



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**KONSULTASI PUBLIK DALAM RENCANA
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

**“(Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi
Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)”**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh
TRI ENDAH PRAMITA
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
8111413119

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2018**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “**Konsultasi Publik Dalam Rencana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)**” disusun oleh Tri Endah Pramita (8111413119), telah dipertahankan di hadapan sidang ujian skripsi fakultas hukum universitas negeri semarang, pada:

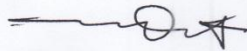
Hari :
Tanggal :

Penguji Utama,



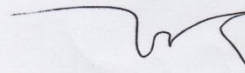
Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Penguji I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Penguji II



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.
NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

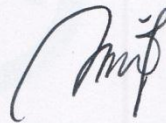
Nama : Tri Endah Pramita

Nim : 8111413119

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Konsultasi Publik Dalam Rencana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)”** adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 2 Agustus 2018

Yang menyatakan,



Tri Endah Pramita

NIM. 8111413119

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Endah Pramita

Nim : 8111413119

Program Studi : Ilmu Hukum (SI)

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul :

“Konsultasi Publik Dalam Rencana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)” Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 2 Agustus 2018
Yang menyatakan,



Endah Pramita
NIM. 8111413119

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

1. Kesialan yang menimpamu di masa depan, ialah akibat dari kelalaianmu pada masa lalu (Napoleon)
2. Berubahlah selagi kamu dalam kondisi terbaikmu, sebelum muncul hal-hal buruk. Akan terlalu lambat untuk membetulkan atap saat musim hujan terlanjur datang. Pinjamlah payung selagi matahari masih bersinar. (Jack Ma)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Untuk Kedua Orang Tuaku Tercinta, Ibu Sрни dan Bapak Bambang Marsanto.
2. Dosen pembimbingku Bapak Suhadi dan Ibu Aprila Niravita yang telah sabar membimbing sampai akhir.
3. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang angkatan 2013.
4. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Konsultasi Publik Dalam Rencana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)” sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan rasa tulus, ikhlas dan rendah hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Dosen Pembimbing yang memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi;
4. Aprila Niravita, S.H., M.Kn., Dosen Pembimbing yang memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi;
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas semua ilmu yang diajarkan kepada penulis;
6. Faiza Mukti Septyani, S.Sos., M.Si., Kepala Seksi Pengadaan Tanah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah yang

telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di bagaian Hubungan Industrial;

7. Ibu dan bapakku tersayang yang selalu berjuang mengorbankan jiwa dan raga dan selalu memberikan dukungan, motivasi serta doa yang tak henti hentinya;
8. Kakak-kakak dan adek tercinta yang selalu memberikan semangat;
9. Teman-teman seperjuangan yang selalu menemani penulis selama ini, Eni Fitriana, Adlina Adiati, Mar-a Nishfa, Elvin Rangga, Eka Sujana, Awan Kusuma;
10. Vicky Kurnia Rahman, seseorang yang telah meluangkan waktu untuk menemani penulis dalam melakukan penelitian;
11. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis yang tidak mungkin penulis sebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata dan sebuah harapan bagi penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi instansi penelitian, dan pembaca serta berguna bagi perkembangan khasanah ilmu pengetahuan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Semarang, Agustus 2018
Penulis

Tri Endah Pramita

ABSTRAK

Pramita, Tri Endah. 2018. *Konsultasi Publik Dalam Rencana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati)*. Prodi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Pembimbing II: Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Konsultasi Publik, Irigasi Logung.

Permasalahan dalam pengadaan tanah dapat terkait secara langsung dengan proses pengadaan tanahnya sejak perencanaan hingga penyerahan hasil, maupun dampak tidak langsung dari kesejajaran nilai tanah yang telah digantikan dengan uang atau lainnya. Dibutuhkan proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bentuk upaya persiapan pembangunan nasional yang dapat pemerintah jalankan adalah dengan melakukan konsultasi publik pengadaan tanah. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah 1) Bagaimana pelaksanaan konsultasi publik pengadaan tanah untuk pembangunan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati? 2) Bagaimana Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati ?

Metode pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode pendekatan penelitian kualitatif. Jenis penelitian menggunakan metode yuridis empiris. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yang berupa wawancara, dokumentasi, serta studi pustaka. Validitas data dilakukan dengan teknik triangulasi sumber dan analisis data menggunakan dengan teknik analisis kualitatif *Interactive Model* yakni dengan tahapan meliputi: Pengumpulan data; Reduksi data; Penyajian data; dan Kesimpulan atau verifikasi.

Hasil penelitian bahwa pelaksanaan konsultasi publik terlaksana sebanyak 1 (satu) kali di masing masing kabupaten, yaitu di Kabupaten Kudus dan kabupaten Pati. sehingga proses pengadaan tanah dapat dilaksanakan ke tahap selanjutnya. Dalam pelaksanaan konsultasi publik tidak ada keberatan dari warga yang terdampak, baik dari warga maupun pemerintah telah mendapat kesepakatan bersama. Pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati telah sampai pada tahanan pelaksanaan.

Simpulan dalam pelaksanaan konsultasi publik dalam Berita Acara Kesepakatan, warga yang terkena dampak telah sepenuhnya mendukung pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati. Saran untuk pemerintah Provinsi, pemerintah seharusnya berupaya agar lebih meningkatkan partisipasi masyarakat untuk menghadiri kegiatan konsultasi publik pengadaan tanah. Agar kegiatan konsultasi publik tidak dianggap sebagai formalitas saja oleh masyarakat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Pembatasan Masalah.....	9
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	12
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	

2.1 Penelitian Terdahulu	13
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 Jenis-Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah	15
2.2.1.1 <i>Hak Bangsa Indonesia</i>	16
2.2.1.2 <i>Hak Menguasai Dari Negara</i>	16
2.2.1.3 <i>Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat</i>	17
2.2.1.4 <i>Hak-Hak Perorangan</i>	18
2.2.2 Hak Atas Tanah.....	18
2.2.2.1 <i>Definisi Hak Atas Tanah</i>	18
2.2.2.2 <i>Macam-Macam Hak Atas Tanah</i>	21
2.2.2.2.1 <i>Hak Atas Tanah Bersifat Tetap</i>	21
2.2.2.2.2 <i>Hak Atas Tanah Bersifat Sementara</i>	23
2.2.3 Tanah Hak.....	25
2.2.3.1 <i>Definisi Tanah Hak</i>	25
2.2.3.2 <i>Cara Memperoleh Tanah Hak</i>	25
2.2.3.2.1 <i>Pelepasan Hak Atas Tanah/ Pengadaan Tanah</i>	25
2.2.3.2.2 <i>Pencabutan Hak Atas Tanah</i>	26
2.2.4 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	30
2.2.4.1 <i>Definisi Pengadaan Tanah</i>	30
2.2.4.2 <i>Tahapan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum</i>	31
2.2.4.3 <i>Asas-Asas Umum Pengadaan Tanah</i>	34
2.2.5 Konsultasi Publik Pengadaan Tanah.....	36
2.2.5.1 <i>Definisi Konsultasi Publik</i>	36

2.2.5.2 Pelaksanaan Konsultasi Publik	39
2.3 Kerangka Berpikir	44
2.3.1 Penjelasan Kerangka Berpikir	45
BAB 3 METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Penelitian	47
3.2 Jenis Penelitian.....	48
3.3 Fokus Penelitian.....	49
3.4 Lokasi Penelitian.....	49
3.5 Sumber Data.....	50
3.6 Teknik Pengambilan Data	61
3.7 Validitas Data.....	64
3.8 Analisis Data	65
BAB 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan	
4.1 Hasil Penelitian	67
4.1.1 Gambaran Umum Kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah	67
4.1.1.1 Lokasi Kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah.....	68
4.1.2 Gambaran Umum Kantor Balai Besar Wilayah Sungai Pemali Juana	69
4.1.2.1 Lokasi Kantor Balai Besar Wilayah Sungai Pemali Juana	70
4.1.3 Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	70
4.1.3.1 Gambaran Umum Kabupaten Kudus.....	72

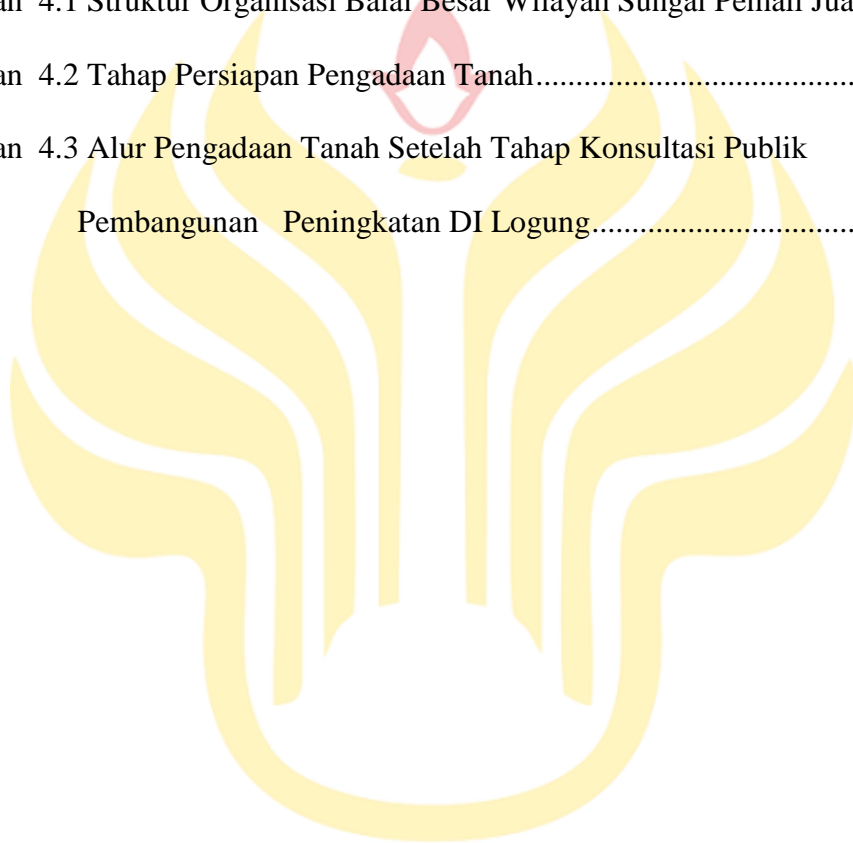
4.1.3.2	<i>Gambaran Umum Kabupaten Pati</i>	74
4.1.4	Pelaksanaan Konsultasi Publik dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati	75
4.1.5	Implikasi Hasil Konsultasi Publik Terhadap Tahapan Pengadaan Tanah Selanjutnya dalam Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus-Pati	79
4.2	Pembahasan	85
4.2.1	Pelaksanaan Konsultasi Publik dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati	85
4.2.2	Implikasi Hasil Konsultasi Publik Terhadap Tahapan Pengadaan Tanah Selanjutnya dalam Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus-Pati	94
BAB 5 PENUTUP		
5.1	Simpulan	97
5.2	Saran	98
DAFTAR PUSTAKA		100
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Susunan Keanggotaan Tim Persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Jawa Tengah	65
Tabel 4.2	Luas Tanah yang dibebaskan	70
Tabel 4.3	Letak Tanah yang dibebaskan	71
Tabel 4.4	Data Tanah, Bangunan, Tanaman dan Aset lainnya yang Terkena Pembebasan Lahan.....	71
Tabel 4.5	Rekapitulasi Perkiraan Nilai Bangunan dan Tanaman Perdesa ...	72
Tabel 4.6	Angka Kebutuhan Air Daerah Irigasi Logung.....	72
Tabel 4.7	Luas Pembebasan Lahan Saluran Logung Barat.....	72
Tabel 4.8	Luas Pembebasan Lahan Saluran Logung Timur	73
Tabel 4.9	Letak Tanah yang dibebaskan.....	79

DAFTAR BAGAN

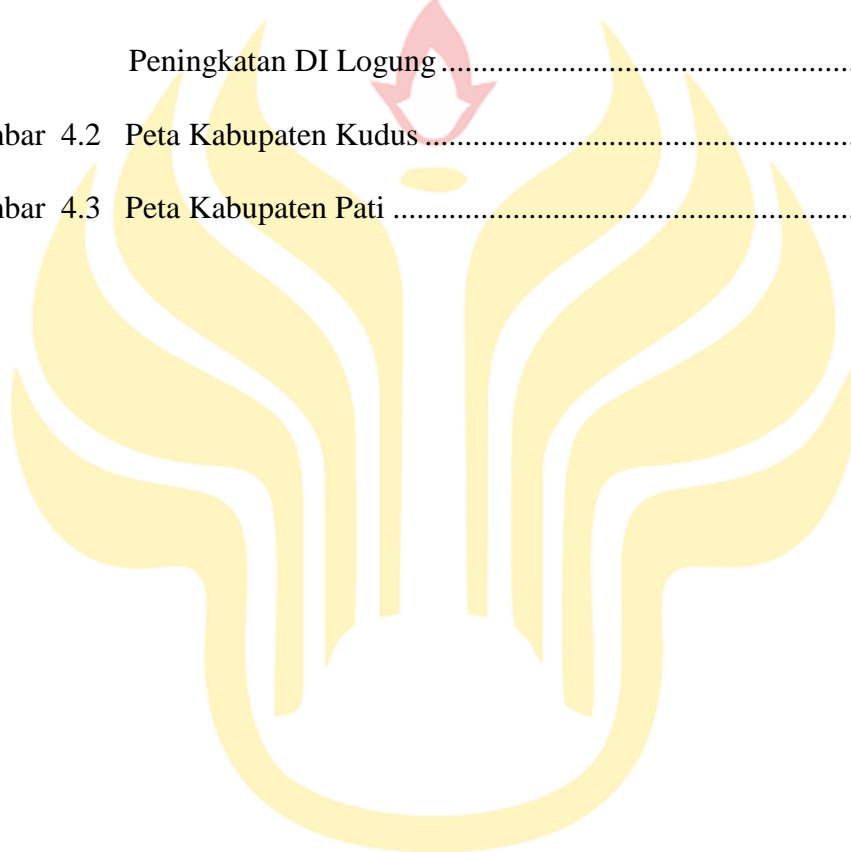
Bagan 2.1 Kerangka Berpikir.....	44
Bagan 4.1 Struktur Organisasi Balai Besar Wilayah Sungai Pemali Juana.....	58
Bagan 4.2 Tahap Persiapan Pengadaan Tanah.....	67
Bagan 4.3 Alur Pengadaan Tanah Setelah Tahap Konsultasi Publik Pembangunan Peningkatan DI Logung.....	80



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Komponen dalam Analisis Data (<i>Interactive Model</i>).....	54
Gambar 4.1	Peta Lokasi Rencana Trase/Jalur Saluran Rencana Peningkatan DI Logung	60
Gambar 4.2	Peta Kabupaten Kudus	62
Gambar 4.3	Peta Kabupaten Pati	63



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Keputusan Dekan FH Tentang Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi.
- Lampiran 2. Surat Izin Penelitian dari Universitas Negeri Semarang.
- Lampiran 3. Surat Rekomendasi Penelitian dari DPMPTSP Prov. Jawa Tengah.
- Lampiran 4. Surat Keterangan Penelitian dari Balai Besar Wilayah Sungai Pemali Juana
- Lampiran 5. Surat Undangan Konsultasi Publik Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Peningkatan DI Logung
- Lampiran 5. Instrumen Penelitian
- Lampiran 6. Daftar Hadir Konsultasi Publik
- Lampiran 7. Pemaparan Konsultasi Publik
- Lampiran 8. Berita Acara Kesepakatan Pembangunan Peningkatan DI Logung di Kabupaten Kudus.
- Lampiran 9. Berita Acara Kesepakatan Pembangunan Peningkatan DI Logung di Kabupaten Pati.
- Lampiran 10. Dokumen Penetapan Lokasi Pembangunan Peningkatan DI Logung di Kabupaten Kudus.
- Lampiran 11. Surat Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Peningkatan DI Logung di Kabupaten Pati.
- Lampiran 12. Peta lokasi rencana pembangunan peningkatan DI Logung.
- Lampiran 13. Dokumentasi penelitian.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spiritual. Tanah adalah segalanya dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang agraris dan dalam perkembangannya menjadi agraris industri. (Djuhaendah Hasan (2006:1))

Tanah sangatlah penting dalam aspek kehidupan manusia dan ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang – Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, dan dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

“Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 tanah juga merupakan satu modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditi perdagangan yang sangat diperlukan untuk meningkatkan pendapatan Nasional.”

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakekatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kewenangan Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi untuk mengatur peruntukkan dan penyelenggaraan penggunaan seluruh hak atas tanah, dalam pengertian bukan pemilik. Pengaturannya ditujukan demi kemakmuran seluruh rakyat, penyelenggaraannya diserahkan kepada lembaga tertentu, termasuk juga kewenangan negara dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata acap kali menimbulkan permasalahan.

Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Salah satu jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya. Dari uraian tersebut diatas, peran negara sangatlah vital dalam menguasai tanah untuk kepentingana rakyatnya, sehingga negara diberikan wewenang untuk mengatur

dan mengelola kekayaan alam yang berada di dalamnya yang dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong. Dalam hal ini, pemerintah sebagai pengelola secara tidak langsung memiliki kewenangan untuk mengatur agraria yang dikenal dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini membawa pemerintah kepada peraturan-peraturan yang ditunjukkan untuk kesejahteraan rakyat. Salah satunya adalah bentuk persiapan pembangunan nasional.

Permasalahan dalam pengadaan tanah dapat terkait secara langsung dengan proses pengadaan tanahnya sejak perencanaan hingga penyerahan hasil, maupun dampak tidak langsung dari kesejajaran nilai tanah yang telah digantikan dengan uang atau lainnya. Dibanding harta lainnya yang dapat dimiliki manusia, secara umum kepemilikan tanah memiliki keteikatan lebih luas dan menyangkut banyak pihak dibanding dengan kepemilikan harta benda lain. Regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, saat ini mengacu pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan operasionalisasinya mendasakan pada Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang secara substansial lebih memberikan ruang pada kepentingan masyarakat terkena dampak.

Dalam proses pengadaan tanah tersebut perlu adanya tahap pemberitahuan kepada sasaran subyek yang dituju dalam hal ini adalah masyarakat yang obyeknya dalam hal ini berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang direncanakan akan diadakan pengadaan tanah. Dibutuhkan proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai

kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bentuk upaya persiapan pembangunan nasional yang dapat pemerintah jalankan adalah dengan melakukan konsultasi publik pengadaan tanah.

Konsultasi publik merupakan tahapan awal dalam proses pengadaan tanah. Diperkenalkannya definisi konsultasi publik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan bahwa konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa kegiatan konsultasi publik pengadaan tanah dimaksudkan untuk mendapatkan kesepakatan antara instansi yang memerlukan tanah dengan masyarakat yang akan terkena dampak, yang kemudian ditetapkan oleh Gubernur sebagai lokasi pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat

yang disepakati. Dalam Konsultasi Publik tersebut banyak aspirasi yang dapat disampaikan baik dari masyarakat maupun pemerintah dalam hal keluhan seputar perencanaan pembangunan tersebut. Konsultasi Publik dalam pengadaan tanah bagi pembangunan dilakukan melalui beberapa proses yaitu sosialisasi, penetapan lokasi, serta kesepakatan dalam lokasi rencana pembangunan. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dengan masyarakat yang terkena dampak serta dilakukan ditempat rencana pembangunan atau ditempat yang disepakati. Konsultasi publik sangatlah penting untuk membangun partisipasi publik, transparansi dan akuntabilitas dari penyelenggaraan pemerintahan yang mengacu pada Undang-Undang akan menjadi prasyarat bagi partisipasi publik akan peran dan tanggung jawabnya dalam penentuan keberhasilan penyelenggaraan pemerintahan yang baik. Sinergi tersebut didasarkan pada prinsip kesetaraan, partisipasi, transparansi, akuntabilitas, demokratis saling menghormati sehingga pembangunan sistem pemerintahan yang lebih baik di daerah dapat segera diwujudkan.

Mekanisme konsultasi publik juga harus sesuai dengan pembentukan hubungan timbal balik positif antara pemerintah daerah dan masyarakat. Untuk itu, agar bentuk mekanisme konsultasi publik dapat berlaku efektif hendaknya diatur dalam suatu peraturan daerah, dengan substansi minimal yang diatur mencakup teknis pelaksanaan konsultasi publik. Tersedianya mekanisme konsultasi publik mengharuskan lembaga publik di daerah untuk lebih terbuka, oleh karena itu penting adanya penyesuaian institusi kelembagaan daerah. Mekanisme konsultasi publik hendaknya dapat dimaksimalkan oleh masyarakat

untuk terlibat aktif dalam pembentukan kebijakan dan peraturan ditingkat daerah yang sesuai dengan aspirasi masyarakat (Yasir, 2012:14).

Kabupaten Kudus yang sebagian besar masyarakatnya adalah hidup dari pertanian yang sangat membutuhkan air untuk keperluan pertanian maupun air baku untuk air minum. Di musim kering, kabupaten ini sering mengalami kekeringan tetapi saat musim hujan selalu mengalami banjir akibat meluapnya sungai di pegunungan Muria. (Sumber : BBWS Pemali Juana). Dengan tersedianya daerah irigasi Logung diharapkan dapat mencukupi kebutuhan air khususnya bagi pertanian di ruas wilayah Kudus, Pati dan sekitarnya. Serta secara tidak langsung dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat setempat.

Lokasi areal peningkatan Daerah Irigasi (DI) Logung di Kabupaten Kudus seluas $\pm 2.150,2$ Ha yang akan dikembangkan untuk Daerah Irigasi (DI) Logung di Kabupaten Kudus areal yang berada di kawasan peruntukan pertanian, dimana trasenya melalui dan berada di Desa Gondoharum, Desa Terban, Desa Honggosoco, Desa Hadipolo, Desa Tanjungrejo, dan Desa Karangbener, sebagaimana diatur dalam Pasal 51, Pasal 58, Pasal 59 dan Pasal 60 Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 16 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Kudus Tahun 2012-2032, dengan peruntukan sebagai berikut :

- a. Desa Gondoharum merupakan kawasan peruntukan pertanian,
- b. Desa Terban merupakan kawasan peruntukan pertanian, pariwisata dan industri,
- c. Desa Honggosoco merupakan kawasan peruntukan pertanian,

- d. Desa Hadipolo merupakan kawasan peruntukan pertanian,
- e. Desa Tanjungrejo merupakan kawasan peruntukan pertanian dan permukiman,
- f. Desa Karangbener merupakan kawasan peruntukan pertanian.

Sedangkan Lokasi kegiatan Peningkatan Daerah Irigasi (DI) Logung dan pencetakan sawah seluas 399.70 Ha di Kabupaten Pati yang meliputi Desa Jambean Kidul Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati. Lokasi yang dimohonkan tersebut berada dalam kawasan pertanian lahan basah (sawah) dan saluran air sungai.

Irigasi merupakan upaya yang dilakukan manusia untuk mengaliri lahan pertanian. Pada zaman dahulu, jika persediaan air melimpah karena tempat yang dekat dengan sungai atau sumber mata air, maka irigasi dilakukan dengan mengalirkan air tersebut ke lahan pertanian. Di dunia pertanian ini tidak dapat dipungkiri bahwa fungsi dari irigasi ini sangatlah penting khususnya petani pada lahan persawahan untuk mengairi dan memberikan pasokan air dilahan pertanian mereka. Hal tersebut dirasakan pula oleh para petani di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati yang mengeluhkan bahwa untuk kebutuhan air irigasi yang terbatas, akibatnya petani yang berada di kabupaten tersebut sering berebut air irigasi menyusul keterbatasan air yang mengalir. Untuk itu, pemerintah Kabupaten Kudus telah berupaya membuat aliran air baru dari waduk yang berlokasi di Desa Tanjungrejo Kecamatan Jekulo Kabupaten Kudus tersebut, Waduk Logung direncanakan mampu mengaliri lahan pertanian seluas 2.805 hektar. Sistem jaringan irigasi Logung yang memanfaatkan air dari sungai Logung

dengan dua pengambilan lewat sisi kanan ke saluran induk Logung barat, dengan luas layanan areal irigasi 1.036 hektar. Sedangkan pengambilan sisi kiri ke saluran induk Logung Timur dengan luas layanan areal irigasi 1.769 hektar.

Pemerintah Provinsi Jawa Tengah melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman telah melangsungkan konsultasi publik dan juga sosialisasi pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan guna mendapatkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dari para pihak yang terkait dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan ditempat yang telah disepakati. Namun pada kenyataannya pada saat proses pembangunan, masih ada warga yg terdampak mengeluhkan pembangunan irigasi Logung. (Sumber: jawapos.com). Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Setelah mencapai kesepakatan, maka dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas tersebut merupakan hal yang mendasari penulis untuk menelitian dengan judul KONSULTASI PUBLIK DALAM RENCANA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI PEMBANGUNAN PENINGKATAN DAERAH IRIGASI LOGUNG DI KABUPATEN KUDUS DAN KABUPATEN PATI)

1.2 Identifikasi Masalah

Berlandaskan pada latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Perubahan Peraturan-Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang belum tersosialisasi secara keseluruhan di masyarakat.
2. Proses pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Masyarakat belum mengerti secara mendetail tentang kewajiban terhadap hak dan kewajibannya sebagai pemegang hak atas tanah apabila tanahnya akan dimanfaatkan oleh Negara sebagai komponen utama dalam pembangunan kepentingan umum.
4. Ketersediaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum yang semakin minim.
5. Prosedur Pelaksanaan Konsultasi Publik Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
6. Implementasi Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terhadap Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan kabupaten Pati.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut.

Pembatasan masalah tersebut antara lain:

1. Pelaksanaan konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
2. Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
3. Penetapan Lokasi pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati ?
2. Bagaimana Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.

1.6 Manfaat Penelitian

Kegunaan atau manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.6.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan pengetahuan hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai konsultasi publik dalam pengadaan tanah. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan wawasan ilmu hukum bidang pertanahan bagi masyarakat umum.

1.6.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dan evaluasi bagi praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya khususnya tentang kepentingan umum.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian mengenai konsultasi publik dalam pengadaan tanah sudah pernah dilakukan sebelumnya, seperti Alrios Okto Parulian Silalahi (2016) dan Zaka Aditya Maulana (2017).

Alrios Okto Parulian Silalahi (2016) dengan judul “Konsultasi Publik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Semarang *Outer Ring Road* Mijen - Mangkang Kota Semarang)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan penetapan lokasi dalam pembangunan SORR Mijen-Mangkang masih dalam proses pengambilan keputusan dari hasil kajian keberatan yang disampaikan ke Bapak Walikota Semarang yakni apakah keberatan warga dapat diterima atau ditolak. Sehingga penetapan lokasi belum dapat ditentukan.

Penelitian Zaka Aditya Maulana (2017) dengan judul “Konsultasi Publik Pengadaan Tanah Bagi Persyaratan Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga UAP Kabupaten Batang Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012”. Penelitian ini membahas mengenai konsultasi publik pengadaan tanah sebagai syarat dalam pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu yang telah diuraikan di atas yaitu mengkaji topik tentang yang sama berupa konsultasi publik pengadaan tanah. Sedangkan perbedaan penelitian ini adalah terdapat pada fokus penelitian, lokasi penelitian dan jenis penelitian.

- 1) Fokus penelitian ini yaitu, (1) Pelaksanaan konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati dan (2) Bagaimana Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
- 2) Studi penelitian ini dilakukan di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah serta Desa Hadipolo Kecamatan Jekulo Kabupaten Kudus dan Desa Wangunharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati.
- 3) Jenis penelitian ini adalah kualitatif dengan metode pendekatan yuridis empiris.

2.2 Landasan Teori

Tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salideho (1993:23) mengemukakan bahwa :

“Tanah adalah sesuatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan”

Sedangkan menurut Budi Harsono (1999:18) memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Authority of Land Procurement Committee In The Implementation of Compensation For Land Acquisition :

“The enactment of the basic agraria law in Indonesia is creates dualism in land law and on western law. The basic agraria law the dualism and creates the unification of our national land law.”

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

2.2.1 Jenis-Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang

hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai secara yuridis. Contohnya adalah tanah yang disewakan. Penguasaan yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada penyewa tanah.

The Natural of Justice in the Procurement of Land for General Interests in the National Development Framework :

“Land is the basic capital development. There is hardly any development (sectoral) activity that does not require land. Therefore, the land plays a very important role, even determining the success or failure of a development.”

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memuat beberapa tingkatan atau jenjang hak penguasaan atas tanah, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat; dan
4. Hak-hak Perorangan/Individual.

2.2.1.1 Hak Bangsa Indonesia

Mengenai hak Bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak ini juga menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain. Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepunyaan

berarti subyek atas hak Bangsa Indonesia ada pada seluruh rakyat Indonesia dan meliputi seluruh wilayah Indonesia. Unsur tugas kewenangan berarti tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah dilaksanakan oleh negara.

Hak bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi. Ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Penjelasan Umum II UUPA)

2.2.1.2 Hak Menguasai Dari Negara

Hak menguasai dari negara diatur dalam Pasal 2 UUPA. Hak ini bersumber dari hak Bangsa Indonesia. Kewenangan yang terdapat di hak menguasai dari negara merupakan kewenangan yang bersifat publik, sehingga hak ini tidak sama dengan konsep domein yang diberlakukan oleh pemerintah kolonial Belanda.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Subyek dari hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia dan meliputi semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia, baik tanah yang belum maupun yang sudah dihaki dengan hak perorangan. Tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara (dalam praktik administrasi disebut tanah negara). Sedangkan tanah yang sudah dihaki dengan hak perorangan disebut tanah hak dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah hak milik.

2.2.1.3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA. Menurut Boedi Harsono, hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Subyek dari hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, baik yang bersifat teritorial (warganya tinggal di wilayah yang sama) maupun yang bersifat genealogik (warganya terikat dengan hubungan darah).

2.2.1.4 Hak-Hak Perorangan

Hak-hak perorangan terbagi menjadi :

1. Hak-hak atas tanah, meliputi :
 - a. Hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh negara. Beberapa bentuk dari hak atas tanah primer adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.
 - b. Hak atas tanah sekunder, yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain. Beberapa bentuknya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang

diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain-lain.

2. Wakaf

3. hak jaminan atas tanah : hak tanggungan.

2.2.2 Hak Atas Tanah

2.2.2.1 Definisi Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan (Harsono, 2008: 262).

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak- hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan

hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai

- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usah bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat- sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.”

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam

Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2)

UUPA yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA. Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak.

2.2.2.2 *Macam-Macam Hak Atas Tanah*

2.2.2.2.1 *Hak Atas Tanah Bersifat Tetap*

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16, yaitu:

1) Hak Milik (HM)

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa

sifat-sifat dari Hak Miliklah yang membedakannya dengan hak-hak lain. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, Hak Miliklah yang terkuat dan terpenuhi. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 8 ayat (1), Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 HGB diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 38. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

4) Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 s/d Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

5) Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2.2.2.2.2 Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak

tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu :

“Seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus”.

Oleh karena itu yang dimaksud dengan Hak atas tanah yang bersifat sementara meliputi :

1) Hak Gadai Tanah/ Jual Gadai

Hak gadai atas tanah pada dasarnya adalah suatu hak yang dimiliki oleh seorang kreditur atas tanah debiturnya untuk dapat menguasai/turut mengambil atau menikmati sebagian dari hasilnya selama debiturnya belum melunaskan hutangnya kepada si kreditur itu. (Halim, 1985: 47).

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak Usaha Bagi Hasil ialah hak yang dipunyai seorang penggarap untuk menggarap/mengusahakan tanah orang lain dengan memberikan sebagian tertentu dari hasil tanah tersebut kepada pemiliknya sebagai imbalannya. (Halim, 1985: 51).

3) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan sebidang tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada

pemilikinya. (Asri, 1987: 145).

4) Hak Menumpang

Menurut Halim (1985: 52), Hak menumpang ialah hak seseorang atau suatu pihak untuk menumpang tinggal diatas tanah milik orang lain dengan jalan:

- a. Mendiami rumah atau bangunan yang sudah ada di atas tanah tersebut bila bangunan itu masih kosong, atau:
- b. Mendirikan rumah atau bangunan sendiri untuk ditinggali bila tanah tersebut masih kosong atau belum ada bangunan apa pun yang berdiri diatasnya.

2.2.3 Tanah Hak

2.2.3.1 Definisi Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu. Hak yang melekat atau dihinggapai atas suatu bidang tanah, dapat saja berupa hak milik, Hak Guna Usaha atau Hak Lainnya. Ia berada dalam ruang dan waktu (Salindeho, 1993: 164).

2.2.3.2 Cara Memperoleh Tanah Hak

Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/ pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

2.2.3.2.1 Pelepasan Hak Atas Tanah/Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak

memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada negara dengan suka rela (Salindeho, 1993: 33).

Pembebasan tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau uang ganti rugi (Salindeho, 1993: 33).

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) karena diterlantarkan
 - 4) karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. Tanahnya musnah.”

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

2.2.3.2.2 *Pencabutan Hak Atas Tanah*

Boedi Harsono mengemukakan bahwa pencabutan tanah adalah pencabutan hak yang dilakukan jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum,

sedang musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil yang konkrit padahal tidak dapat mendapatkan lahan lain. Dalam pencabutan hak yang punya tanah tidak melakukan suatu pelanggaran atau melalaikan suatu kewajiban sehubungan dengan tanah yang dipunyainya, maka pengambilan tanah yang bersangkutan wajib disertai ganti kerugian yang layak. (Mudakir Iskandar, 2010:3).

Pencabutan hak itu tidak hanya untuk kepentingan dari bangsa dan Negara ataupun dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta atau kepentingan dari masyarakat luas yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi atau lain kemudahan bagi rakyat asal saja kesemuanya sudah termasuk dalam rencana pembangunan daerah yang bersangkutan. (Parlindungan, 1990: 42).

Pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 18 UUPA ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak atas tanah dimungkinkan,

tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Dalam hal pencabutan hak ini menurut Soimin (1994: 89), berdasarkan kenyataan bahwa Tanah, disamping mempunyai nilai ekonomis, juga berfungsi sosial. Karena fungsi sosial inilah yang kadang kala kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan, guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga dapat juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Misalnya, dipindahkan ketempat lain yang memang diperuntukkan bagi perumahan dengan mendapat prioritas utama, dan tentunya kalau penggantian ini dengan uang haruslah dengan jumlah yang layak. Harga layak disini haruslah harga umum menurut Undang- Undang yang artinya pantas untuk kesusilaan umum, karena kalau menurut harga pasaran, ini kadang-kadang sudah melalui perantara.

Dalam peraturan-peraturan yang berlaku tentang pencabutan hak, maka untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi beberapa syarat yaitu: pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendaknya. Unsur kepentingan umum harus tegas yang menjadi dasar dalam pencabutan hak ini. Termasuk dalam kepentingan umum ini adalah kepentingan bersama dari rakyat, serta kepentingan untuk pembangunan negara.

Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut cara yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan berbagai ketentuan

pelaksanaannya guna mengatur cara pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak. Bilamana pencabutan hak atas tanah tersebut dilakukan tanpa mengindahkan ketentuan tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah dapat dinilai sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Peraturan-peraturan pencabutan hak sebenarnya mempunyai dua fungsi, disatu pihak merupakan landasan hukum bagi pihak penguasa untuk memperoleh tanah-tanah milik rakyat yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan dilain pihak dengan adanya peraturan-peraturan tersebut merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat mengenai hak-hak atas tanahnya dari tindakan sewenang-wenang penguasa.

Prosedur pencabutan hak menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, dapat dilakukan menurut dua cara yaitu:

a) Pencabutan hak menurut acara biasa

Menurut acara ini pihak yang meminta diadakannya pencabutan hak mengajukan permohonan pencabutan hak kepada Presiden melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan disertai: rencana peruntukan dan alasan-alasan dilakukannya pencabutan hak atas tanah tersebut, keterangan orang-orang yang akan dikenakan pencabutan hak, serta letak tanah, jenis tanah, macamnya hak dan luas tanah, juga benda-benda yang ada di atasnya, rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut (bilamana ada). Setelah semua persyaratan diterima, Presiden memproses permohonan tersebut dengan menerbitkan Surat Keputusan

Presiden tentang pencabutan hak tersebut. Surat Keputusan tersebut diumumkan dalam Berita Negara dan turunannya disampaikan kepada mereka yang haknya dicabut.

b) Pencabutan hak dalam keadaan mendesak

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang merupakan keadaan darurat dimana Pemerintah memerlukan tanah dengan cepat/singkat sehingga diperlukan penanganan yang cepat, misalnya terjadi wabah atau bencana alam yang perlu penampungan para korbannya dengan segera. Dalam hal ini tidak disertai dengan taksiran ganti rugi dari Panitia Penaksir. Ganti rugi dalam pencabutan hak besarnya tergantung pada status haknya, apakah berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak-hak yang lain. Sehingga ganti rugi yang diberikan tidak sama besarnya sesuai dengan status tanahnya.

Pasal 8 dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya menyebutkan:

“Bilamana pemilik tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan presiden, maka pemilik bisa melakukan banding kepada Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah yang dicabut haknya. Untuk menggelar acara peradilan tersebut, maka harus disusun suatu acara khusus dengan peraturan pemerintah”.

Hingga saat ini Peraturan Pemerintah yang mengatur acara tersebut belum ada. Pengadilan Tinggi akan memutus perkara tersebut dalam tingkat pertama dan

terakhir. Sengketa mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan sengketa-sengketa lainnya tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan. Apabila sudah ada SK pencabutan haknya dan ganti ruginya sudah disediakan, maka tanah dan benda obyek pencabutan hak sudah dapat dikuasai tidak perlu menunggu diberikannya putusan oleh Pengadilan yang bersangkutan.

2.2.4 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

2.2.4.1 Definisi Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian. (Harsono Boedi, 2008)

Kepentingan umum adalah termasuk 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.

Jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

- a) jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;

- b) waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c) pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d) fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain bencana;
- e) tempat pembuangan sampah ;
- f) cagar alam dan budaya; pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

2.2.4.2 Tahapan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah memegang peran yang sangat penting, karena hal tersebut menentukan keberhasilan suatu pembangunan. Hal itu terkait tanah sebagai komponen utama pembangunan. Dalam hal ini pemerintah, pemilik tanah, dan instansi swasta memiliki peran penting dalam pengadaan tanah (Limbong, 2013:48).

Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 13 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dapat dilakukan dengan tahapan-tahapan, sebagai berikut:

1. Tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahapan perencanaan, instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Dalam Pasal 15 Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk

dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

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

2. Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah bersamaan dengan pemerintah Provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- 1). Pemberitahuan rencana pembangunan.
- 2). Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan
- 3). Konsultasi publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana yang dimaksud dalam angka 1 diatas, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembagunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana yang dimaksud diatas meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak

dan obyek pengadaan tanah. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak (UU No 2 Tahun 2012).

3. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- b. Penilaian ganti kerugian.
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian.
- d. Pemberian ganti kerugian, dan
- e. Pelepasan tanah instansi (UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 27).

4. Tahap Penyerahan Hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada para pihak yang berhak. Instansi yang memerlukan tanah dapat memulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah. Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

2.2.4.3 Asas-Asas Umum Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangannya meliputi salah satu dari dua jenis kepentingan pembangunan, yaitu pembangunan untuk kepentingan rakyat dan pembangunan untuk kepentingan perusahaan (swasta). Banyaknya pengadaan tanah yang dikemas untuk kepentingan umum, pada hakekatnya untuk kepentingan pemilik modal. Keadaan yang demikian bertentangan dengan filosofi hukum, yakni aspek kepastian, keadilan dan kemanfaatan yang seharusnya diberikan kepada rakyat tanpa ada pembedaan. Oleh karena itu, prinsip-prinsip kepentingan umum dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan perlu dianalisa berdasarkan rasa keadilan masyarakat dan penentuan besarnya ganti rugi. Prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum harus meliputi:

- 1) Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis;
- 2) Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum;
- 3) Penghormatan hak atas tanah dan
- 4) keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum.

Proses musyawarah dalam Perpres Nomor 36 tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006 tidak memberikan rasa keadilan untuk menentukan besar dan bentuk ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya di bebaskan untuk kepentingan umum. Penerapan asas musyawarah untuk menentukan besar dan bentuk ganti rugi para pihak tidak berada dalam posisi seimbang. Pemegang

hak atas tanah diposisikan sebagai pihak yang lemah sedangkan pemerintah berada dalam posisi yang kuat. Hal itu, dapat dibuktikan dengan kecilnya kesempatan pemegang hak atas tanah untuk menyatakan kehendaknya dalam menentukan ganti rugi. Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 menyatakan bahwa jika tidak tercapai kesepakatan panitia pengadaan tanah berwenang untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditiptkan pada Pengadilan Negeri setempat. Secara normatif ketentuan tersebut hanya melindungi kepentingan pemerintah sedangkan kepentingan pemegang hak atas tanah tidak dilindungi. Penetapan ganti rugi dalam Perpres Nomor 36 tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006 dilakukan secara musyawarah yang menggunakan NJOP. Ganti rugi dikonsinyasikan jika:

- a) Tidak tercapai kesepakatan;
- b) Terjadi sengketa kepemilikan.

Ketentuan perundang-undangan mengenai pencabutan, atau pembebasan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum yang berlaku perlu dirumuskan kembali sesuai dengan nilai-nilai sosial yang berkembang, diantaranya:

- a) Pendefinisian yang konkret tentang pengertian kepentingan umum,
- b) Adanya formulasi yang tepat dan memposisikan para pihak dalam kesejajaran dalam proses musyawarah untuk menentukan besarnya ganti rugi,
- c) Ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang atau tanah pengganti dan permukiman kembali, atau gabungan dari dua atau lebih dan,

- d) Adanya upaya untuk memulihkan kehidupan sosial ekonomi mereka yang terkena pembebasan tanah.

2.2.5 Konsultasi Publik Pengadaan Tanah

2.2.5.1 Definisi Konsultasi Publik

Konsultasi publik (*Public Consultation*) adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Setelah mencapai kesepakatan, maka dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kemudian Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur sesuai dengan kesepakatan tersebut. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak di terimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat

pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur akan membentuk tim untuk melakukan atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim sebagaimana dimaksud terdiri atas:

1. Sekretaris Daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
3. Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
4. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
5. Bupati/Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan Akademisi sebagai anggota.

Tim bentukan Gubernur tersebut bertugas sebagai berikut :

- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan
- b. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan
- c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan

rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain. Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Konsultasi Publik sendiri erat kaitannya dalam proses penyusunan AMDAL. kegiatan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) dari suatu proyek

sangat penting untuk diketahui oleh semua pihak, baik yang terkena dampak langsung maupun yang tidak terkena dampak langsung. Informasi ini penting sebagai umpan balik untuk mendapat masukan dalam studi AMDAL. Aktivitas proyek yang akan dilaksanakan pada dasarnya akan menimbulkan dampak positif dan dampak negatif terhadap masyarakat sekitar proyek, oleh karena aspek keterbukaan rencana kegiatan akan sangat sangat membantu pemrakarsa dalam pelaksanaan proyek.

Dampak positif dan dampak negatif akan dirasakan oleh masyarakat oleh karena itu masyarakat perlu dilibatkan sejak awal kegiatan proyek. Sebagaimana diatur dalam Permen Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2012 tentang Pedoman Keterlibatan Masyarakat Dalam Proses Analisis Dampak Lingkungan Hidup Dan Izin Lingkungan, disebutkan bahwa prinsip dasar pelaksanaan keterlibatan masyarakat dalam proses Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup dan izin lingkungan adalah bahwa informasi yang diberikan transparan dan lengkap, ada kesetaraan posisi diantara pihak-pihak yang terlibat, penyelesaian masalah bersifat adil dan bijaksana, dan koordinasi, komunikasi dan kerjasama dikalangan pihak-pihak yang terkait.

2.2.5.2 Pelaksanaan Konsultasi Publik

Pentingnya Konsultasi publik merupakan tahapan awal dalam proses pengadaan tanah. Kegiatan ini diorientasikan untuk mendapatkan kesepakatan antara institusi yang membutuhkan tanah dengan masyarakat yang akan terkena dampak, yang kemudian ditetapkan oleh Gubernur sebagai lokasi pembangunan. Dalam hal ini, masyarakat dimungkinkan untuk mengajukan keberatan terhadap

rencana proyek pembangunan. Apabila keberatan masyarakat diterima Gubernur, maka lokasi proyek yang direncanakan harus pindah ke lokasi lain. Jadi dalam konteks kekinian, proses pengadaan tanah dapat dilanjutkan apabila masyarakat yang terkena dampak menyetujui lokasi proyek yang direncanakan. Diperkenalkannya instrumen konsultasi publik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dengan konsultasi publik ini instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara perhitungan ganti kerugian yang akan dilakukan oleh penilai pertanahan. Penyuluhan dilakukan melalui konsultasi publik yang merupakan komunikasi dua arah. Tim Persiapan bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melakukan konsultasi publik dengan masyarakat mengenai rencana, manfaat dan tujuan pembangunan, tata cara pengadaan tanah, bentuk dan penilaian ganti rugi termasuk alternatif pemukiman kembali, pelaksanaan pemberian ganti rugi, pengajuan keberatan.

Konsultasi publik perlu dilakukan secara intensif, agar masyarakat memperoleh informasi yang benar mengenai segala aspek pengadaan tanah termasuk penilaian ganti rugi, agar masyarakat tidak terpengaruh oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab seperti memprovokasi masyarakat untuk meminta ganti rugi yang sangat tinggi. Perlu dilakukan pendekatan yang baik dengan

masyarakat, untuk memperoleh dukungan sekaligus mendorong peran serta masyarakat dalam kelancaran pengadaan tanah. Pelaksanaan Konsultasi Publik Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan.

Apabila dalam konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi didalam konsultasi ulang dituangkan ke dalam berita acara kesepakatan pada konsultasi publik ulang. 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. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut:

a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi

Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa:

1. Klasifikasi jenis dan alasan keberatan
2. Klasifikasi pihak yang keberatan
3. Klasifikasi usulan pihak yang keberatan. Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan

b. Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan.

Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan untuk:

1. Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan
2. Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan

c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Rekomendasi tersebut didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:

1. Rencana Tata ruang Wilayah, dan
2. Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

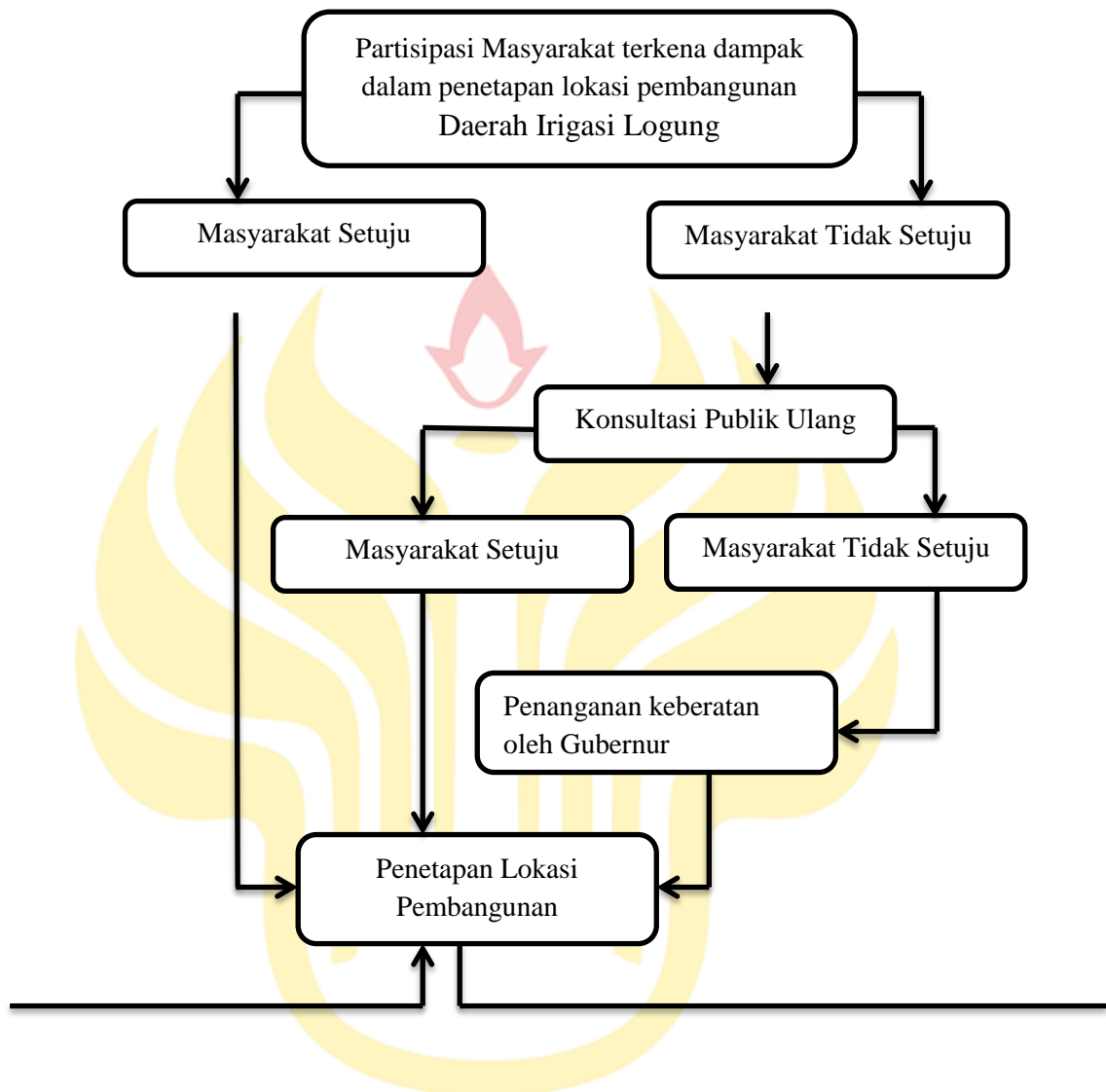
Rekomendasi yang dibuat oleh tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tim kajian tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Surat tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan

dalam suratnya, menerima keberatan, maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan dan memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. Penanganan keberatan oleh Gubernur terhadap pihak yang keberatan dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan.



2.3 Kerangka Pemikiran Penelitian





2.3.2 Penjelasan Bagan Kerangka Berpikir

Langkah awal dalam penelitian ini, yang membahas tentang konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati yaitu dengan merumuskan dasar hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini. Dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang memberikan penjelasan mengenai konsultasi publik :

“Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak, dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Dalam konsultasi publik membahas atas lokasi rencana pembangunan, untuk mencapai kesepakatan antara para pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang

keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim kajian atas keberatan bertugas:

- a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
- c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dan dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

BAB V

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka simpulan peneliti ini sebagai berikut :

1. Pelaksanaan konsultasi publik untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati telah dilaksanakan 1 (satu) kali. Dalam pelaksanaan kegiatan konsultasi publik, masyarakat telah setuju atas rencana lokasi pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus-Pati. Pelaksanaan konsultasi publik untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung dinilai hanya mengedepankan kepentingan dari pemerintah saja, tidak memperhatikan kondisi dari masyarakat yang terkena dampak. Sedangkan masyarakat sendiri tidak peduli dengan adanya konsultasi publik, sehingga konsultasi publik itu hanya dianggap sebagai formalitas saja oleh sebagian besar masyarakat. Dalam Tahap persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung tidak ada konsultasi publik ulang. Tidak ada keberatan dari warga dalam pelaksanaan konsultasi publik.
2. Implikasi hasil konsultasi publik terhadap tahapan pengadaan tanah selanjutnya dalam pembangunan peningkatan Daerah Irigasi Logung Di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati dapat dilaksanakan ketahap selanjutnya, karena dalam kegiatan konsultasi publik warga telah setuju dan sepakat atas

rencana lokasi pembangunan. Instansi yang memerlukan tanah bersama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati. Pembangunan Peningkatan Daerah Irigasi Logung di Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati telah sampai pada tahap pelaksanaan oleh tim pelaksana.

5.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka penulis dapat mengemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Bagi pemerintah provinsi, pemerintah seharusnya berupaya agar lebih meningkatkan partisipasi masyarakat untuk menghadiri kegiatan konsultasi publik pengadaan tanah. Agar kegiatan konsultasi publik tidak dianggap sebagai formalitas saja oleh masyarakat. Pemerintah hendaknya pula dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai peraturan tentang pengadaan tanah melalui pembinaan penyuluhan hukum, khususnya hukum agraria baik kepada aparat pemerintah daerah, kecamatan, desa/kelurahan, maupun tokoh dan masyarakat secara intensif yang dapat dipahami oleh seluruh lapisan masyarakat sehingga pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dapat lebih baik di masa yang akan datang.
2. Bagi masyarakat yang terkena dampak, agar aspirasi warga terlaksana dan tercipta pelaksanaan pengadaan tanah yang demokrasi, hendaknya warga yang terdampak dapat berpartisipasi dalam kegiatan konsultasi publik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Asikin, Zainal. 2013. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bungin, Burhan. 2007. *Penelitian Kualitatif, Komunikatif, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana.
- Ghony dan Almanshur. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-ruzz Media.
- Harsono, Boedi. 2006. *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Iskandar, Mudakir, S., S.H, M.H. 2007. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jalan Permata.
- _____. 2015. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: PERMATA AKSARA.
- Kemala, Dinda dan Setiyono. 2009. *Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses.
- Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- _____. 2012. *Reforma Agraria*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- _____. 2014. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Moleong, Lexy J. 2016. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Soekanto dan Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Noermatif*. Jakarta: U.I. Press.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pers.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetami, Siti.A. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia (Edisi Revisi)*. Bandung: Refika Aditama.
- Suandra, Wayan, I. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Subekti R dan Tjitrosudibio R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Pramita.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- S.W, Maria Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Tim New Merah Putih. 2010. *Undang- Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960*. Yogyakarta: New Merah Putih.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Amandemen Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan

Tanah Bagi Kepentingan Umum.

Jurnal dan Skripsi :

Aburaera, Husen, Mustamin, Masturi University Muslim Of Indonesia Makassar. The Natural of Justice in the Procurement of Land for General Interest in the National Development Framework. *Imperial Journal of Interdisciplinary Research (IJIR)* Vol. 3 Issue-9 2017.

Abshoril, Sjaifuurrachman. 2016. *Tinjauan Yuridis Tentang tanah Hak Milik Yang Digunakan Oleh Negara Untuk Kepentingan Umum.*

Alrios, Suhadi, Rahayu Fery. 2017. Analisis Hukum Terkait Konsultasi Publik dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Jalan Bagi Kepentingan Umum. *Jurnal Pandecta.*

Gozali Djoni Sumardi. 2017. *Penerapan Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Morgan, Manan, Madung, Muhibbuthabry, Jasafat, Gabe, Nirwana AN. 2014. *Landasan Yuridis Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.*

M. Roeslis, Asep, Rahayu Faculty of Law Legal Studies Program Merdeka University Surabaya. Authority of Land Procurement Commitee In The Implementation of Compensation For Land Acquisition. *YURISDIKSI Vol. 10 No. 2 (2017).*

Priska Yulita. 2014. *Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat.*

Suhadi.2016. Pembangunan Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Pawiyatan Vol. 23.*

Situs Internet:

<http://id.wikipedia.org> (diakses pada hari jumat, 04 Maret 2018 Pukul 16:07 WIB).

<http://kudus.kab.go.id> (diakses pada hari Jumat, 11 Maret 2018 Pukul 15.08 WIB).

<http://pati.kab.go.id> (diakses pada hari Jumat, 11 Maret 2018 Pukul 16.00 WIB).