdiri dari 5 kelurahan yaitu Bandara, Gunung Lingai, Mugirejo, Sungai Pinang Dalam, Temindung Permai.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Dimana pada zaman dahulu sekelompok manusia rela berperang dengan kelompok manusia yang lainnya karena memperebutkan suatu tanah. Yang menang perang akan menguasai tanah tersebut dan yang kalah terpaksa melepaskannya dan mencari lagi tanah yang baru di tempat yang lain. Selain itu juga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam kehidupan mahluk hidup pada masa itu khususnya manusia, sehingga tanah harus dipertahankan setiap jengkalnya walaupun nyawa sebagai taruhannya.¹

Tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan beternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk berkantor dan sebagainya. Pendek kata, segala aktivitas manusia apa pun bentuknya tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.²

¹ Soerojo Wignjodipoero, Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat (Jakarta: CV. Haji Masagung, 1988), 197.

² Andrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 45.

Tanah, demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya adalah bagian dari kekayaan bangsa dan ada di dalam ranah publik milik bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional dan terjalin dalam hubungan yang abadi dengan bangsa Indonesia, hal ini merupakan esensi dari pasal 1 UUPA yang terurai dari mulai Ayat (1) sampai Ayat (6). Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 Ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria.³

Definisi pengadaan tanah dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Keadilan yang dimaksud sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum Pasal 2 Huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah “Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik”.

Indikator keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah: 1. Dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi Pihak yang berhak mendapat ganti rugi minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka; 2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum; dan 3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam

³ Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 45

bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.⁴

Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sunarno mengatakan, adapun tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu kegiatan tersebut benar benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan.⁵

Perkembangan kebutuhan manusia terhadap tanah tidak pernah berakhir seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, sehingga negara sebagai organisasi terbesar mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi kemakmuran rakyat. Tanah, demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya adalah bagian dari kekayaan bangsa dan ada di dalam ranah publik milik bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional dan terjalin dalam hubungan yang abadi dengan bangsa Indonesia, hal ini merupakan esensi dari Pasal 1 UUPA yang tercantum dari mulai ayat (1) sampai ayat (6). Dalam penguasaan tanah maka harus ada alas hak terlebih dahulu. Demikian juga dengan negara harus memiliki dasar hak dalam menguasai dan memanfaatkan tanah sehingga negara mempunyai kewenangan dalam mengatur peruntukan tanah dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat.

⁴ Hery Zarkasih, "Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)", *Jurnal IUS*, Vol III, No. 8, Agustus 2015, 383

⁵ Andrian Sutedi, *Op Cit* hlm 75

Permasalahannya, tanah yang ada tidak seimbang dengan meningkatnya kebutuhan manusia untuk melakukan pembangunan demi terlaksananya berbagai aktivitas. Kondisi ini yang menjadi sumber masalah, karena disatu sisi tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya namun kenyataannya jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya. Ini yang menyebabkan stagnasi jika dihubungkan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan masalah pembangunan. Contoh konkritnya tanah menjadi sumber konflik, yaitu jika Pemerintah membutuhkan tanah yang dimiliki penduduk untuk keperluan pembangunan, karena dalam satu sisi Pemerintah membutuhkan untuk pembangunan dan disatu sisi masyarakat setempat membutuhkan sebagai tempat sumber mata pencaharian sehingga masalah pembebasan dan pelepasan hak atas tanah menjadi persoalan yang cukup rumit.

Tanah yang menyangkut hajat hidup orang banyak adalah prioritas yang paling dipentingkan. Tanah selain mempunyai nilai ekonomis juga memiliki fungsi sosial, oleh karena itu rela dikorbankan untuk kepentingan umum demi kepentingan pribadi atas tanah. Fungsi sosial tersebut mempunyai tuntunan adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Dengan adanya dua kepentingan tersebut diharapkan dapat memperoleh keadilan dan kesejahteraan rakyat.⁶ Hal tersebut kemudian menjadi alat pembuktian untuk melakukan pengadaan tanah, dalam konteks memprioritaskan kepentingan umum diatas kepentingan perseorangan sehubungan dengan penggunaan tanah. Pada prinsipnya, dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang mana tanahnya akan diperlukan untuk aktivitas pembangunan.⁷

Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar

⁶ Gautama Sudargo. 1984. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung: Alumni.hlm,21.

⁷ Soemardjono, Maria SW. 2008. Tanah Dalam Perpektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, hlm,280.

hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (public interest) sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sunarno mengatakan, adapun tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan.⁸

Dalam mengatasi permasalahan ini, Pemerintah membentuk suatu mekanisme dan bekerja sama dengan dinas PUPR Kota Samarinda untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang berlokasi di JB Hotel Kelurahan Sungai Pinang yang selanjutnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut sebagai payung hukum bagi Pemerintah untuk dapat melakukan pembebasan atas tanah yang dikuasi oleh rakyat atas dasar hak milik dengan harapan dapat mempermudah pembangunan. Namun, Pemerintah dalam hal melakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus dapat menjamin kesejahteraan rakyat terhadap pembangunan yang dilakukan bukan hanya menguntungkan sebagian dalam artian Pemerintah harus dapat berlaku adil dalam memberikan ganti rugi terhadap rakyat yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Hal tersebut kemudian menjadi alat pembuktian untuk melakukan pengadaan tanah, dalam konteks memprioritaskan kepentingan umum diatas kepentingan perseorangan sehubungan dengan penggunaan tanah. Pada prinsipnya, dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang

⁸Andrian Sutedi, *Op. cit* 75.

memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang mana tanahnya akan diperlukan untuk aktivitas pembangunan.

Pengertian kerugian yang hampir sama dikemukakan pula oleh Yahya Harahap, ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi. Kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak debitur. Lebih lanjut dibahas oleh Harahap, kalau begitu dapat kita ambil suatu rumusan, besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang “wajar” sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibanding dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi. Atau ada juga yang berpendapat besarnya ganti rugi ialah “sebesar kerugian nyata” yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperolehnya.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai suatu permasalahan hukum dengan judul

“MEKANISME GANTI RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI KELURAHAN SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA SAMARINDA DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan atas tersebut, penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme ganti rugi bangunan dalam proses normalisasi

⁹ Merry Tjoanda, Wujud Ganti Rugi, Jurnal Sasi Vol. 16 No. 4 Bulan Oktober – Desember 2010 file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jsasi2010_16_4_6_tjoanda.pdf

di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum?

2. Apakah kendala dari mekanisme ganti rugi bangunan di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian pada dasarnya bertujuan untuk bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti memperoleh pengetahuan yang baru mengembangkan maksudnya memperluas dan menggali lebih dalam realitas yang sudah ada. Oleh karena itu berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah antara lain:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan proses dari ganti rugi lahan atau bangunan dalam normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- b. Untuk mengetahui kendala dalam proses pembebasan lahan atau bangunan di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda yang dilakukan oleh Dinas PUPR Bidang Pertanahan.

2. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian hukum pasti ada manfaatnya, secara umum ada dua jenis manfaat atau kegunaan penelitian yaitu. Secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat atau kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Menambah ilmu pengetahuan dan memperdalam khususnya bagi penulis dan pembaca mengenai sejauh mana implementasi tentang proses penggantian kerugian lahan atau bangunan dalam kegiatan normalisasi di Kelurahan Sungai pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- b. Penelitian ini dapat digunakan sebagai kerangka pikir dalam mengetahui kendala-kendala yang terjadi saat proses normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda yang dilakukan oleh Dinas PUPR Bidang Pertanahan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berorientasi pada data sekunder (bahan pustaka). Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrindoktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁰

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. 2007, Jakarta: Kencana Prenada Group, hlm. 35.

Menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Pada penelitian hukum normatif, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas Peraturan Perundang-Undangan yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data yang memberikan penjelasan mengenai data primer, seperti misalnya peraturan hukum, hasil penelitian, buku-buku hukum, jurnal dan lain-lain. Kegunaan data sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya penjelasan perundang-undangan, ensiklopedi hukum, dan indeks majalah hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode dan teknik pengumpulan data yang merupakan teknik untuk mengumpulkan data dari salah satu sumber atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data, antara lain :

a. Studi Kepustakaan

Data akan dikumpulkan melalui analisis dokumen, seperti misalnya peraturan hukum, hasil penelitian, buku-buku hukum, jurnal dan lain-lain. Seperti buku-buku tentang Pengadaan Tanah. Dokumen-dokumen ini akan dianalisis untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang tinjauan hukum pengadaan tanah dan kepentingan umum ditinjau dari Peraturan Nomor 19 Tahun 2023.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan ini diperoleh dari lokasi penelitian dengan Bapak Wahyu selaku anggota tim dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kota Samarinda dan Bapak Agus Cahyadi, K.ST selaku Fungsional Ahli Muda, Ibu Eni selaku Kepala Lapangan, dan Bapak Feri selaku anggota tim lapangan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Bidang Pertanahan Kota Samarinda. Penelitian yang berupa wawancara langsung dengan instansi dan informasi yang berhubungan langsung dengan objek penelitian dilakukan dengan menyiapkan daftar pertanyaan kemudian dikembangkan pada saat interview untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan.

4. Analisis Data

Metode penelitian yang akan digunakan dalam proposal skripsi ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan holistik. Metode ini dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami dan

menganalisis efektivitas hukum dalam pengadaan tanah secara mendalam ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum, serta menggali persepsi, pengalaman dan pendapat pihak-pihak yang terlibat dalam konteks penelitian.

Data yang terkumpul dari teknik wawancara, analisis dokumen, dan studi pustaka akan dianalisis secara sistematis dengan pendekatan induktif. Data akan diorganisasi, dikategorisasi, dan diinterpretasikan untuk mengidentifikasi pola, tema, dan hubungan yang muncul dari data secara keseluruhan. Pendekatan holistik akan memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang mekanisme proses ganti rugi lahan atau bangunan dalam proses normalisasi di kelurahan sungai pinang segmen jb hotel kota samarinda sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari Bab I sampai dengan Bab IV. Untuk lebih memudahkan memahami isi skripsi ini, sistematikanya sebagaimana berikut ini :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan terbagi atas alasan pemilihan judul, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL

Merupakan bab landasan teori terkait Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

BAB III: PEMBAHASAN

Bab hasil pembahasan yang menjawab rumusan masalah yaitu pertama, Bagaimana mekanisme ganti rugi bangunan dalam proses normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Kedua, untuk mengetahui apa yang menjadi kendala dalam mekanisme ganti rugi bangunan di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda.

BAB IV: PENUTUP

Bab penutup terbagi atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan ialah jawaban padat terhadap masalah yang diajukan didasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya sedangkan saran berisikan rekomendasi ataupun masukan terkait dampak temuan baik secara praktis ataupun teoritis.

BAB II

**LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME GANTI
RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI KELURAHAN
SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL KOTA SAMARINDA DI
TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021
TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM.**

A. LANDASAN TEORI

1. Asas-asas Pengadaan Tanah

Menurut Suhadi, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini merupakan bentuk pengaturan tentang pengadaan tanah yang jauh lebih maju dari peraturan pengadaan tanah sebelumnya. Peraturan Pengadaan Tanah sebelum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Cara Pembebasan Tanah. Peraturan Menteri ini akhirnya diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Setelah reformasi, instrumen hukum pengadaan tanah berupa Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden ini akhirnya diganti lagi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.¹¹

Menurut Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.¹²

¹¹ Suhadi, *Pembangunan Hukum Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila*. Jurnal Pawiyatan, Vol: XXIII, No: 1 (2016).hlm,23.

¹² Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)* (Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005), 43.

Berdasarkan definisi-definisi dan istilah-istilah mengenai pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk melaksanakan pengadaan tanah harus sesuai dengan asas-asas yang ada didalam Pasal 2 Undang-Undang ini, yaitu asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan, dan
- j. Keselarasan¹³

Mengingat tanah-tanah di wilayah dataran rendah sudah dimiliki dan dikuasai oleh orang-orang, masyarakat, dan subjek hak lainnya, maka pemerintah mau tidak mau harus melakukan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah oleh pemerintah sekarang sudah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan lebih lanjut dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dirubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.¹⁴

¹³ Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah, jurnal. Universitas Atma Jaya Kampus II Thomas Aquinas. <https://e-journal.uajy.ac.id/16557/3/HK113402.pdf>

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op. cit.*, 65.

Pembebasan lahan hendaknya memperhatikan ketentuan ganti rugi yang telah ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ganti rugi yang dimaksud dalam ketentuan tersebut haruslah dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Pengadaan menurut Undang-Undang ini dilakukan atas dasar pertimbangan bahwa:

1. Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
2. Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
3. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka 3 menentukan 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.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan syarat-syarat, tata cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Apabila pemerintah dalam pengadaan tanah tersebut sudah melakukan sesuai dengan proses yang baik dan benar, dan telah menghargai hak-hak pemegang hak atas tanah tersebut, maka pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, status hukum hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara yang selanjutnya pemerintah berhak untuk mempergunakannya dan membangun fisi-litas untuk kepentingan umum yang akan menjadi milik Pemerintah/ Pemerintah Daerah atau menjadi milik BUMN apabila dipergunakan untuk kepentingan kegiatan BUMN tersebut.¹⁵

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan beberapa pihak atau pengampu kepentingan, dan pemangku kepentingan. Di dalam Pasal 8 ditentukan: yang dimaksud dengan “pengampu kepentingan” antara lain adalah pemuka adat dan tokoh agama; Sedangkan yang dimaksud dengan “pemangku kepentingan” adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek pelepasan tanah, seperti pihak yang berhak, pemerintah, dan masyarakat. Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.¹⁶

Hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun, terus-menerus dengan tidak harus memohonkan haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.¹⁷ Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

¹⁵ *Ibid*, hlm 66.

¹⁶ H.M. Arba, *Op. cit.*, 65

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 1.

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat dalam Pasal 6 (Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial).”

Hak milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Terkuat, menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan atau tidak mempunyai batas waktu).
- b. Terpenuh, menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani).
- c. Turun-temurun, artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.

Menurut Limbong, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memberikan pengertian 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. Pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.¹⁸

Menurut Salindego pengertian Pengadaan Tanah atau istilah menyediakan kita mencapai keadaan ada, karena didalam upaya menyediakan sudah terselib arti mengadakan atau keadaan ada itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang tersedia, sebab sudah diadakan, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian (*monosematic*) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.¹⁹

¹⁸Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan, CV Rafi Maju Mandir, Jakarta, 2011.

¹⁹ Jhon Salindego, 1987, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm, 31-32.

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.²⁰

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memperhatikan beberapa hal penting sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 7 adalah:

- 1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- 2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Huruf C dan Huruf D.
- 3) engadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.²¹

Adapun pengadaan tanah menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada pirinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.²²

Pengadaan tanah menurut Budi Harsosno merupakan 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 utnuk

²⁰ Imam Koeswahyono, Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum, 2008, hlm,1.

²¹ H.M. Arba, *Op. cit.*, hlm 67.

²² Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm,280.

mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.²³

Asas hukum merupakan nilai-nilai dan tuntutan etis masyarakat. Asas hukum berakar dari kenyataan masyarakat dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat. Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum merupakan kaidah fundamental dalam suatu sistem hukum. Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa asas hukum adalah jantung peraturan hukum. Asas hukum merupakan dasar lahirnya (*raison d'être*) peraturan hukum.²⁴

Sedangkan J.J.H. Bruggink menyebut asas hukum sebagai meta kaidah dari kaidah perilaku. Asas hukum merupakan meta kaidah terhadap aturan hukum karena menentukan interpretasi dan wilayah penerapan aturan hukum dan sekaligus juga merupakan pedoman bagi perilaku walaupun dengan cara tidak langsung seperti halnya aturan hukum.²⁵

Berdasarkan rumusan serta definisi-definisi maupun istilah-istilah mengenai pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya perlu dilakukan dengan memberikan ganti-kerugian kepada yang berhak atas tanah itu. Singkatnya, istilah pengadaan tanah dikenal dalam perolehan tanah yang sudah diakui seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.²⁶

Menurut van Eikema Hommes asas hukum 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 praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut.²⁷ Sedangkan menurut Paul Scholten asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan perundangundangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengannya ketentuanketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.²⁸ Asas

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997., hlm,305.

²⁴ Sutanto, Dian Natalia. *Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Rugi dan Asas Kesepakatan dalam Peraturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Mewujudkan Keadilan bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. Diss. UAJY, 2013. Hlm 45

²⁵ Bruggink, JJ. *Rechtsrefleties*. 1999. Bruggink, JJ. *Rechtsrefleties*. 1999. Alih Bhaasa: Arif Sidahrta, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm,120.

²⁶ Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, hlm,7.

²⁷ Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum." *Crepido* 1.1 (2019), hlm.13-22.

²⁸ *Ibid*,.hlm,6-7.

hukum masih bersifat abstrak dan umum difaktualkan ke dalam kaidah perilaku yang konkrit untuk dijadikan pedoman bertingkah laku.

Asas hukum merupakan kriteria nilai-nilai yang menjadi pedoman bagi pembentukan hukum. Asas hukum berlandaskan pada kenyataan masyarakat dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat. Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo asas hukum berfungsi sebagai penyatu faktor riil dan idiil hukum.²⁹

Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum mewujudkan dimensi etis dalam aturan hukum. Keberadaan lembaga hukum pengadaan tanah bersumber dari konsepsi hukum tanah nasional yang berasal dari hukum adat, yaitu komunalistik *religius*. Konsepsi ini memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.³⁰

Pada dasarnya pengertian di atas dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan Pemerintah, dalam rangka proyek atau pembangunan infrastruktur negara sesuai program pemerintah yang telah ditentukan. Bukan tidak ada tanah yang tersedia, tetapi tanah bebas dari hak orang atau badan hukum yang justru dibutuhkan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan sesuai strategi pembangunan nasional, diperlukan (tanah) demi terlaksananya program bertalian dengan proyek yang telah direncanakan.³¹

Dengan demikian, Hukum Pengadaan Tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak.³²

2. Jenis-jenis Kepentingan Umum

Pengertian kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara yang termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan,

²⁹ *Ibid*, hlm,6

³⁰ *Ibid*, hlm.181-182

³¹ Sutedi, Adrian. *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020.

³² H.M. Arba, *Op Cit*, hlm 15.

atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat.³³

Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Maka dari artian tersebut bisa disimpulkan bahwa tujuan diadakannya pengadaan tanah adalah untuk pembangunan kepentingan umum, maka dari itu harus ada kriteria yang pasti tentang arti/kategori dari kepentingan umum itu sendiri.

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa memandang golongan, suku agama, status sosial dan sebagainya. Hal ini berarti, apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal dunia atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.³⁴

Tanah dalam kehidupan manusia maupun badan hukum mempunyai peranan yang sangat penting. Tanah bagi manusia diperlukan baik untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat ekonomis maupun kebutuhan yang bersifat religious. Demikian pula badan hukum, baik badan hukum milik swasta maupun badan hukum milik pemerintah. Bagi badan hukum swasta, tanah dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga badan usaha tersebut bisa memperoleh hasil yang sebesar besarnya untuk kelanjutan usahanya. Sedangkan bagi badan hukum pemerintah, kebutuhan akan tanah guna membangun fasilitas kepentingan umum guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagai tanggung jawab utama Negara yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.³⁵

Mengingat tanah-tanah di wilayah dataran rendah sudah dimiliki dan dikuasai oleh orang-orang, masyarakat, dan subjek hak lainnya, maka

³³ Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah*. hlm.2.

³⁴ *Ibid.* hlm.14.

³⁵ H.M. Arba, *Op. cit.*, 64

pemerintah mau tidak mau harus melakukan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah oleh pemerintah sekarang sudah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan lebih lanjut dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dirubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.³⁶

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- 1) Pertahanan Dan Keamanan Nasional;
- 2) Jalan Umum, Jalan Tol, Terowongan, Jalur Kereta Api, Stasiun Kereta Api, Dan Fasilitas Operasi Kereta Api;
- 3) Waduk, Bendungan, Bendung, Irigasi, Saluran Air Minum, Saluran Pembuangan Air Dan Sanitasi, Dan Bangunan Pengairan Lainnya;
- 4) Pelabuhan, Bandar Udara, Dan Terminal;
- 5) Infrastruktur Minyak, Gas, Dan Panas Bumi;
- 6) Pembangkit, Transmisi, Gardu, Jaringan, Dan Distribusi Tenaga Listrik;
- 7) Jaringan Telekomunikasi Dan Informatika Pemerintah;
- 8) Tempat Pembuangan Dan Pengolahan Sampah;

³⁶ *Ibid.*

- 9) Rumah Sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas Keselamatan Umum;
- 11) Tempat Pemakaman Umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 12) Fasilitas Sosial, Fasilitas Umum, Dan Ruang Terbuka Hijau Publik;
- 13) Cagar Alam Dan Cagar Budaya;
- 14) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- 15) Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan Dan/Atau Konsolidasi Tanah,
Serta Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan
Status Sewa;
- 16) Prasarana Pendidikan Atau Sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 17) Prasarana Olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 18) Pasar Umum Dan Lapangan Parkir Umum.

Menurut Adrian Sutedi, ada tiga prinsip suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah. Bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- c. Tidak mencari keuntungan. Bahwa Fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.³⁷

³⁷ Sutedi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan tanah Untuk Pembangunan, Ed. 1, Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika..hlm.75.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan syarat-syarat, tata cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Apabila pemerintah dalam pengadaan tanah tersebut sudah melakukan sesuai dengan proses yang baik dan benar, dan telah menghargai hak-hak pemegang hak atas tanah tersebut, maka pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, status hukum hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara yang selanjutnya pemerintah berhak untuk mempergunakannya dan membangun fisis-litas untuk kepentingan umum yang akan menjadi milik Pemerintah/ Pemerintah Daerah atau menjadi milik BUMN apabila dipergunakan untuk kepentingan kegiatan BUMN tersebut.³⁸

Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam rangka melaksanakan amanat UUD 1945, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, karena Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap masyarakat, bangsa dan Negara. Oleh itu pembangunan untuk kepentingan adalah pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Sedangkan pembangunan sarana umum yang dilakukan oleh swasta (badan hukum swasta) bukan termasuk kategori pembangunan untuk kepentingan umum, orientasinya adalah untuk bisnis atau mencari keuntungan. Untuk itu, maka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan hak, yaitu melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi yang layak/adil. Sedangkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan bisnis oleh pihak swasta dengan cara melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya melalui perbuatan hukum jualbeli, tukar menukar, sewa menyewa.³⁹

Pada penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum tidak boleh mengabaikan kepentingan masyarakat dan individu pemegang hak. Dalam arti kepentingan umum diutamakan, tetapi tidak mengabaikan kepentingan individu atau sekelompok orang. Kepentingan Umum harus diseimbangkan dengan kepentingan individu dan masyarakat. Hal ini telah ditentukan di dalam Pasal 9 sebagai berikut.

- 1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan

³⁸ H.M. Arba, *Op. cit.*, hlm 66.

³⁹ Lestari, Putri. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGn Jurnal Hukum* 1.2 (2020): hlm.71-86.

antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

- 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.⁴⁰

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah masih dicabut, dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”, menyandingkan kepentingan umum dengan kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan bersama dari rakyat. Hampir sama dengan hal tersebut, Pasal 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya, menyebutkan bahwa termasuk dalam kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan.

Konsep kepentingan umum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kegiatan pengadaan tanah. Hal ini disebabkan dalam banyak hal kegiatan pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak atas tanah yang merupakan bentuk-bentuk kegiatan pengadaan tanah seringkali menimbulkan ekses yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Ketidak sepahaman sering kali timbul dari pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang memegang hak atas tanah, berkaitan dengan masalah kesepakatan, ganti rugi, atau keengganan pemegang hak atas tanah untuk melepaskan haknya untuk dipakai dalam kegiatan-kegiatan pembangunan.⁴¹

Hakikat Kepentingan Umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. John Salindeho telah merumuskan bahwa kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara. Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus

⁴⁰ H.M. Arba, *Op. cit.*, hlm 68.

⁴¹ Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017): hlm.113-138.

diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.⁴²

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat dan sebenarnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pelepasan hak atas tanah, sehingga terdapat dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pelepasan hak atas tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena proyek. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan langsung.⁴³

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah
Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah
Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umum namun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.
- c. Tidak mencari keuntungan
Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.⁴⁴

3. Ganti Rugi

⁴² *Ibid.* hlm. 113-138

⁴³ Samad, Baihaqi A. "Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Ilmiah Peuradeun* 2.2 (2014): 127-144.

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Op. cit.*, 75.

Pengertian Ganti Rugi (*Schade*) adalah kerugian nyata (*Feotelijknadeel*) yang timbul sebagai akibat ingkar janji jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan diantara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji.⁴⁵

Pengertian ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak. Ganti rugi merupakan unsur terpenting dalam pembebasan hak atas tanah, karena ganti rugi merupakan hak mutlak dari pemegang hak atas tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan tanahnya dengan demikian tidak ada suatu kewenangan bagi siapapun, termasuk Pemerintah (Negara) untuk mengambil tanah rakyat tanpa diberi ganti rugi. Masalah pemberian ganti rugi ini sering menimbulkan gejolak dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah. Untuk tidak menimbulkan gejolak dalam pelaksanaan pembebasan tanah perlu diadakan terlebih dahulu musyawarah dan mufakat guna mencapai persetujuan ganti rugi secara baik⁴⁶.

1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Di dalam Hukum Perdata dasar hukum ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, sedang masalah ganti rugi yang berhubungan dengan tanah hal itu dapat dilihat dalam Hukum Agraria, Ganti Rugi (*Schadevergoeding*) menurut Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, anasir-anasir dari Ganti Kerugian ialah biaya, rugi dan bunga.

2. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

⁴⁵ Badruzaman, Mariam Darus, 1993, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya, Alumni: Bandung, hlm.28.

⁴⁶ Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia* 5.2 (2016): hlm.376-394.

Dalam UUPA ganti rugi tanah diatur dalam Pasal 18 yang berbunyi: "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Misalnya, untuk pembangunan jalan tol, gedung sekolah, kanal banjir dan sebagainya. Kadang-kadang penggantian itu lebih mahal dan besar nilainya dari pada harga sebenarnya. Oleh karena itu, pada suatu saat istilah ganti rugi hendak diubah dengan ganti untung. Rugi dan untung selalu diukur secara finansial dan bukan secara psikologis dan sosiologis. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 76 Perpres No.39 Tahun 2023 berupa:

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

Pemberian Ganti Kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur di dalam Pasal 40 dan Pasal 41 yang dilaksanakan sebagai berikut: 36

1. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.
2. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau atas dasar putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.
3. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
 - a. Melakukan pelepasan hak; dan

- b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- 4. Bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- 5. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- 6. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- 7. Setiap orang yang melanggar ketentuan di atas dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Jika dalam proses pelaksanaan pemberian ganti rugi pihak yang berhak menolak untuk menerima ganti rugi yang diberikan, maka tindakan selanjutnya yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagaimana diatur di dalam Pasal 42 sebagai berikut:

- 1. Apabila Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, maka Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
- 2. Penitipan Ganti Kerugian dapat juga dilakukan terhadap:
 - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 - 1) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau 4) menjadi jaminan di bank.⁴⁸

Menurut Boedi Harsono hal ini berarti, kepemilikan tanah seseorang harus direlakan untuk kepentingan yang lebih besar lagi yang disebut-sebut sebagai kepentingan pembangunan. Padahal proses pembebasan tanah atau sampai pada tahap yang terburuk yaitu pencabutan hak atas tanah milik seseorang merupakan hal yang bertalian erat dengan persoalan Hak Asasi Manusia (HAM). Menurut Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) Abdul Hakim Garuda Nusantara (2010), esensi penting dalam proses pencabutan hak tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah adanya partisipasi masyarakat dan adanya hak bagi siapa pun untuk

⁴⁷ H.M. Arba, *Op. Cit.*, 117

⁴⁸ *Ibid.*, 118.

menggunakan jalur pengadilan, maka keputusan Presiden untuk mencabut hak atas tanah itu bisa digugat di Pengadilan.⁴⁹

Menurut Mariam Darus, bentuk dari ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang, karena uang merupakan alat yang paling praktis serta yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan suatu sengketa. Selain uang, masih ada bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk ganti rugi, yaitu pemulihan keadaan semula dan larangan untuk mengulangi. Keduanya ini kalau tidak ditepati dapat dilakukan dengan uang paksa. Tetapi haruslah diingat bahwa uang paksa bukan merupakan bentuk atau ujud ganti rugi tanah.⁵⁰

Sama halnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, maka KUHPerdata Indonesia hanya mengatur tentang ganti rugi dan kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral, idial). Menurut Mariam Darus sebagian dari ahli Hukum Perdata dan Yuriprudensi menyetujui diberikannya ganti rugi terhadap kerugian in material. Harus dikabulkan tuntutan ganti rugi dari seseorang yang merasa dirugikan karena kehilangan kenikmatan atas suatu ketenangan yang disebabkan tetangganya.⁵¹

Menurut Van Dunne (diterjemahkan oleh Sudikno Mertokusumo) perhitungan kerugian dapat digambarkan yang bersifat abstrak dan konkrit. Di dalam KUHPerdata untuk menentukan besarnya jumlah ganti rugi undang-undang memberikan beberapa pedoman yaitu:

- a. Besarnya ganti rugi itu ditentukan sendiri oleh Undang-Undang,
- b. Pihak-pihak sendiri menentukan bentuknya jumlah ganti rugi,
- c. Jika tidak ada ketentuan dalam undang-undang dan para pihak sendiri juga tidak menentukan apa-apa, maka besarnya ganti rugi ini harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan kekayaan (*vermogen*) dari si berpiutang harus sama seperti seandainya si berutang memenuhi kewajibannya.⁵²

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud ditetapkan dalam musyawarah. Penentuan besarnya ganti kerugian sebagaimana tersebut di atas jauh lebih maju bila dibandingkan

⁴⁹ Samad, Baihaqi A. *Op.Cit.* hlm 127-144.

⁵⁰ Badruzaman, Mariam Darus, *Op.Cit.* hlm. 29.

⁵¹ *Ibid*, hlm .30.

⁵² *Ibid*, hlm. 33.

dengan penentuan yang berlaku dalam peraturan pembebasan tanah tentang ganti kerugian yang layak. Berdasarkan atas "Harga Dasar Tanah" yang ditetapkan oleh Pemerintahan Daerah. Namun, dengan dikembangkan cara ini penilaian menjadi fungsi dan beberapa hal mungkin memberatkan bagi anggaran Pengadaan Tanah yang sudah ditentukan dalam proyek pembangunan yang memerlukan pengadaan tanah dimaksud. Musyawarah antara panitia dengan pemegang hak yang di dalamnya akan memuat kesepakatan antar kedua belah pihak yaitu antara panitia dengan pemegang hak atas tanah. Apakah cara penentuan ganti kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak akan lebih menguntungkan bagi masyarakat atau tidak akan dapat kita lihat nanti dalam praktek pelaksanaan di lapangan. Bagi daerah tertentu atau khususnya untuk masyarakat perkotaan mungkin akan lebih baik menggunakan sistem ini ketimbang penggunaan sistem harga dasar akan tetapi mungkin bagi masyarakat pedesaan dan pedalaman mungkin juga sebaliknya. Hal ini kiranya perlu untuk dikaji dan diteliti lebih jauh.⁵³

Ganti Rugi yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum dan tanah atau benda yang bersangkutan. Uang yang didasarkan atas nilai yang sebenarnya bukan uang umum karena umum bisa merupakan harga catut. Tetapi, sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Sehubungan dengan ganti kerugian ini memang banyak hal yang dapat dicatat, masalahnya memang berkaitan dengan persoalan ekonomi dan mempunyai dampak terhadap kehidupan ekonomi baik perorangan maupun masyarakat pada umumnya. Seorang yang mendapat ganti kerugian pada dasarnya akan merasa rugi karena pada tanah yang mereka kuasai tertanam nilai lebih yang kadang-kadang tidak diperhitungkan sehingga karenanya ada satu nilai diharapkan dan karenanya masyarakat meminta harga yang tinggi dan dirasakan keterlaluhan oleh karena pihak Panitia atau penilai.⁵⁴

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menurut Pasal 22 harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya hak milik atas tanah menurut

⁵³ Kasenda, Dekie GG. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum* 2.2 (2017): hlm.122-141.

⁵⁴ Sufriadi, Yanto. "Penyebab sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bengkulu)." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18.1 (2011): hlm.42-62.

hukum adat bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi hak milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir, dan sebagainya.

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara sesudah itu dimohon kembali dengan hak milik.⁵⁵

B. LANDASAN FAKTUAL

1. Proses Normalisasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19

Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Adapun berdasarkan hasil wawancara mengenai ganti rugi bangunan proses Normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota

⁵⁵ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm 24-25.

Samarinda oleh Fungsional Ahli Muda Bapak Agus Cahyadi, S.KT yaitu sebagai berikut :

Bapak Agus menyampaikan untuk melakukan Normalisasi khususnya di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda dilakukannya beberapa tahapan di antaranya sebagai berikut :

1. Tahap Perencanaan
2. Tahap Persiapan
3. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan
4. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan
5. Penetapan Lokasi Pembangunan
6. Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah
7. Tahap Pelaksanaan⁵⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum adalah peraturan yang mengatur mengenai berbagai aspek pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Indonesia, termasuk dengan ganti rugi tanah dan bangunan. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum ini bertujuan untuk mendukung program Pemerintah Kota Samarinda dalam mengurangi pencemaran sungai sekaligus memperbaiki infrastruktur yang ada di kota samarinda. Seperti yang kita ketahui sungai yang ada di kota samarinda kebanyakan tercemar dikarenakan masyarakat yang ada di pinggiran sungai tersebut membuang sampah sembarangan yang membuat arus sungai tersumbat.

Bapak agus juga menjelaskan pada masa sekarang ini sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara. Kenyataannya menunjukkan bahwa pembangunan membutuhkan tanah, tetapi di sisi lain tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan

⁵⁶ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Agus Cahyadi, S.KT selaku Fungsional Ahli Muda, 10 Oktober 2024.

tersebut semakin terbatas, karena tanah yang ada sebagian telah dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat dengan suatu hak. Agar momentum pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah, maka upaya hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut dalam memenuhi pembangunan antara lain dilakukan melalui pendekatan pembebasan hak maupun pencabutan hak.⁵⁷

2. Luas Wilayah Dan Batas Segmen JB Hotel Yang Terkena Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ari selaku tim survey lokasi Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Kota Samarinda beliau mengatakan :

Kegiatan relokasi atau permukiman kembali lokasi bantaran Sungai Pinang segmen JB Hotel tepatnya di Kelurahan Sungai Pinang membutuhkan lahan seluas 14.550 m² (Empat Belas Ribu Lima Ratus Lima Puluh) dengan jumlah bangunan yang terdampak sekitar 153 (Seratus Lima Puluh Tiga) bangunan, luasan bangunan terdampak seluas 9.650 m² (Sembilan Ribu Enam Ratus Lima Puluh).⁵⁸

Batas dari Normalisasi yang di lakukan di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda mulai dari :

RT	Jumlah Bangunan
RT 001	28
RT 002	8
RT 003	22
RT 004	17
RT 005	8
RT 007	18
RT 008	12
RT 009	34
RT 011	6

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Hasil wawancara Penulis Dengan Bapak Wahyu selaku Pihak Kantor Jasa Penilai Publik, 10 Oktober 2024.

3. Besaran Ganti Rugi Yang Di Tetapkan Untuk Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Wahyu selaku pihak dari Kantor Penilai Jasa Publik beliau mengatakan bahwa :

Untuk total ganti rugi yang di terima masyarakat sebesar Rp. 3.500.000.00,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sampai Rp. 90.000.000.00,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) . Sebenarnya untuk nilai ganti rugi ini bersifat tertutup jika ingin di buka harus melalui forum resmi oleh Pemerintah Kota Samarinda karena sifatnya privasi tetapi untuk bangunan permeternya sebesar Rp.200.000.00,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) sampai Rp. 300.000.00,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah) dan untuk tanah sebesar Rp.3.000.000.00,- (Tiga Juta Rupiah) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.⁵⁹

Artinya untuk mengetahui secara detail nilai ganti rugi ini tidak bisa diketahui secara umum dikarenakan sifatnya yang rahasia atau tertutup oleh Pemerintah Kota Samarinda.

4. Kriteria Menentukan Nilai Ganti Rugi Untuk Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Wahyu selaku pihak Kantor Jasa Penilai Publik beliau mengatakan bahwa :

Berdasarkan yang di sampaikan oleh Pihak KJPP setiap bangunan memiliki harga ganti rugi yang berbeda karena memiliki kategori tertentu di lihat dari :

- a. Posisi di pinggir sungai atau tidak.
- b. Apakah bangunan tersebut bangunan baru atau bangunan lama.

⁵⁹ *Ibid.*

- c. Karakter tanah juga mempengaruhi nilai ganti rugi.⁶⁰

Artinya penentu nilai ganti rugi setiap bangunan berbeda karena seperti mempunyai kriteria sendiri setiap bangunan seperti yang sudah di jabarkan di atas.

5. Panitia Yang Terlibat Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Eni selaku ketua tim lapangan dari pihak Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Bidang Pertanahan Kota Samarinda beliau mengatakan bahwa :

Pihak yang terlibat dalam proses normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel meliputi dari Camat, Lurah, RT, Polri, dan TNI setempat yang berperan dalam mendampingi normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda.⁶¹

6. Kendala Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Agus Cahyadi, K.ST selaku fungsional Ahli Muda di Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Bidang Pertanahan Kota Samarinda beliau mengatakan bahwa :

Ada beberapa kendala dalam proses ganti rugi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda mulai dari beberapa masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi tersebut dengan alasan biaya membangun rumah lebih besar di banding nilai ganti rugi. Namun seiring berjalannya waktu masyarakat setuju karena masyarakat mengetahui jika

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Ibu Eni selaku Ketua Tim Lapangan, 10 Oktober 2024.

lokasi bangunan tersebut berada di lahan milik Pemerintah Kota Samarinda.⁶²

⁶² Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Agus Cahyadi, S.KT selaku Fungsional Muda, 10 Oktober 2024.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME GANTI RUGI BANGUNAN DALAM PROSES NORMALISASI DI KELURAHAN SUNGAI PINANG SEGMENT JB HOTEL SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM.

A. Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segment JB Hotel Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, dimana dalam hubungan tersebut terdapat perlindungan hukum hak atas tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat mengelola dan memanfaatkan hak atas tanahnya dengan baik. Menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan Pembangunan.

Berdasarkan landasan faktual yang telah penulis dapatkan dari hasil tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum bahwa :

1. Dasar Hukum

- 1) Pasal 78 Ayat 1 : Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.
- 2) Pasal 78 Ayat 2 : Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- 3) Pasal 78 Ayat 3 : Validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2).
- 4) Pasal 78 Ayat 4 : Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- 5) Pasal 78 Ayat 5 : Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

- 6) Pasal 78 Ayat 6 : Dalam hal tertentu Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan lebih dari 17 (tujuh belas) Hari.
- 7) Pasal 78 Ayat 7 : Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan keadaan dimana: a. anggaran yang tersedia tidak mencukupi; b. Pihak yang Berhak tidak hadir saat jadwal pembayaran Ganti Kerugian; atau c. terdapat persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan teknis lainnya.

Dengan landasan faktual ini, jelas bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 memberikan kerangka kerja yang jelas dan terstruktur untuk proses Ganti Rugi kepada masyarakat. Dalam memberikan Ganti Rugi tentunya ada mekanisme yang harus dilakukan dengan beberapa rincian yang dilakukan mulai dari Pemerintah Kota Samarinda dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang agar berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menjaga tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Berikut adalah langkah-langkah mekanisme ganti rugi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021:

1. Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah. Instansi yang memerlukan tanah dalam Pembangunan Normalisasi di

Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Pengajuan Proposal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bersama instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membuat rencana Pengadaan Tanah yang disampaikan kepada Gubernur.

2. Tahap Persiapan

- 1) Pemberitahuan Rencana Pembangunan
- 2) Tim Persiapan melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada warga pemilik
- 3) tanah melalui Kelurahan yang wilayahnya terkena pembangunan pengadaan tanah.

Pemberitahuan rencana pembangunan memuat informasi mengenai:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b) Letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan.
- c) Tahapan rencana pengadaan tanah.
- d) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- e) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
- f) Informasi lainnya yang dianggap perlu

Pemberitahuan rencana pembangunan oleh tim persiapan disampaikan secara langsung kepada masyarakat yang termasuk pada rencana lokasi pembangunan melalui sosialisasi. Hasil dari sosialisasi disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi

pembangunan melalui lurah dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

3. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Pihak yang berhak meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang pengelolaan;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- f. pemegang dasar penguasaan atas tanah;
- g. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti, berupa: sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya; surat sewa-menyewa tanah; surat keputusan penerima obyek tanah landreform; surat izin garapan/membuka tanah; atau surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan

dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

4. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan. Pemilik atau pihak yang berhak atas tanah dihimbau untuk membawa fotocopy KTP (Suami Istri), fotocopy KK yang masih berlaku, fotocopy Sertipikat/ Letter C, dan bukti peralihan tanah (akta atau surat jual beli/hibah/keterangan waris, dll) serta Tahun berjalan dan bukti pelunasannya.

Tim persiapan menjelaskan mengenai rencana pengadaan tanah dalam konsultasi publik, yaitu antara lain:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah.
- c. Peran Penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian.
- d. Insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak.
- e. Obyek yang dinilai ganti kerugian.
- f. Bentuk ganti kerugian.
- g. Hak dan kewajiban pihak yang Berhak.

Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan atau tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan. Apabila terdapat

warga yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui tim persiapan. Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

5. Penetapan Lokasi Pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang mengajukan permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan kepada gubernur. Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan disertai:

- a. Keputusan Penetapan Lokasi;
- b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya.

6. Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada

walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.

7. Tahap Pelaksanaan

Tim Pengadaan Tanah dalam Normalisasi bertugas untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda dilakukan dengan bantuan Tim Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang terdiri dari Badan Pertanahan Nasional, dan Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Tugas Tim Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B.

2) Penetapan Nilai

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Tim Appraisal atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Nilai ganti

kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Berdasarkan data yang diperoleh peneliti, besarnya ganti kerugian atas tanah atau bangunan dan/tanaman berbeda berdasar kualitas dan kondisi masing masing obyek. Kisaran harga tanah antara daerah satu berbeda dengan yang lain tergantung dari wilayah obyek tanah.

3) Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan oleh Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah untuk Normalisasi sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 336 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah dilaksanakan musyawarah penetapan besarnya ganti rugi. Bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena

Normalisasi melalui rekening tersebut. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang-kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut.

B. Kendala Dari Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda

Berdasarkan hasil penelitian bahwa proses normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel beberapa masyarakat menunjukkan sikap Pro dan Kontra mengenai Normalisasi ini. Masyarakat menyadari bahwasannya mereka tidak dibenarkan secara hukum karena berada di Kawasan Hijau milik Pemerintah Kota Samarinda dan sifatnya sementara jika sewaktu-waktu Pemerintah mengambil alih mereka suka tidak suka wajib menyerahkan lahan bangunan tersebut kepada Pemerintah Kota Samarinda.

Menurut hasil penelitian ditemukan beberapa problematika atau masalah yang menyebabkan terhambatnya proses pembebasan tanah yang berakhir pada terhambatnya ganti rugi, yaitu sebagai berikut:

1. Faktor Psikologis Masyarakat

Masyarakat pemilik tanah yang selama ini telah sangat tergantung kehidupannya dan tempat tinggalnya pada sebidang tanah yang mereka tinggali dan mereka usahakan menjadi merasa sangat kehilangan ketika terpaksa harus meninggalkan tanahnya tersebut, walaupun harus diganti rugi. Sebagai contoh: warga memiliki satu-satunya bidang tanah digunakan untuk pabrik tahu sebagai sumber mata pencaharian utama

keluarga, beliau merasa keberatan Ketika harus melepaskan tanahnya untuk pembangunan normalisasi di pinggiran Sungai.

2. Sulitnya mencapai kesepakatan harga ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah.
3. Harga ganti rugi yang dihasilkan oleh penilai independen terlalu rendah bahkan di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
4. Surat tanda bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat tidak sesuai dengan kondisi lapangan.
5. Masyarakat pemilik tanah tidak berada di tempat sehingga sulit dilakukan inventarisasi data mengenai bidang-bidang tanah yang akan dibebaskan.
6. Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai besaran ganti kerugian tidak dapat dibelikan tanah kembali. Langkah yang diambil oleh pihak Kelurahan adalah dengan memberikan pemahaman bahwa besaran ganti kerugian tersebut dapat dibelikan tanah di tempat lain yang lebih terjangkau.
7. Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai kurang tinggi. Langkah yang diambil oleh Pihak Pemerintah adalah dengan memberikan kesempatan kepada warga pemilik tanah untuk mengajukan keberatan atas nilai ganti kerugian dengan diberikan batasan waktu. Selain itu, pihak Kelurahan juga memberikan pemahaman bahwa apabila sampai batas waktu warga belum sepakat, maka akan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut pastinya akan menimbulkan kerugian.

Dalam mengatasi konflik ini, dibutuhkan suatu langkah yang tepat dan adil untuk dapat mengakomodir pihak-pihak yang berkonflik agar dapat mencapai titik kesepakatan bersama yang adil bagi kedua belah pihak. Langkah tersebut dapat dilakukan dengan melakukan suatu pendekatan dengan cara dinegosiasikan kepada masyarakat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil Penelitian yang sudah dilakukan terhadap Kantor Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang (PUPR) Kota Samarinda maka dapat di Tarik sebuah Kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme Ganti Rugi Proses Normalisas di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel yang memberikan kerangka kerja yang komprehensif untuk mengatur Prosedur Mekanisme Ganti Rugi Bangunan. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ini menegaskan pentingnya kepastian hukum, prosedur yang struktur. Dengan memenuhi ketentuan dalam peraturan ini. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Normalisasi Sungai di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel dilaksanakan dengan berlandaskan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang didukung dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum.
2. Kendala Mekanisme Ganti Rugi dalam Proses Normalisasi ini menghadapi beberapa kendala yaitu sulitnya mencapai kesepakatan harga ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai besaran ganti kerugian tidak dapat dibelikan tanah kembali.

Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, beberapa langkah yang perlu diambil antara lain: memberikan pemahaman masyarakat pemilik tanah atas fungsi sosial hak atas tanah dan hak serta kewajiban warga pemilik tanah, membantu mempercepat mewujudkan kesepakatan harga ganti rugi, meningkatkan pendekatan dengan masyarakat pemilik tanah melalui berbagai ragam cara, menertibkan administrasi arsip-arsip pengadaan tanah.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Dalam Perencanaan Normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang harus dilakukan dengan teliti dan cermat sehingga dapat tertangani dengan baik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
2. Dalam melakukan upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pemerintah harus berdasarkan Peraturan dan Perundang-undangan yang mengatur tersebut, pemberian ganti rugi harus berdasarkan kemsalahatan dan tidak merugikan salah satu pihak. Kepentingan pemilik tanah tidak dapat diabaikan baik tuntutan maupun haknya oleh pemerintah sehingga pemilik tanah tidak mengalami kerugian atau kemunduran kesejahteraan hidupnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Badruzaman, Mariam Darus. "*KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*." Alumni, Bandung (1993).
- Boedi, Harsono. "*Hukum Agraria Indonesia*." Jakarta: Djambatan (2008).
- Bruggink, JJ. *Rechtsrefleties*. 1999. Alih Bhaasa: Arif Sidahrta, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan*, CV Rafi Maju Mandir, Jakarta, 2011.
- Gautama Sudargo. 1984. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008.
- Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. 2007, Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Sumardjono, Maria W, 2008, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas.

Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Syah, Mudakir Iskandar. *Dasar-dasar pembebasan tanah untuk kepentingan umum: dilengkapi dengan Peraturan Perundang-undangan & Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006*. Jala Permata, 2007.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

C. Jurnal

<https://jurnal.uwgm.ac.id/index.php/yuriska>

<https://e-journal.uaajy.ac.id/16557/3/HK113402.pdf>

Kasenda, Dekie GG. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum* 2.2 (2017): 122-141

Kirana, Y., & Arianti, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Indonesia Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 23-38.

Lestari, Putri. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGn Jurnal Hukum* 1.2 (2020): 71-86.

Merry Tjoanda, *Wujud Ganti Rugi*, Jurnal Sasi Vol. 16 No. 4 Bulan Oktober – Desember 2010

file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jsasi2010_16_4_6_tjoanda.pdf

Samad, Baihaqi A. "Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Ilmiah Peuradeun* 2.2 (2014): 127-144.

Sitorus, Oloan, Carolina Sitepu, and Herawan Sauni. *Pelepasan atau penyerahan hak sebagai cara pengadaan tanah*. Dasamedia Utama, 1995.

Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia* 5.2 (2016): 376-394.

Sufriadi, Yanto. "Penyebab sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bengkulu)." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18.1 (2011): 42-62.

Suhadi, Pembangunan Hukum Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Pawiyatan*, Vol: XXIII, No: 1 (2016).

Sutanto, Dian Natalia. Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Rugi dan Asas Kesepakatan dalam Peraturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Mewujudkan Keadilan bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Diss. UAJY, 2013.

Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah, jurnal. Universitas Atma Jaya Kampus II Thomas Aquinas.

Sarjita. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah*

(Keppres No. 34 Tahun 2003. Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005).

Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017): 113-138.

Zarkasih, H. (2015). Pelaksanaan prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus pelebaran jalan raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 3(2).

D. Internet

[https://jdih.esdm.go.id/storage/document/UU%20No.%202%20T %202012.pdf](https://jdih.esdm.go.id/storage/document/UU%20No.%202%20T%202012.pdf)

, diakses pada 23 Oktober 2019.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



**PEMERINTAH KOTA SAMARINDA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

JALAN BALAIKOTA NO. 27 TELP. (0541) 733033 / 741429 FAX. (0541) 746157

S A M A R I N D A – KALIMANTAN TIMUR

Kode Pos : 7 5 1 2 1

REKOMENDASI PENELITIAN

200.1.4.12/ 1432 /300.05

A. Dasar :

1. Undang-undang No.14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik;
2. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SD 6/2/12 tanggal 5 Juli 1972 tentang Kegiatan Riset dan Survey diwajibkan melapor diri kepada Gubernur, Kepala Daerah atau Pejabat ditunjuk;
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
4. Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Samarinda;
5. Peraturan Walikota Samarinda Nomor 120 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Samarinda;

B. Menimbang :

Surat dari Universitas Widya Gama Mahakam Fakultas Hukum, Nomor :
440.1/UWGM.FH-B/IX/2024 Tanggal : 11 September 2024 Perihal : Mohon
Rekomendasi;

**Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Samarinda, memberikan
Rekomendasi Kepada :**

A. Nama / Obyek : **TIONG KIKI**

B. NIM : 20.11.107.74201.040

C. Jurusan / Program Studi : Hukum

D. Jabatan / Tempat / Identitas :

Mahasiswa/ Universitas Widya Gama Mahakam Fakultas Hukum, Alamat : Jl. K. H.
Wahid Hasyim Sempaja Samarinda 75124, NIK: 6408085007010002 Hp : 082251870188

E. Untuk...

E. Untuk :

1. Melaksanakan Penelitian Dengan Judul Skripsi '**Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum**'

2. Lokasi Penelitian :

- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Samarinda

3. Waktu Lama Penelitian : 3 (Tiga) Bulan

4. Status Penelitian : Baru

Ketentuan bagi Pemegang Rekomendasi Penelitian :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah kegiatan;
2. Tidak dibenarkan melakukan penelitian yang tidak sesuai / tidak ada kaitannya dengan judul penelitian dimaksud;
3. **Setelah Penelitian selesai agar menyampaikan 1 (satu) eksemplar laporan Kepada Walikota Samarinda Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Samarinda;**

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Samarinda, 13 September 2024

An. KEPALA
Sekretaris

MIFTAHURRIZQA, SE
Pembina Tk. I (IV/b)
NIP. 19720710 199803 1 012

Tembusan Yth:

1. Walikota Samarinda (sebagai laporan);
2. Dinas PUPR Kota Samarinda;
3. Yang Bersangkutan;
4. Arsip;



PEMERINTAH KOTA SAMARINDA
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

Jl. D. I Panjaitan Kel.Gn. Lingai Kec. Sungai Pinang Samarinda
<https://pupr.samarindakota.go.id/> Email : pupr@samarindakota.go.id

Samarinda, 20 September 2024

Nomor : 000.9.2/9922/100.07
Perihal : Penelitian

Kepada Yth.
Fakultas Hukum
Univeritas Widya Gama Mahakam
Di –
Samarinda

Menindak lanjuti surat dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Samarinda Tanggal 13 September 2024 Nomor : 200.1.4.12/1432/300.05 Perihal : Penelitian, maka berkenaan dengan hal tersebut kami menyetujui menerima mahasiswa/i atas nama :

No.	Nama / NPM	Program Studi
1	Tiong Kiki / 20.11.107.714201.040	Hukum

Untuk melaksanakan Penelitian dengan Judul Skripsi "**Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Kepentingan Umum**" pada instansi kami.

Demikian disampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

An. Kepala
Sekretaris,

NENENG CHAMELIA SHANTI, ST, M.Si
Pembina Tk.I / IVb
NIP. 19751105 200112 2 003

NPM : 207201040
No.HP/wa : 082251870188
Email : tlongkiky777@gmail.com
Status : Mahasiswa Smt. Akhir
Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
Perihal : Penelitian Skripsi

PEDOMAN WAWANCARA

RESPONDEN/NARASUMBER : Dinas Pekerjaan Umum
Dan Penataan Ruang Kota
Samarinda.
N A M A : Agus Cahyadi K, ST.
JABATAN : Fungsional Ahli Muda.
ALAMAT : Gn. Lingal, Kec. Sungai
Pinang, Kota Samarinda,
Kalimantan Timur.
HARI/WAKTU : September 2024.
WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul:

"Mekanisme Ganti Rugi Bangunan Dalam Proses Normalisasi Di Kelurahan Sungai Pinang Segmen JB Hotel Kota Samarinda Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum"

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:

1. Bagaimana mekanisme yang dilakukan dari awal sampai ke tahap ganti rugi dalam proses normalisasi di Kelurahan segmen JB Hotel Kota Samarinda?
2. Apa yang menjadi kendala dari mekanisme ganti rugi bangunan di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel Kota Samarinda?
3. Berapakah besaran ganti rugi yang di tetapkan untuk normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel?
4. Apa yang menjadi acuan atau kriteria untuk menentukan ganti rugi tersebut di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel?
5. Bagaimana cara menentukan nilai ganti rugi tersebut?
6. Apakah proses normalisasi berjalan dengan baik dan faktor apa yang menjadi penghambat normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel tersebut?
7. Apakah warga yang terkena normalisasi sudah menerima ganti rugi yang telah di tetapkan?
8. Apakah warga di Kelurahan Sungai Pinang menerima adanya normalisasi tersebut?
9. Dalam menjalankan program ini apakah ada tim tersendiri yang turun kelapangan? Dan terbagi menjadi berapa? (Tim Survei)
10. Apakah ada target yang di tentukan dalam normalisasi khususnya di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel?
11. Berapa luas wilayah segmen JB Hotel yang terkena normalisasi? (Luas Area) 1.229 m²
12. Bagian mana saja yang menjadi batas-batas normalisasi segmen JB Hotel tersebut?
13. Apakah ada kerja sama dengan pihak selain Dinas PUPR Kota Samarinda dalam menjalankan program normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang?
14. Bagaimana bentuk kerja sama dengan pihak lain dalam menjalankan program normalisasi ini?
15. Apakah proses normalisasi di Kelurahan Sungai Pinang segmen JB Hotel ini berjalan sesuai dengan perencanaan?

Berikut daftar data penunjang yang diperlukan:

1. Struktur Dinas PUPR Bidang Pertanahan.
2. Peraturan Perundang- undangan
3. Profil Narasumber

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.



Dipindai dengan CamScanner

Hormat Saya,



Wawancara Penelitian dengan Ibu Eni. Selaku Koordinator Lapangan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bidang Pertanahan Kota Samarinda.

DAFTAR RIWAYAT PENDIDIKAN

Tiong Kiki, lahir di Kutai Timur pada tanggal 10 Juli 2001, merupakan anak Pertama dari Dua bersaudara, dari pasangan Bapak Aris Ncuk dan Ibu Yulyani Merang. Mengawali Pendidikan dijenjang Sekolah Dasar (SD) Negeri 002 Kongbeng, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 1 Kongbeng. Kemudian menempuh Pendidikan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 1 Kongbeng dan berhasil menyelesaikan studi pada tahun 2020. Ditahun yang sama penulis melanjutkan Pendidikan di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dengan memilih jurusan Ilmu Hukum. Pada tahun 2023 penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) VII di Kelurahan Bangun Rejo, Kecamatan Tenggarong Seberang, selama 1 (satu) bulan tepatnya di bulan agustus. Kemudian setelah selesai KKN, Pada bulan oktober penulis melanjutkan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) selama 1 (satu) bulan setengah untuk memenuhi syarat perkuliahan di jurusan ilmu hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

