

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM  
PEMBEBASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh :

Nama : Rafi Yuswidya Wardhana

Nim : 30302200223

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM  
PEMBEBASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



Pada tanggal, 14 Oktober 2025

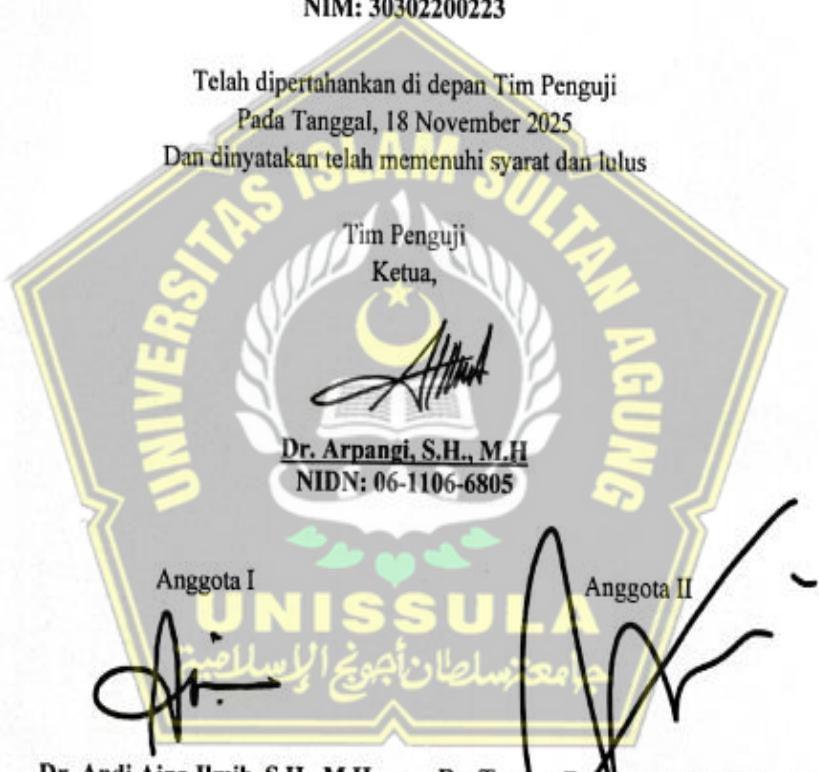
Dosen Pembimbing:

**Dr. Taufan Edjar Riyanto, S.H., M.kn**  
NIDN : 8905100020

HALAMAN PENGESAHAN  
PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM  
PEMBEBASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Diarsipkan dan Disusun Oleh:  
**Rafi Yuswidya Wardhana**  
**NIM: 30302200223**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal, 18 November 2025  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



## MOTTO DAN PERSEMPAHAN

### Motto:

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۝

“Maka sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”.

(QS. Al-Insyirah:5)

وَإِذْ تَأْذَنَ رَبُّكُمْ لَيْنُ شَكْرُتُمْ لَأَزِيَّنَكُمْ وَلَيْنُ كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ ۝

“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan menambah (nikmat) kepadamu, tetapi jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), sesungguhnya azab-Ku benar-benar sangat keras.” (QS. Ibrahim:7)

“Semua jatuh bangunmu, hal yang biasa. Angan dan pertanyaan, waktu yang menjawabnya. Berikan tenggat waktu, bersedilah secukupnya. Rayakan perasaanmu sebagai manusia”

**UNISSULA**  
جامعة سلطان آبوجا الإسلامية  
Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Kepada Ibu Rr. Rina Lily Nursetianingsih SE., Kepada Bapak Drs. Agung Yusianto, M.Si., CGCAE. semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
2. Kepada Diri Sendiri yang sudah berhasil melewati proses yang begitu luar biasa. *Skripsi* ini menjadi salah satu pembuktian terhadap *diri sendiri* bahwa Penulis mampu menyelesaikan.
3. Almamater Fakultas Hukum Unissula.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rafi Yuswidya Wardhana

NIM : 30302200223

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

**UNISSULA**  
جامعة السلطان عبد الصمد الإسلامية  
Semarang, 14 Oktober 2025

Yang Menyatakan



RAFI YUSWIDYA WARDHANA  
NIM. 30302200223  
DAID3ANX020447174

Rafi Yuswidya Wardhana

NIM. 30302200223

## **SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA**

### **ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rafi Yuswidya Wardhana

NIM : 30302200223

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum”** Dan menyetujuiya menjadi hak Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 14 Oktober 2025

Yang Menyatakan



Rafi Yuswidya Wardhana

NIM. 30302200223

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya yang tiada henti, sehingga penulis berhasil menyelesaikan karya ilmiah ini dengan judul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum”. Atas izin dan ridho-Nya, serta dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat terselesaikan sebagai bagian dari syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S1). Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, sosok teladan umat, yang semoga syafaat beliau senantiasa menyertai kita semua.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta, Ibu Rr. Rina Lily Nursetiyaningsih SE. dan Bapak Drs. Agung Yusianto, M.Si., CGCAE., yang telah memberikan segalanya dengan penuh ketulusan dan pengorbanan. Keringat mereka adalah wujud nyata cinta yang tak terbalas, bukan sekadar dukungan materi, tetapi juga semangat dan doa yang tak pernah putus. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan tinggi, namun beliau mampu membentuk penulis menjadi pribadi yang kuat, gigih, dan tak mudah menyerah dalam menghadapi tantangan hidup. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan dan umur panjang kepada keduanya. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto.,S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu. Dr. Hj. Widayati.,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo.,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis.,S.H.,M.H, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H.,M.H, selaku sekretaris prodi Program Studi Ilmu

Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H selaku Sekertaris Prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.kn selaku Dosen Pembimbing saya yang telah membimbing penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.
9. Bapak Rizki Adi Pinandito, S.H., M.H. selaku Dosen Wali saya di Fakultas Hukum yang telah membimbing dan memberi saran dan nasehat selama proses perkuliahan.
10. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh dosen di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas ilmu, bimbingan, serta arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh studi. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada petugas perpustakaan dan bagian akademik yang telah membantu dalam menyediakan sumber literatur dan kemudahan administrasi selama penyusunan skripsi ini.
11. Terima kasih yang tulus juga penulis sampaikan kepada segenap staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas pelayanan dan dukungan administratif yang telah diberikan selama masa perkuliahan hingga proses penyusunan karya ilmiah ini.
12. Kepada adik penulis, Rahmandhika Yusmahendra Putra dan Rahadian Yusli Fahreza, yang telah memberikan kasih sayang, semangat dan motivasi, serta selalu ada disaat penulis membutuhkan pertolongan. Meskipun mungkin terlihat sederhana, hal ini sangatlah berarti dan memberi kekuatan kepada penulis untuk terus maju.
13. Kepada seseorang yang tidak kalah penting, Zul Vanny Khoirun Nisa, yang telah membantu dan menemani penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
14. Teman-teman kuliah yang selalu memberikan dukungan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
15. Terima kasih untuk semua pihak yang sudah membantu penyelesaian skripsi ini, semoga Allah SWT menerima kebaikan semua pihak dan membalasnya dengan yang lebih baik. Aamiin.

Sebagai manusia biasa penulis menyadari penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karenanya atas kesalahan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis memohon maaf dan penulis berharap adanya kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun.

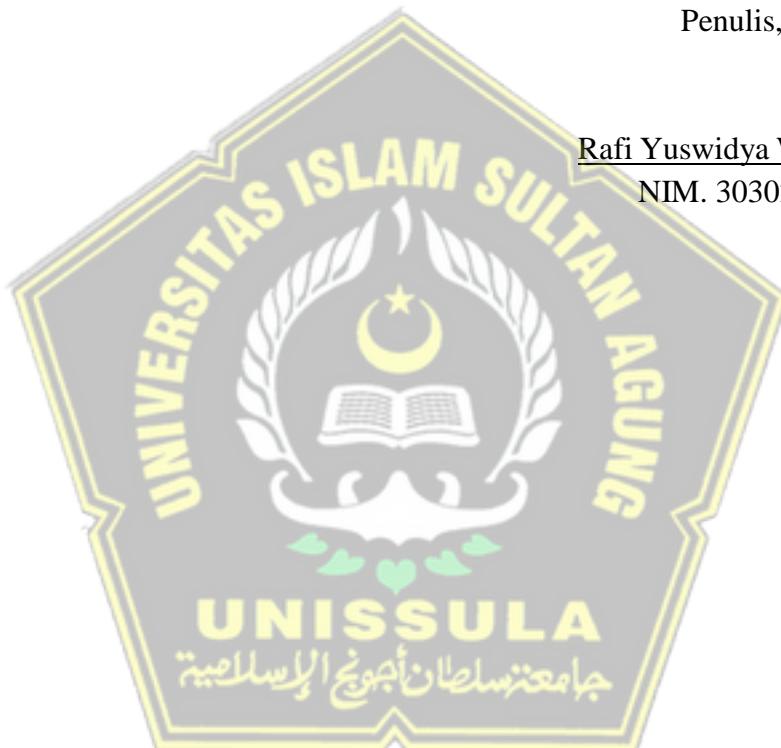
Terakhir, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pembaca dan bagi para peneliti yang akan menindaklanjuti penelitian yang sama.

Surabaya, 14 Oktober 2025

Penulis,

Rafi Yuswidya Wardhana

NIM. 30302200223



## ABSTRAK

Pentingnya tanah sebagai sumber daya vital bagi kehidupan manusia sekaligus objek pembangunan nasional yang sering menimbulkan konflik kepentingan antara negara dan masyarakat. Dalam hal ini, perlindungan terhadap hak pemegang tanah menjadi aspek mendasar guna menjamin keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan antara kepentingan individu dan publik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif-analitis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara, sedangkan metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum menunjukkan bahwa perlindungan melalui tahapan yang mencangkup perencanaan hingga penyerahan hasil yang sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala seperti kurangnya sosialisasi, ketimpangan penilaian ganti rugi, serta lemahnya transparansi proses pengadaan tanah. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan partisipasi masyarakat, penyempurnaan regulasi teknis, dan penguatan lembaga penegak hukum agar proses pembebasan lahan berlangsung adil, transparan, dan berlandaskan prinsip kemanusiaan serta keadilan sosial. Meskipun demikian, perlindungan hukum ini masih membutuhkan penguatan regulasi dan peningkatan kesadaran hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Kepentingan Umum.

## ABSTRACT

The importance of land as a vital resource for human life and an object of national development often gives rise to conflicts of interest between the state and society. In this regard, protecting landholders' rights is a fundamental aspect to ensure justice, legal certainty, and a balance between individual and public interests. This study aims to determine the application of legal protection for land rights holders in land acquisition for public purposes.

This study uses a sociological-juridical approach with descriptive-analytical specifications. The data used are primary and secondary data. Primary data collection methods include observation and interviews, while secondary data collection methods utilize document studies and literature reviews. Data analysis methods utilize qualitative analysis.

The results of the research and discussion on legal protection for land rights holders in land acquisition for public purposes indicate that protection encompasses stages ranging from planning to delivery of results, in accordance with Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. However, its implementation still faces obstacles such as a lack of public awareness, unequal compensation assessments, and weak transparency in the land acquisition process. Therefore, increased public participation, improved technical regulations, and strengthened law enforcement agencies are needed to ensure the land acquisition process is fair, transparent, and based on principles of humanity and social justice. Nevertheless, this legal protection still requires regulatory strengthening and increased legal awareness among all parties involved.

Keywords: Legal Protection, Land Rights, Public Interest.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Terminologi .....	9
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	22
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	22
2. Unsur Perlindungan Hukum .....	23
3. Faktor-Faktor Perlindungan Hukum.....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....	28
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	28
2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah.....	28
3. Fungsi Hak Atas Tanah .....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Pembebasan Lahan .....	35
1. Pengertian Pembebasan Lahan .....	35
2. Hak Pemilik Dalam proses pembebasan lahan.....	36

D. Tinjauan Umum Tentang Kepentingan Umum .....	38
1. Pengertian Tentang Kepentingan Umum .....	38
2. Asas Kepentingan Umum .....	39
3. Unsur Kepentingan Umum .....	42
4. Kewajiban Dalam Kenpentingan Umum .....	42
5. Faktor-Faktor Kepentingan Umum .....	42
E. Tinjauan Umum Tentang Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam .....	43
1. Pengertian Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam .....	43
2. Jenis-Jenis Tanah dalam Hukum Islam .....	46
3. Prinsip-Prinsip Hukum Tanah Menurut Islam .....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	50
A. Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Perppu No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja .....	50
1. Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah .....	51
2. Peran Lembaga atau Badan yang Berwenang Dalam Proses Pembebasan Lahan .....	55
B. Hambatan dan Solusi dari Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan .....	58
1. Hambatan yang dihadapi pemegang hak atas tanah selama proses pembatasan lahan .....	59
2. Peran regulasi serta solusi dalam memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah .....	62
BAB IV PENUTUP .....	64
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran .....	65
DAFTAR PUSTAKA .....	67
LAMPIRAN .....	71

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Sebagai negara hukum, Indonesia menempatkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) sebagai sumber hukum tertinggi yang menjadi dasar dalam pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hierarki peraturan perundang-undangan nasional, UUD 1945 berfungsi sebagai konstitusi negara, yang berperan memberikan arah, batas, dan pedoman bagi penyelenggaraan kekuasaan negara. Konstitusi ini memuat norma-norma fundamental yang mengatur hubungan antara negara dan warga negara, termasuk hak, kewajiban, serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam rangka mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang berkeadilan dan sejahtera.<sup>1</sup>

Salah satu ketentuan penting dalam konstitusi tersebut adalah Pasal 28 UUD 1945, yang mengatur secara tegas mengenai hak-hak asasi dan kewajiban warga negara Indonesia. Pengaturan ini bertujuan untuk menjamin perlindungan terhadap hak-hak dasar manusia serta menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hak dan kewajiban tersebut dirancang sedemikian rupa agar dapat menjamin keadilan sosial, meningkatkan kesejahteraan rakyat, dan melindungi setiap individu sebagai warga negara Indonesia dari berbagai bentuk pelanggaran hak.

---

<sup>1</sup> Jimly Asshiddiqie, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Rajawali pers, Jakarta, hlm. 45.

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia setelah Tiongkok, India, dan Amerika Serikat.<sup>2</sup> Selain memiliki jumlah penduduk yang besar, Indonesia juga dianugerahi kekayaan alam yang sangat melimpah dan beragam, mulai dari hasil hutan, pertanian, perikanan, hingga sumber daya mineral dan energi. Oleh karena itu, pengelolaan sumber daya alam memiliki peranan penting dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat dan memenuhi tujuan konstitusional negara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>3</sup> Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memiliki kewenangan sekaligus tanggung jawab untuk mengatur, mengelola, dan memanfaatkan sumber daya alam secara adil dan berkelanjutan demi kepentingan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, kekayaan alam yang dimiliki Indonesia harus dijaga kelestariannya serta dimanfaatkan secara bijaksana untuk menjamin keberlangsungan hidup bagi generasi mendatang.

Di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa penguasaan negara tersebut diwujudkan melalui Hak Menguasai dari Negara, yang merupakan pelimpahan kewenangan Bangsa Indonesia kepada negara. Wewenang ini diberikan

kepada pemerintah sebagai representasi dari seluruh rakyat Indonesia untuk mengatur, mengelola, dan memanfaatkan sumber daya alam demi mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil, merata, dan berkelanjutan.<sup>2</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Di Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan lahan pertanian, tetapi juga sebagai aset ekonomi yang memiliki nilai strategis. Oleh karena itu, penguasaan dan penggunaan tanah diatur secara ketat oleh hukum, terutama dalam konteks pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Pembebasan lahan sering kali diperlukan untuk pembangunan infrastruktur, seperti jalan, jembatan, dan fasilitas publik lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Bagi masyarakat yang mempunyai lahan atau tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah tentu membawa konsekwensi baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan dan tidak boleh merugikan hak-hak dari pemilik tanah. Oleh karena itu untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2020, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 112.

Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum nasional, perlindungan hukum hak milik ini diatur dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (4) dan Undang- undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dengan dikeluarkannya Undang- undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang merupakan Hukum Tanah Nasional Indonesia, memberikan kepastian Hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang undang Dasar 1945, bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”.

Hukum Tanah Nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan peraturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan,serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut :

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah

- b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
  - c. Rencana Strategis, dan
  - d. Rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menjadi landasan hukum yang mengatur proses pembebasan lahan. Undang-undang ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah, serta melindungi hak-hak pemegang hak atas tanah.

Namun, implementasi undang-undang ini sering kali menghadapi berbagai tantangan, seperti kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai proses pengadaan tanah. Banyak pemegang hak atas tanah yang tidak memahami hak-hak mereka dalam proses ini, sehingga mereka rentan terhadap tindakan yang merugikan. Selain itu, penilaian ganti rugi yang tidak adil sering kali menjadi sumber konflik antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang membutuhkan lahan, baik itu pemerintah maupun pengembang swasta. Dan kurangnya transparansi dalam proses pengadaan tanah. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana perlindungan hukum yang

---

<sup>3</sup> Nabila Kamal, 2021, Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah terhadap penyimpangan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan instrumen pinjam pakai tanah, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 3, No. 1, hlm. 83-84.

diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam konteks pembebasan lahan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkan dalam bentuk tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PEMBEBAAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dalam penyusunan skripsi ini, rumusan permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dari implementasi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah di kemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengidentifikasi dan memahami perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta menemukan solusi dari implementasi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan dan menemukan solusinya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini harapan penulis dapat memberikan manfaat, sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoris**

###### **a. Pengembangan Ilmu Hukum**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata. Dengan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, penelitian ini dapat memperkaya literatur dan referensi yang ada.

###### **b. Peningkatan Pemahaman Konsep Perlindungan Hukum**

Penelitian ini akan membantu memperjelas konsep perlindungan hukum dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini dapat menjadi acuan bagi akademisi dan peneliti lain yang tertarik untuk mendalami isu-isu terkait hak atas tanah.

###### **c. Evaluasi Kebijakan Hukum**

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi terhadap kebijakan hukum yang ada, khususnya Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan masukan untuk perbaikan dan penyempurnaan regulasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Panduan bagi Pemangku Kebijakan

Penelitian ini dapat memberikan rekomendasi yang berguna bagi pemerintah dan pemangku kebijakan dalam merumuskan kebijakan yang lebih baik terkait perlindungan hak pemegang tanah. Hal ini penting untuk menciptakan proses pembebasan lahan yang lebih adil dan transparan.

### b. Peningkatan Kesadaran Masyarakat

Dengan mempublikasikan hasil penelitian ini, diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai hak-hak mereka sebagai pemegang hak atas tanah. Pengetahuan ini penting agar masyarakat dapat lebih aktif dalam melindungi hak-hak mereka selama proses pembebasan lahan.

### c. Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Lebih Efektif

Penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang ada, serta rekomendasi untuk perbaikan. Hal ini akan membantu pemegang hak atas tanah dalam menghadapi sengketa yang mungkin timbul akibat pembebasan lahan.

### d. Peningkatan Kualitas Proses Pengadaan Tanah

Dengan mengidentifikasi tantangan dan kendala dalam implementasi perlindungan hukum, penelitian ini dapat memberikan masukan untuk meningkatkan kualitas proses pengadaan tanah, sehingga dapat mengurangi konflik dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

## **E. Terminologi**

### **1. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Adapun yang dimaksud dengan kekuasaan adalah hak, yaitu kekuasaan yang hanya diberikan oleh hukum kepada seseorang. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum yang memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik atas gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun<sup>4</sup>

### **2. Hak**

Hak adalah kekuatan atau kewenangan yang dimiliki individu untuk melakukan atau mendapatkan sesuatu. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, hak adalah bentuk-bentuk kebenaran, milik, wewenang,

---

<sup>4</sup> Dian Dwi Jayanti, Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/> diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 02.01

kekuasaan, pangkat dan kekuasaan menurut hukum. Oleh karena itu, setiap warga negara berhak untuk hidup dan hidup aman.

Menurut R.M.T. Sukamto Notonegoro (1980-dalam konteks pemikiran hukum di Indonesia) "Hak adalah wewenang yang dimiliki individu untuk melakukan atau menerima sesuatu yang seharusnya diterima". Menurut Soerjono Soekanto (1990). "Hak adalah kekuatan atau wewenang yang dimiliki oleh individu untuk melakukan atau menuntut sesuatu yang diakui oleh hukum"

### 3. Pemegang Hak

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, pemegang hak merujuk pada individu atau entitas yang memiliki hak atas suatu objek hukum yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Pemegang hak memiliki kewenangan untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 1 Ayat (1) Menyatakan bahwa "setiap orang adalah subjek hukum". Ini berarti bahwa setiap individu atau entitas yang diakui oleh hukum dapat menjadi pemegang hak.

### 4. Tanah

Menurut Soerjono Soekanto (1986- Pengantar Hukum Indonesia) "Tanah adalah sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi dan sosial. Dalam hukum, tanah diakui sebagai objek hukum yang dapat dimiliki, dipindah-tangankan,". Menurut S.H.S. Siahaan (2012- Hukum Tanah di Indonesia) "Tanah adalah sumber daya yang sangat penting

bagi kehidupan manusia, diatur oleh hukum untuk melindungi hak-hak individu dan masyarakat". Menurut R. soesilo (2010- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) "Tanah adalah bagian dari bumi yang dapat dimiliki dan digunakan oleh individu atau badan hukum".

Dalam konteks hukum, tanah dapat didefinisikan sebagai objek hukum yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang signifikan bagi individu dan masyarakat. Tanah berfungsi sebagai entitas yang dapat dimiliki, dipindah-tangankan, dan dijadikan jaminan utang, sehingga diatur oleh berbagai jenis hak, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak sewa, dan hak pakai.

#### 5. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merujuk pada hak yang dimiliki atas bagian tertentu dan terbatas dari permukaan bumi. Dalam konteks ini, Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 memberikan dasar hukum yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekuasaan Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Dasar (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 bertujuan untuk mengelola fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Kemudian, Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang pribadi, kelompok, atau badan hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 2 juncto Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Hak – hak atas tanah sebagai yang di maksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah

- 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 diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>5</sup>

6. Pembebasan lahan

Pembebasan Lahan adalah pencabutan hak atas tanah yang ada kepemilikannya kepada pihak lain yang kemudian dijadikan sarana kepentingan umum seperti pembangunan infrastruktur, perumahan, atau proyek lainnya yang dianggap penting bagi masyarakat yang disertai pemberian ganti rugi kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut sebelumnya.

7. Kepentingan umum

Kepentingan umum dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria maka untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16

dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Selain itu Kepentingan Umum ialah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat<sup>6</sup> yang di pertujukan untuk pembangunan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah pendekatan sistematis yang digunakan untuk memperoleh data dengan mengandalkan pemikiran yang logis dan terarah. Proses ini mencakup kegiatan pencarian, pencatatan, perumusan, hingga analisis terhadap informasi yang dikumpulkan, dengan tujuan untuk menjawab permasalahan atau mencapai sasaran tertentu dalam suatu penelitian.<sup>7</sup> Dalam upaya menyelesaikan suatu permasalahan, diperlukan data dan informasi yang sah serta tepat. Oleh karena itu, penelitian ini dilaksanakan dengan menerapkan metode yang telah ditentukan sebagai berikut :

### 1. Spesifikasi Penelitian

Dengan menggunakan teori-teori dasar dan praktik hukum positif yang relevan, penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-analitis terhadap hukum untuk memberikan panduan dan komentar terhadap doktrin hukum yang ada. Pendekatan ini bertujuan menyajikan gambaran yang runtut, akurat, dan faktual terkait suatu proses, fenomena, atau hubungan hukum tertentu. Dalam pendekatan ini, fokus utamanya adalah

<sup>6</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pasal 1 No 3

<sup>7</sup> Cholid Narbuko dan Abu Abu A, 2013, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 1.

pada pemaparan informasi dasar terkait suatu hubungan hukum tanpa perlu melibatkan analisis teori yang kompleks atau pengajuan hipotesis secara khusus<sup>8</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Studi ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis, yang mengkaji hukum tidak hanya sebagai norma tertulis, tetapi juga dalam kaitannya dengan penerapannya di tengah masyarakat. Pendekatan ini berpijak pada peraturan hukum yang berlaku sebagai dasar analisis, namun juga mempertimbangkan bagaimana hukum tersebut berfungsi secara nyata di tengah masyarakat. Melalui metode ini, hukum dipahami sebagai bagian dari fenomena sosial yang dapat dianalisis sebagai faktor penyebab yang memengaruhi berbagai aspek dalam kehidupan sosial masyarakat.<sup>9</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yaitu :

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari narasumber dilapangan atau data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti langsung dari subjek atau objek penelitian.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa Jakarta, hlm. 16.

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* Bandung, hlm. 34.

<sup>10</sup> Adireja, R. S., & Adillah, S. U. 2019. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Pada Pengemudi Online (Grab) Di Semarang. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.

## b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah ada sebelumnya dan dikumpulkan secara sengaja oleh peneliti untuk memenuhi kebutuhan data dalam suatu penelitian.<sup>11</sup> Data sekunder dapat diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, artikel jurnal, dokument-dokumen, dan arsip yang relevan baik cetak maupun dari internet.

Data sekunder dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat.<sup>12</sup> Bahan buku primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah di ubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan,

---

<sup>11</sup> Rian Tineges, 'Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian Yang Wajib Diketahui' <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>, diakses pada 30 Juli 2025 Pkl. 23.00.

<sup>12</sup> Febrial Hidayat, 'Analisis Terhadap Metodologi' <https://lib.ui.ac.id/file?file=digital%2Fold7%2F122835-PK+IV+2128.8263-Analisis+terhadap-Metodologi.pdf>, diakses pada 30 Juli 2025 Pukul 23.20.

Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada materi hukum yang berasal dari buku-buku atau teks yang ditulis oleh ahli hukum, serta dapat berasal dari jurnal, majalah, makalah, laporan penelitian, skripsi, tesis, dan sumber lain.<sup>13</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah materi hukum yang berfungsi sebagai pelengkap dengan memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>14</sup> Sumber-sumber bahan hukum tersier ini dapat berupa website, e-book, kamus hukum, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data Primer

1) Observasi

Pengumpulan data melalui observasi dilakukan dengan cara melihat langsung objek studi di lokasi penelitian. Proses ini melibatkan pencatatan gejala maupun tindakan yang tampak

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1996, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal 64.

<sup>14</sup>Bivitri Susanti, "wajib dibaca 6 tips dasar penelitian hukum" <https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum-lt57398fe1dc462/> diakses pada 22 Agustus 2025 pkl 01.17.

secara sistematis, guna mendapatkan informasi akurat atau menguji suatu fakta. Agar hasilnya dapat dipercaya dan dipertanggungjawabkan, observasi disusun secara cermat dan terstruktur, sehingga menjamin tingkat validitas serta reliabilitas data yang diperoleh.<sup>15</sup>

## 2) Wawancara

Wawancara merupakan bentuk komunikasi langsung antara dua individu atau lebih, yang dilakukan melalui pertanyaan dan jawaban untuk menggali informasi serta pendapat secara mendalam dari narasumber. Dalam pelaksanaannya, pewawancara perlu menyiapkan instrumen berupa Rangkaian pertanyaan yang telah dirancang dengan pola teratur dan logis untuk digunakan dalam pengumpulan data secara tertulis untuk diajukan kepada narasumber.<sup>16</sup>

Terdapat tiga jenis wawancara yang umum dikenal, yaitu :

### a) Wawancara Terstruktur

Jenis wawancara ini dilakukan dengan pedoman pertanyaan yang telah dirancang sebelumnya oleh pewawancara. Pertanyaan diajukan secara berurutan sesuai susunan yang telah disiapkan, sehingga proses wawancara berlangsung secara sistematis dan terarah.

---

<sup>15</sup> Arikunto, S. (2010). Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik (Revisi VI). Rineka Cipta.

<sup>16</sup> *Ibid*

b) Wawancara Semi Terstruktur

Pada wawancara ini, pewawancara tetap menyiapkan daftar pertanyaan, namun penyampaiannya dapat disesuaikan dengan alur percakapan. Artinya, urutan pertanyaan tidak harus kaku dan dapat disesuaikan dengan respons narasumber.

c) Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara ini bersifat fleksibel dan spontan, di mana pewawancara tidak menggunakan panduan pertanyaan yang sudah tersusun sebelumnya. Pertanyaan diajukan secara langsung sesuai konteks dan arah pembicaraan yang berkembang saat proses wawancara berlangsung.<sup>17</sup>

2. Data Sekunder

1) Studi Dokumen

Studi dokumen atau teks adalah metode kajian yang berfokus pada analisis dan penafsiran terhadap bahan-bahan tertulis sesuai dengan konteksnya. Sumber yang digunakan dapat mencakup publikasi tertulis seperti buku, koran dan majalah, dokumen personal seperti surat dan jurnal harian, karya audiovisual seperti film, naskah tulisan tangan, serta dokumen serupa lainnya. Untuk memastikan validitas dan keandalan data, peneliti harus

---

<sup>17</sup> Yuhana, A. N., & Aminy, F. A. 2019, Optimalisasi peran guru pendidikan agama Islam sebagai konselor dalam mengatasi masalah belajar siswa. *Jurnal Penelitian Pendidikan Islam*, Vol. 7, No. 1, hlm. 89.

memastikan bahwa dokumen yang digunakan merupakan sumber yang autentik dan terpercaya.<sup>18</sup>

## 2) Studi Pustaka

Kajian literatur merupakan suatu metode pencarian dan penghimpunan data yang memiliki keterkaitan erat dengan isu atau tema penelitian yang sedang dikaji. Kegiatan ini biasanya dilakukan oleh penulis karya ilmiah karena metode ini mengikuti aturan dan prosedur yang lebih ketat serta sistematis.<sup>19</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan analisis data secara sistematis untuk mempermudah pengolahan materi serta pemahaman terhadap hasil analisis. Selanjutnya, hasil tersebut akan dijelaskan secara deskriptif guna memberikan gambaran yang jelas dan terfokus, sehingga mampu membantu dalam penyelesaian masalah yang dikaji dalam penelitian ini.<sup>20</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai isi Skripsi, maka penulisan skripsi ini disusun secara sistematis sebagai berikut:

---

<sup>18</sup>.Mudjia Rahardjo, Jenis dan Metode penelitian kualitatif <https://uinmalang.ac.id/r/100601/jenis-dan-metode-penelitian-kualitatif.html> diakses pada tanggal 10 Agustus 2025 pukul 16.18.

<sup>19</sup> Yusuf Abdul Aziz, Studi Pustaka: Pengertian, Tujuan, Sumber dan Metode <https://deepublishstore.com/blog/studipustaka/?srsltid=AfmBOooVNpPs93Qhp0ecWVri9sAL8ylP9A8y1HKComma5xU18w3JdBp> diakses pada tanggal 10 Agustus 2025 pukul 20.00.

<sup>20</sup> Arikunto S, 2006, *Analisa Data dalam Penelitian*, Rineka Cipta, Surabaya, hlm. 39-42.

**BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum mengenai Perlindungan Hukum meliputi; Pengertian Perlindungan Hukum, Unsur Perlindungan Hukum, Faktor-Faktor Perlindungan Hukum. Tinjauan Umum mengenai Hak Atas Tanah meliputi; Pengertian Hak Atas Tanah, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah, Fungsi Hak Atas Tanah, Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah. Tinjauan Umum mengenai Pembebasan Lahan meliputi; Pengertian Pembebasan Lahan, Hak Pemilik Dalam Proses Pembebasan Lahan. Tinjauan Umum mengenai Kepentingan Umum meliputi; Pengertian Kepentingan Umum, Asas Kepentingan Umum, Unsur Kepentingan Umum, Kewajiban Dalam Kepentingan Umum, Faktor-Faktor Kepentingan Umum. Tinjauan Umum mengenai Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam meliputi; Pengertian Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam, Jenis-Jenis Tanah dalam Hukum Islam, Prinsip-Prinsip Hukum Tanah Menurut Islam

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam Bab ini berisi mengenai Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum. Pembahasan ini juga mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi dari Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan, serta solusi dari hambatan tersebut.

### **BAB IV : Penutup**

Bab ini merupakan bagian penutup dari keseluruhan rangkaian pembahasan dalam penelitian ini, yang memuat kesimpulan dan saran. Bagian kesimpulan berisi uraian ringkas mengenai hasil analisis dan jawaban atas permasalahan yang telah dikaji sepanjang penelitian, dan bagian saran memuat rekomendasi serta pandangan penulis yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait sebagai upaya dalam mengatasi permasalahan yang ditemukan, sekaligus untuk meningkatkan efektivitas penerapan hukum dalam praktik penyelenggaraan di lapangan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>21</sup> Selain itu juga beberapa para ahli menjelaskan terkait perlindungan hukum :

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>22</sup>
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan

---

<sup>21</sup> Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

<sup>22</sup> Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hlm. 121.

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>23</sup>

- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>24</sup>

## 2. Unsur Perlindungan Hukum

### a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya

Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya merupakan kewajiban konstitusional, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28I ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah.

### b. Jaminan kepastian hukum

Jaminan kepastian Hukum di sebutkan di dalam Pasal 28D ayat

- (1) Undang Undang Republik Indonesia yang menyatakan Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

---

<sup>23</sup> Setiono, 2004, “Rule of Law”, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3.

<sup>24</sup> Muchsin, 2003, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14.

**c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara**

Hak-hak warganegaraan dimiliki oleh setiap warga negara sebagai konsekuensi dari status kewarganegaraannya. Hak tersebut meliputi hak atas kesetaraan di hadapan hukum dan pemerintahan (Pasal 27 ayat (1) UUD 1945), hak untuk memperoleh pekerjaan dan penghidupan yang layak (Pasal 27 ayat (2), hak dalam pembelaan negara (Pasal 27 ayat (3), hak kebebasan berserikat, berkumpul, dan mengeluarkan pendapat (Pasal 28E ayat (3), hak memperoleh pendidikan (Pasal 31 ayat (1), hingga hak mendapatkan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil (Pasal 28D ayat (1).

**d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya**

Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya merupakan unsur penting perlindungan hukum, karena hanya dengan adanya sanksi maka hukum dapat ditegakkan secara efektif, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menyatakan bahwa tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan aturan pidana dalam perundang-undangan yang telah ada sebelumnya.

**3. Faktor-Faktor Perlindungan Hukum**

**a. Faktor Peraturan Perundang-Undangan**

Faktor peraturan perundang-undangan merupakan unsur utama dalam perlindungan hukum karena hanya dengan adanya aturan

hukum yang jelas, konsisten, dan tidak saling bertentangan, kepastian hukum dapat diwujudkan. Menurut Soerjono Soekanto, kualitas peraturan perundang-undangan yang baik akan berpengaruh langsung terhadap efektivitas penegakan hukum, sebab peraturan yang tidak lengkap atau multitafsir justru menimbulkan ketidak pastian dan melemahkan perlindungan hukum itu sendiri.<sup>25</sup>

Sudikno Mertokusumo juga menyebutkan bahwa peraturan perundang-undangan adalah sarana utama untuk memberikan kepastian hukum, karena tanpa adanya aturan yang jelas, hukum hanya menjadi kaidah normatif yang sulit diterapkan.<sup>26</sup> Oleh karena itu, perlindungan hukum menuntut adanya sinkronisasi antar peraturan, baik secara vertikal maupun horizontal, sehingga dapat berfungsi sebagai pedoman bagi aparat penegak hukum maupun masyarakat dalam menjaga dan melindungi hak-hak warga negara. Faktor peraturan perundang-undangan dapat disebut sebagai fondasi utama dalam menciptakan perlindungan hukum yang adil.

### **b. Faktor Aparat Penegak Hukum**

Aparat penegak hukum memiliki peran yang sangat penting dalam sistem perlindungan hukum. Institusi – institusi seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan, dan advokat, memiliki tanggung jawab yang penting untuk memastikan bahwa hukum diterapkan secara

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm 8-9.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm 37-38.

adil dan tanpa diskriminasi. Keberadaan mereka sangat penting dalam menjaga integritas dan keadilan dalam penegakan hukum. Menurut Soerjono Soekanto, keberhasilan perlindungan hukum sangat ditentukan oleh perilaku aparat penegak hukum apabila aparat bersikap profesional dan berintegritas, maka perlindungan hukum dapat berjalan secara efektif, namun sebaliknya, jika aparat bersikap menyimpang, maka hukum hanya menjadi instrumen formalitas tanpa mampu melindungi hak-hak warga negara.<sup>27</sup>

#### **c. Faktor Sarana Atau Fasilitas**

Menurut Soerjono Soekanto sarana dan fasilitas hukum adalah salah satu faktor yang memengaruhi keberhasilan penegakan hukum, sebab peraturan yang baik dan aparat yang berintegritas tidak akan berjalan efektif jika tidak didukung oleh sarana yang memadai<sup>28</sup>

#### **d. Faktor Masyarakat**

Masyarakat merupakan faktor yang sangat menentukan keberhasilan perlindungan hukum, karena hukum dibuat untuk mengatur dan melindungi kepentingan masyarakat itu sendiri. Tingkat kesadaran hukum masyarakat, kepatuhan terhadap aturan, serta partisipasi dalam menegakkan nilai-nilai keadilan menjadi tolok ukur apakah hukum benar-benar dapat berfungsi dengan baik. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak bisa dilepaskan dari masyarakat karena

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, Hal 12.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, Hal 15.

hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya.<sup>29</sup> Jadi partisipasi aktif masyarakat dalam memahami dan mematuhi aturan merupakan bentuk nyata dari keberhasilan perlindungan hukum. Jika masyarakat memiliki kesadaran hukum yang tinggi, maka proses perlindungan hukum tidak hanya bersifat represif melalui sanksi, tetapi juga preventif karena adanya kepatuhan sukarela. Oleh karena itu, membangun budaya hukum dalam masyarakat merupakan kunci agar perlindungan hukum benar-benar dirasakan secara adil dan merata.

#### e. Faktor Kebudayaan Hukum

Kebudayaan hukum merupakan faktor yang sangat penting dalam mewujudkan perlindungan hukum, karena hukum tidak hanya hadir dalam bentuk aturan tertulis, tetapi juga dipengaruhi oleh nilai, norma, dan kebiasaan yang hidup di tengah masyarakat. Budaya hukum mencerminkan bagaimana masyarakat memandang, menghargai, dan mematuhi hukum dalam kehidupan sehari-hari. Menurut Soerjono Soekanto, sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, yang sangat menentukan berhasil atau tidaknya penegakan hukum, sebab tanpa budaya hukum yang baik, hukum akan kehilangan maknanya dalam kehidupan sosial.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Hlm 53-54.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, Hal 22.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang memberikan kewenangan kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat 1 dijelaskan bahwa hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sepanjang dimungkinkan oleh kepentingan serta sesuai dengan tujuan hak tersebut. Menurut Boedi Harsono Hak atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang menjadi objek hak tersebut.<sup>31</sup>

### **2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah**

#### **a. Hak milik**

Hak milik merupakan hak yang paling kuat, terpenuh, dan turun-temurun yang dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak ini memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah, namun hak ini hanya dapat

---

<sup>31</sup> Harsono, B, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta hlm 72.

dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, dengan pengecualian badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk mengusahakan tanah dalam bidang pertanian, perikanan, atau peternakan dengan jangka waktu tertentu, yaitu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang hingga 35 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 28-29 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak ini bukanlah hak milik, melainkan hanya hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan negara.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA No 5 Tahun 1960.

d. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, dengan jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut dipergunakan untuk tujuan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak ini

memiliki kedudukan yang lebih terbatas dibandingkan hak milik karena tidak memberikan kewenangan penuh dan dapat berakhir apabila jangka waktunya selesai atau tanah tidak lagi digunakan sesuai peruntukannya.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik orang lain guna mendirikan bangunan, dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah sesuai kesepakatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak ini berbeda dengan hak milik atau hak guna bangunan karena tidak memberikan kepastian jangka panjang, melainkan hanya sebatas hubungan sewa menyewa yang tunduk pada perjanjian para pihak

f. Hak membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan merupakan salah satu hak yang diakui dalam sistem agraria Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UUPA No 5 Tahun 1960, yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau kelompok masyarakat untuk membuka tanah yang belum dimanfaatkan dan mengambil hasil hutan di atasnya.

g. Hak Guna Air, Pemeliharan Dan Penangkapan Ikan

Memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk memanfaatkan air, serta melakukan kegiatan pemeliharaan dan penangkapan ikan demi kebutuhan hidup maupun usaha, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 47 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah tidak hanya terbatas pada permukaan tanah, tetapi juga mencakup pemanfaatan sumber daya alam yang melekat padanya.

h. Hak Atas Ruang

Hak atas ruang adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan ruang di atas dan/atau di bawah permukaan tanah guna kepentingan tertentu dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah serta sesuai dengan rencana tata ruang. Hak Atas Ruang diklasifikasikan menjadi 2(dua) bagian :

1) Hak Atas Ruang Atas

Hak atas ruang atas adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan ruang udara di atas permukaan tanah tertentu guna kepentingan pembangunan atau aktivitas tertentu, sepanjang tidak mengganggu kepentingan umum dan sesuai dengan rencana tata ruang. sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak ini menunjukkan bahwa penguasaan atas tanah dalam hukum agraria tidak berhenti pada permukaan bumi, melainkan juga mencakup ruang di atasnya sejauh masih dapat dimanfaatkan dan tidak merugikan kepentingan umum

## 2) Hak Atas Ruang Bawah

Hak atas ruang bawah tanah adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan ruang di bawah permukaan tanah untuk kepentingan pembangunan atau aktivitas tertentu, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah, keselamatan lingkungan, dan rencana tata ruang wilayah.

## 3. Fungsi Hak Atas Tanah

### a. Fungsi Ekonomi

Tanah dapat dimanfaatkan sebagai sumber daya produksi, aset investasi, maupun jaminan pembiayaan, namun penggunaannya tetap dibatasi oleh prinsip pemerataan dan kesejahteraan umum. Dengan demikian tanah dapat digunakan sebagai instrumen ekonomi yang menunjang pembangunan.

### b. Fungsi Sosial

Tanah tidak boleh digunakan hanya untuk kepentingan pribadi pemilik, tetapi harus memberi manfaat bagi masyarakat luas. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA No 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Yang berarti setiap pemegang hak tanah wajib mengusahakan agar pemanfaatan tanahnya tidak merugikan kepentingan umum dan sebaliknya dapat menunjang kesejahteraan sosial. Jadi pemegang hak tidak

diperkenankan untuk menggunakannya secara berlebihan, atau menutup akses masyarakat, sebab hak atas tanah selalu melekat dengan kewajiban sosial yang tidak bisa dipisahkan.

c. Fungsi Hukum

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada setiap orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah. Hal ini sesuai dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang mengatur agar setiap hak atas tanah jelas subjek, objek, dan jangka waktunya, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa. Sehingga pemegang hak atas tanah memiliki legalitas yang diakui negara hingga haknya dapat dipertahankan terhadap pihak lain serta dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum, seperti jual beli, warisan, hibah, maupun sebagai jaminan hutang.

#### 4. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

a. Menggunakan Dan Memanfaatkan Tanah Sesuai Dengan Peruntukannya

Kewajiban utama pemegang hak atas tanah ialah menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan. Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya seperti tanah pertanian yang diatur didalam Pasal 10 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif

oleh pemiliknya untuk menghindari penelantaran dan praktik yang merugikan masyarakat.

b. Menjaga Kesuburan Tanah Serta Mencegah Kerusakan Lingkungan

Salah satu kewajiban penting pemegang hak atas tanah adalah menjaga kesuburan tanah serta mencegah kerusakan lingkungan. Hal ini diatur didalam Pasal 15 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang menyebutkan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah diwajibkan memelihara tanah, menjaga kesuburannya, serta mencegah terjadinya kerusakan lingkungan.

c. Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Serta Kewajiban Keuangan Lainnya

Pemegang hak atas tanah tidak hanya berhak menggunakan dan memanfaatkan tanah, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memenuhi beban keuangan kepada negara. Kewajiban ini terutama berbentuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, yang merupakan kontribusi wajib dari setiap pemegang hak atas tanah. Pajak tersebut dipungut berdasarkan nilai objek pajak, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pembangunan serta pelayanan publik yang pada akhirnya kembali kepada Masyarakat.

d. Menghormati Hak Pihak Lain

Pemegang hak atas tanah tidak hanya memiliki kewenangan untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya, tetapi juga berkewajiban untuk menghormati hak-hak pihak lain yang ada di sekitarnya. Menurut

Urip Santoso pemegang hak atas tanah wajib menghindari tindakan yang menimbulkan sengketa, baik dengan pemilik tanah berbatasan maupun dengan masyarakat sekitar.<sup>32</sup>

e. Tidak Menelantarkan Tanah

Kewajiban pemegang hak atas tanah untuk tidak menelantarkan tanah merupakan bagian dari prinsip dasar hukum agraria nasional. Hal ini diatur didalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA No 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan dapathapus apabila tanahnya ditelantarkan.

f. Menjaga Fungsi Tanah

Pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk menjaga fungsi tanah. Jika tanah dibiarkan rusak atau digunakan tidak sesuai peruntukan, maka akan mengganggu keseimbangan lingkungan, menurunkan kualitas hidup masyarakat, bahkan bisa menimbulkan sengketa agraria. Menurut Urip Santoso menjaga fungsi tanah berarti memastikan tanah tetap produktif, tidak rusak, dan dapat digunakan secara berkelanjutan.<sup>33</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Pembebasan Lahan

### 1. Pengertian Pembebasan Lahan

Pembebasan lahan merupakan mekanisme pengalihan hak atas tanah beserta objeknya dari pemilik kepada pihak lain, baik pemerintah

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta hlm 246.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 261.

maupun badan usaha, untuk memenuhi kebutuhan kepentingan umum. Proses ini selalu disertai dengan kompensasi atau ganti rugi kepada pemegang hak, sehingga hak-hak mereka tetap terlindungi. Kepentingan umum biasanya mencakup pembangunan infrastruktur, penyediaan fasilitas umum, dan pelaksanaan proyek strategis nasional yang ditetapkan oleh pemerintah.

Pembebasan lahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah sebagian dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang UU No. 6 Tahun 2023 selain itu juga pelaksanaan pembebasan lahan ini juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum PP No. 19 Tahun 2021, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum PP No. 39 Tahun 2023.<sup>34</sup>

## **2. Hak Pemilik Dalam proses pembebasan lahan**

### **a. Hak Atas Informasi**

---

<sup>34</sup> Muslihah Ananda Putri Pratiwi, ‘Aturan Hukum Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum’, [https://perqara.com/blog/aturan-hukum-pembebasan-lahan/#Apa\\_itu\\_pembebasan\\_lahan](https://perqara.com/blog/aturan-hukum-pembebasan-lahan/#Apa_itu_pembebasan_lahan) diakses tanggal 24 Agustus 2025 pkl.18.13.

Pemilik memiliki hak mendapatkan informasi yang lengkap dan benar mengenai rencana dan pelaksanaan pembebasan lahan

b. Hak Atas Ganti Rugi

Hak atas ganti rugi dalam pembebasan lahan merupakan hak fundamental yang dimiliki pemegang tanah ketika tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum. Ganti rugi ini diberikan sebagai bentuk ganti terhadap hak kepemilikan tanah, sehingga pemilik tidak dirugikan secara sepihak dan layak atas tanah yang dibebaskan. Hal ini juga diatur didalam Pasal 36 ayat UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum yang menegaskan bahwa ganti kerugian wajib diberikan kepada pihak yang berhak, pemberian ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, pemungkiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang di setujui oleh kedua belah pihak.

c. Hak Untuk Menempuh Jalur Hukum

Pemilik tanah memiliki legitimasi untuk mengajukan keberatan, gugatan, atau upaya hukum lainnya apabila merasa proses pembebasan lahan tidak berjalan sesuai ketentuan, Hal ini diatur didalam Pasal 38 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menegaskan bahwa pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan melalui pengadilan negeri apabila tidak sepakat dengan bentuk maupun besaran ganti rugi. Dengan demikian, perlindungan hukum melalui jalur litigasi menjadi bagian

penting dari pemenuhan hak asasi masyarakat yang terdampak pembangunan.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Kepentingan Umum**

### **1. Pengertian Tentang Kepentingan Umum**

Tanah memiliki arti fungsi sosial, bahwa pemanfaatan dan penguasaan tanah tidak semata-mata ditujukan untuk kepentingan pribadi pemiliknya, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan keseimbangan lingkungan yang berarti penggunaannya dapat memberi manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat, keadilan sosial, serta pembangunan berkelanjutan. Dengan demikian, fungsi sosial tanah menekankan adanya tanggung jawab moral dan hukum bagi pemilik tanah untuk menggunakan haknya secara bijak dan tidak merugikan kepentingan umum

Kepentingan umum merupakan kebutuhan bersama yang harus dipenuhi demi tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat secara luas. Istilah ini tidak hanya terbatas pada urusan pemerintah atau negara, melainkan mencakup segala bentuk aktivitas atau pembangunan yang memberikan manfaat bagi orang banyak, baik dalam bidang sosial, ekonomi, budaya, maupun lingkungan hidup. Dengan kata lain, kepentingan umum menempatkan masyarakat sebagai prioritas utama sehingga setiap kebijakan atau tindakan yang dilakukan harus dapat dirasakan manfaatnya oleh publik secara merata.

Dalam praktiknya, kepentingan umum sering dikaitkan dengan pembangunan infrastruktur, penyediaan fasilitas publik, dan upaya negara dalam mewujudkan keadilan sosial. Seperti pada pembangunan jalan raya, rumah sakit, sekolah, sarana transportasi, waduk, serta fasilitas lain yang digunakan bersama-sama untuk mendukung kehidupan masyarakat. Hal ini dijelaskan didalam Pasal 1 UU No 2 Tahun 2012 yang menyebutkan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

## 2. Asas Kepentingan Umum

Menurut Pasal 2 UU No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah harus dilaksanakan berdasarkan :

### a. Kemanusian

Asas ini memberikan pengakuan dan penghormatan terhadap martabat serta hak-hak pemilik tanah dalam proses pembebasan lahan.

### b. Keadilan

Asas ini menjelaskan pentingnya pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemilik tanah yang terkena dampak dalam proses pembebasan lahan

### c. Kemanfaatan

Asas kemanfaatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjelaskan bahwa hasil dari pengadaan tanah harus memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat, bangsa, dan negara.

d. Kepastian Hukum

Setiap proses pembebasan atau pelepasan hak atas tanah harus didasarkan pada aturan yang jelas, tertulis, dan dapat dipertanggung jawabkan. Kepastian hukum ini memberikan jaminan kepada pemegang hak atas tanah bahwa hak-haknya akan dilindungi dan proses yang dilakukan tidak bersifat sewenang-wenang

e. Keterbukaan

Seluruh proses pengadaan tanah, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pemberian ganti rugi, harus dilakukan secara transparan dan dapat diakses oleh masyarakat yang terdampak. Keterbukaan ini penting agar masyarakat mengetahui secara jelas tujuan pembangunan, manfaat yang akan diperoleh, serta hak dan kewajiban mereka selama proses berlangsung.

f. Partisipasi

Asas ini memberikan ruang bagi partisipasi masyarakat, khususnya melalui forum musyawarah untuk menentukan bentuk dan besaran ganti rugi, yang berarti asas ini menempatkan masyarakat sebagai subjek penting dalam setiap proses pembangunan, khususnya dalam pengadaan tanah. Partisipasi di sini tidak hanya sebatas hadir dalam forum musyawarah, tetapi juga melibatkan masyarakat dalam

memberikan pendapat, keberatan, serta saran terhadap rencana pembangunan yang akan mempengaruhi hak-hak mereka

g. Kesejahteraan

Asas ini menegaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan, khususnya yang melibatkan pembebasan atau pengadaan tanah, pada akhirnya harus ditujukan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pembangunan infrastruktur seperti jalan, rumah sakit, sekolah, atau sarana publik lainnya yang memiliki tujuan untuk menciptakan kesejahteraan sosial dan pemerataan manfaat bagi seluruh rakyat.

h. Keberlanjutan

Menurut Maria S.W. Sumardjono asas keberlanjutan berarti menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dengan kelestarian fungsi tanah dan lingkungan hidup, karena tanah bukan sekadar aset ekonomi tetapi juga sumber daya yang terbatas dan harus dikelola secara hati-hati.<sup>35</sup>

i. Keselarasan

Setiap pembangunan yang dilakukan melalui pembebasan tanah tidak boleh hanya menguntungkan satu pihak saja, melainkan harus selaras dengan kepentingan masyarakat luas, lingkungan, dan keberlanjutan tata ruang, bahwa kebijakan pengadaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara hak individu pemilik tanah dengan kebutuhan publik, sehingga tidak menimbulkan konflik atau ketidakadilan.

---

<sup>35</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas , Jakarta, hlm. 211.

### **3. Unsur Kepentingan Umum**

- a) Adanya pembangunan yang ditunjukan masyarakat luas
- b) Pelepasan hak atas tanah oleh pemiliknya
- c) Ganti rugi yang diberikan secara layak, baik berupa uang, tanah pengganti, pemungkiman kembali, saham, atau bentuk yang lain
- d) Tujuan pembangunan yang tidak mengutamakan kepentingan kelompok tertentu, melainkan untuk kepentingan rakyat

### **4. Kewajiban Dalam Kepentingan Umum**

- a. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Masyarakat

Berkewajiban untuk melepaskan hak atas tanah bila memang terkena proyek untuk kepentingan umum kemudian juga menghormati ketentuan hukum dan prosedur pengadaan tanah.

- b. Kewajiban Pemerintah Atau Badan Pelaksanaan

Memberikan ganti rugi yang adil dan layak, menjamin transparansi proses pengadaan tanah, menyediakan fasilitas untuk masyarakat yang terkena, dan melibatkan setiap prosel dalam masyarakat

### **5. Faktor-Faktor Kepentingan Umum**

- a. Faktor Hukum
- b. Faktor Ekonomi
- c. Faktor Lingkungan
- d. Faktor Politik Dan Kebijakan Pemerintah

## **E. Tinjauan Umum Tentang Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam**

### **1. Pengertian Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam**

Kepemilikan merupakan hubungan seseorang dengan harta yang dimilikinya yang diakui oleh syari'ah, serta menjadi hak khusus bagi pemiliknya. Dengan demikian, ia berhak memanfaatkan harta tersebut sepanjang tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan oleh syari'ah. Islam menjamin perlindungan terhadap hak setiap individu. Setiap orang yang memiliki hak berhak menuntut agar haknya dipenuhi. Jika hak tersebut dilanggar atau dirusak, maka pemilik hak berhak menuntut ganti rugi atau kompensasi yang setara dengan nilai haknya.

Dalam Islam, kepentingan umum dikenal dengan istilah al-maslahah al-‘ammah, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umum. Dalam ilmu fiqh, pengertian kepentingan umum disebut maslahah, yang artinya kepentingan umum yang dapat menarik manfaat dan menolak madarat. Secara luas, kepentingan umum dimaknai sebagai kepentingan negara yang di dalamnya mencakup kepentingan individu maupun kelompok. Dengan kata lain, kepentingan umum adalah kepentingan yang berkaitan dengan sebagian besar masyarakat.

Dalam Al-Qur'an menjelaskan bahwa Allah menganugerahkan nikmat yang agung kepada manusia dengan menciptakan bumi, air, serta segala keka **هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَى إِلَى السَّمَاءِ فَسَوْهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ** kelangsungan **۲۹** dapat bersyukur, beribadah kepada Allah SWT, serta berbuat baik kepada keluarga dan masyarakat. Hal ini ditegaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 29, adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

Artinya: " Dialah (Allah) yang menciptakan segala apa yang ada di bumi untuk kalian kemudian Dia menuju ke langit, lalu Dia menyempurnakannya menjadi tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu."

Dalam hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai badan hukum publik dengan pemilik hak atas tanah dipandang sama seperti hubungan badan hukum privat dengan pemegang hak tersebut. Penguasa dapat memperoleh tanah melalui mekanisme hubungan hukum dua pihak, seperti jual beli, tukar menukar, atau bentuk peralihan hak lainnya. Dalam hubungan keperdataan ini, harus dijaga keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta dilarang adanya pemaksaan kehendak dari salah satu pihak terhadap pihak lainnya.

---

<sup>36</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, 2010, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, hlm. 6.

Menurut hukum islam hal ini diatur secara tegas dalam Al-Qur'an Q.S An- Nisa ayat 29 adalah sebagai berikut:<sup>37</sup>

يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ يَتَسَعُ مِنْ بَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ رِحْكَرَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا فَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ يَعْلَمُ رَجِيمًا ٢٩

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-sama di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Ayat ini menjadi pedoman penting bahwa setiap bentuk pemindahan hak milik, termasuk tanah, harus dilakukan secara sah menurut syariat, tanpa adanya kezaliman, paksaan, ataupun kecurangan. Dalam praktik pembebasan lahan, ayat ini mengingatkan bahwa hak pemilik tanah tidak boleh diabaikan atau dirampas begitu saja atas nama kepentingan umum. Sebaliknya, pelepasan tanah harus ditempuh melalui cara yang adil, bermusyawarah, dan berdasarkan kerelaan (taradhin) antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan.

Karena itu, QS. An-Nisa ayat 29 memberikan landasan kuat bahwa pembebasan lahan hanya dapat dibenarkan apabila dilaksanakan secara transparan, disertai kompensasi yang layak, serta mendapat persetujuan dari pemiliknya. Prinsip ini sejalan dengan misi syariat Islam dalam menjaga harta (hifzh al-mal) sebagai salah satu tujuan utama hukum Islam (maqashid al-syariah), sekaligus memastikan kemanfaatan yang lebih luas bagi masyarakat (al-maslahah al-'ammah).

<sup>37</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, 2010, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, hlm. 88.

## 2. Jenis-Jenis Tanah dalam Hukum Islam

### a. Tanah Milik (al-Milk)

Tanah yang dimiliki seseorang dengan cara yang sah menurut syariat, seperti melalui jual beli, hibah, warisan, atau wakaf. Pemilik berhak memanfaatkan, mengelola, dan mewariskannya.

### b. Tanah Ihya' al-Mawat (Tanah Mati yang Dihidupkan)

Tanah kosong yang tidak bertuan dan tidak dimanfaatkan. Barang siapa menghidupkan tanah tersebut dengan mengolah, menanami, atau membangun, maka ia berhak memilikinya.

### c. Tanah 'Usyriyyah (Tanah Zakat Ushr)

Tanah yang berada di wilayah kaum Muslimin sejak awal, bukan hasil perang. Hasil pertaniannya wajib dikenakan zakat (bukan pajak kharaj).

### d. Tanah Kharajiyyah (Tanah Kharaj)

Tanah yang diperoleh melalui penaklukan perang, tetapi tidak dibagi kepada tentara. Tetap menjadi milik negara/umat, sedangkan penduduknya membayar pajak tanah (kharaj) untuk mengelola dan memanfaatkannya.

### e. Tanah Wakaf

Tanah yang diserahkan pemiliknya untuk kepentingan ibadah atau sosial, misalnya masjid, sekolah, atau pemakaman. Statusnya tidak boleh diperjualbelikan atau diwariskan, hanya dimanfaatkan sesuai tujuan wakaf.

### f. Tanah Sawafi

Tanah rampasan perang yang tidak diberikan kepada individu, tetapi menjadi milik negara (baitul mal) untuk kepentingan umat, seperti pembangunan fasilitas umum atau pemberian kepada fakir miskin.

g. Tanah Ghanimah

Tanah atau harta rampasan perang yang dibagikan kepada tentara Muslim, dengan ketentuan seperlima (khumus) untuk Allah, Rasul, kerabat, yatim, miskin, dan ibnu sabil, sedangkan sisanya untuk pasukan.

h. Tanah Fai'

Tanah atau harta yang diperoleh dari musuh tanpa perang, misalnya karena ditinggalkan atau diserahkan. Statusnya milik negara/umat dan digunakan untuk kepentingan umum.

### 3. Prinsip-Prinsip Hukum Tanah Menurut Islam

a. Prinsip Kepemilikan Hakiki Milik Allah

Tanah dan seluruh isi bumi hakikatnya adalah milik Allah SWT. Manusia tidak memiliki tanah secara mutlak, melainkan hanya sebagai pengelola (mustakhraf) yang diberi amanah untuk menguasai dan memanfaatkannya. Konsep ini sejalan dengan ajaran tauhid bahwa semua yang ada di dunia ini adalah ciptaan Allah. Oleh karena itu, manusia tidak boleh bertindak sewenang-wenang terhadap tanah, melainkan harus menggunakan sesuai dengan ketentuan syariat.

b. Prinsip Kemaslahatan (Maslahah al-'Ammah)

Islam mengajarkan bahwa penggunaan tanah harus membawa manfaat bagi pemilik maupun masyarakat luas, serta tidak menimbulkan kerusakan

lingkungan. Dengan kata lain, kepemilikan tanah bukan hanya untuk keuntungan pribadi, melainkan juga harus memberi dampak positif bagi kehidupan sosial dan ekosistem.

c. Prinsip Keadilan dan Larangan Kezaliman

Dalam Islam, segala bentuk ketidakadilan dalam kepemilikan dan pemindahan hak atas tanah dilarang keras. Perampasan, penipuan, atau pemaksaan dalam jual beli tanah termasuk perbuatan batil yang dikecam syariat. Keadilan dalam pemanfaatan tanah juga berarti memastikan hak pemilik asli dihormati.

d. Prinsip Pemanfaatan Tanah (Ihya' al-Mawat)

Islam memberikan kesempatan bagi siapa saja untuk memiliki tanah mati atau tanah terlantar yang tidak bertuan, dengan syarat tanah tersebut dihidupkan melalui pengolahan, penanaman, atau pembangunan. Prinsip ini memberi motivasi bagi umat Islam untuk produktif dan tidak membiarkan tanah terbengkalai.

e. Prinsip Larangan Menelantarkan Tanah

Dalam Islam, tanah yang sudah diberikan haknya harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Jika tanah dibiarkan terbengkalai tanpa dikelola dalam jangka waktu tertentu, maka hak kepemilikan dapat dicabut dan diberikan kepada orang lain yang mampu mengelolanya.

f. Prinsip Hak Sosial atas Tanah

Islam mengakui adanya hak individu dalam kepemilikan tanah, tetapi kepemilikan tersebut tidak boleh menafikan hak sosial. Artinya, pemilik

tanah harus tetap memperhatikan kebutuhan orang lain dan kepentingan umum. Kepemilikan tanah yang hanya berputar di kalangan elit atau orang kaya akan menimbulkan kesenjangan sosial, sehingga dilarang oleh Islam.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum**

Penghormatan dan penghargaan terhadap hak atas tanah yang diambil dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diwujudkan dalam pemberian ganti rugi. Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 menegaskan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan ini menjadi dasar bagi konsep hak menguasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 serta ketentuan lain yang tercantum dalam Pasal 1, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara pada tingkat tertinggi sebagai perwujudan kekuasaan seluruh rakyat. Selain itu, UUPA juga menetapkan prinsip bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UUPA: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Artinya, pemegang hak atas tanah wajib bersedia melepaskan atau menyerahkan

tanahnya apabila diperlukan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan dan kemaslahatan umum.<sup>38</sup>

Sebagai lanjutan dari peraturan sebelumnya mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum, penting juga untuk mengulas bagaimana pelaksanaan perlindungan tersebut di lapangan dan tantangan yang mungkin dihadapi. Pelaksanaan perlindungan hukum ini tidak hanya berbicara mengenai aturan normatif semata, tetapi juga menuntut keterlibatan aktif berbagai pihak, seperti pemerintah, instansi terkait, notaris, dan tentu saja masyarakat pemegang hak atas tanah. Keterbukaan informasi dan konsultasi publik yang diwajibkan oleh Perppu bertujuan untuk membangun kepercayaan dan menghindari kesalahpahaman atau potensi konflik di masa depan.

## 1. Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah senantiasa dikaitkan dengan kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang pelaksanaannya menjadi tanggung jawab pemerintah serta ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>39</sup>

Kegiatan pengadaan tanah yang dimaksud yaitu memiliki tujuan melaksanakan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan

<sup>38</sup> Nabila Kamal, 2021, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 3, No. 1.

<sup>39</sup> Anak Agung Ayu Intan Puspadi, et all, 2024, Tinjauan Hukum Terhadap Pengadaan Tanah Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Vol. XIX No. 1.

kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, erat kaitannya dengan fungsi sosial yang dianut dalam UUPA, dalam Pasal 6 UUPA yaitu Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Secara sederhana, kepentingan umum dapat dimaknai sebagai keperluan, kebutuhan, atau kepentingan masyarakat luas, yang berorientasi pada tujuan sosial dan kemaslahatan bersama. Pelaksanaan pengadaan tanah dengan berlandaskan kepentingan sosial merupakan suatu bentuk kekuasaan negara dalam hal ini sebagai hak menguasai dari negara, maka yang dapat melakukan pengadaan tanah hanyalah negara atau pemerintah. Pelaksanaan pengadaan tanah harus memperhatikan kepentingan umum serta meminimalkan dampak negatif bagi individu maupun masyarakat yang terdampak. Pendekatan musyawarah dalam prosesnya diharapkan dapat mengurangi potensi konflik dan meningkatkan penerimaan masyarakat terhadap keputusan yang ditetapkan.<sup>40</sup>

Dalam Perppu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, kepentingan umum dalam pengadaan tanah mencakup berbagai jenis pembangunan yang diperlukan untuk menunjang kepentingan masyarakat yang luas. Perppu ini menyempurnakan ketentuan sebelumnya dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah, khususnya untuk proyek strategis

---

<sup>40</sup> Dody W. Leonard Silalahi. Dan Nabitatus Sa'adah, 2023, Tinjauan Yuridis Eksekusi Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *RechtIdee*, Vol. 18, No. 1.

nasional (PSN). Perppu menekankan pentingnya konsultasi publik untuk mendengar aspirasi masyarakat terdampak guna menghindari penolakan serta memastikan kesepakatan lokasi. Penetapan lokasi oleh gubernur atau bupati/walikota memiliki kekuatan hukum sebagai konfirmasi kegiatan pemanfaatan ruang, serta menggantikan keharusan pemberian pertimbangan teknis dan analisis dampak lingkungan. Masa berlaku penetapan lokasi ini diatur selama tiga tahun dan dapat diperpanjang satu kali selama satu tahun, memberikan fleksibilitas lebih dalam pelaksanaan proyek.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan, adapun mekanisme dalam pembebasan lahan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mana meliputi tahapan perencanaan hingga penyerahan hasil, yang meliputi pendataan awal lokasi, konsultasi publik dengan masyarakat pemegang hak atas tanah, hingga persetujuan penetapan lokasi oleh pemerintah. Pada tahap pelaksanaan, dilakukan inventarisasi dan identifikasi tanah serta penilaian nilai ganti rugi oleh penilai independen sebagai bentuk jaminan keadilan bagi pemilik tanah. Ganti rugi yang disepakati harus memenuhi nilai minimum berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan dibayarkan secara tepat waktu sebelum hak atas tanah dialihkan.

Lebih lanjut, dalam wawancara juga disebutkan bahwa kepentingan umum mencakup kebutuhan pembangunan fasilitas publik yang strategis dan mendasar untuk masyarakat luas, sehingga pembebasan lahan ini

diharapkan dapat mendukung program pembangunan nasional dengan tetap menghormati hak-hak pemilik tanah. Masyarakat mendapat perlindungan hukum preventif melalui konsultasi publik dan partisipasi aktif serta perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan, yang dapat diajukan ke pengadilan negeri.

Sejalan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Yang sebagaimana telah di ubah menjadi Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023, kepentingan umum ditempatkan sebagai landasan yang sah dan fundamental dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk mendukung berbagai program pembangunan nasional. Regulasi ini mempertegas peran negara dalam menjamin tersedianya lahan bagi kegiatan pembangunan yang ditujukan untuk kemakmuran rakyat, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas publik, dan pelayanan sosial.

Namun, dalam penerapannya, kepentingan umum tersebut harus diimbangi dengan perlindungan hukum yang menyeluruh bagi pemegang hak atas tanah. Artinya, negara tidak hanya berfokus pada pencapaian tujuan pembangunan, tetapi juga wajib menjamin hak-hak konstitusional warga negara yang terdampak oleh pengadaan tanah. Perlindungan tersebut mencakup pemberian ganti kerugian yang layak dan proporsional, transparansi dalam setiap tahapan proses, serta partisipasi aktif masyarakat melalui mekanisme musyawarah mufakat. Dengan demikian, proses

pengadaan tanah tidak hanya memenuhi aspek legalitas, tetapi juga menjunjung tinggi asas keadilan, kemanusiaan, dan keterbukaan

## **2. Peran Lembaga atau Badan yang Berwenang Dalam Proses Pembebasan Lahan**

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena hampir seluruh aspek kehidupan bergantung padanya, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sarana pembangunan. Mengingat fungsi dan peran tanah yang begitu vital, maka diperlukan landasan hukum yang kuat dan komprehensif sebagai pedoman dalam pengelolaan, pemanfaatan, serta penyelesaian permasalahan pertanahan.<sup>41</sup>

Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada subjek-subjek tertentu, yaitu Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara. Secara garis besar tata cara memperoleh tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut : Acara Permohonan dan Pemberian Hak Atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara; Acara Pemindahan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan tanah; Acara Pelepasan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak/hak ulayat masyarakat hukum adat, Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki tanah yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan hak atas tanah; Acara Pencabutan

---

<sup>41</sup> Fauzi Noer, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 7.

Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pemilik tanah tidak bersedia melepaskan hak atas tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum.<sup>42</sup>

Peran lembaga atau badan yang berwenang dalam proses pembebasan lahan sangat krusial untuk menjamin kelancaran serta kepastian hukum dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara dan kajian beberapa regulasi, beberapa lembaga utama yang berperan dalam pembebasan lahan di Indonesia adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kem ATR/BPN), Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT), Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), serta Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP).

Kantor pertanahan berperan dalam melakukan pengecekan dokumen sertifikat tanah, penerbitan cek sertifikat, dan melakukan pendaftaran hak atas tanah setelah proses pembayaran ganti rugi selesai. Dinas PUPR berperan dalam menyesuaikan dan melakukan verifikasi teknis terhadap lokasi proyek dan dokumen administrasi agar sesuai dengan kondisi lapangan. Notaris bertanggung jawab dalam membuat akta pelepasan hak yang memuat hak dan kewajiban para pihak, memastikan legalitas dokumen, pembacaan dan penjelasan isi akta sehingga tidak ada paksaan dalam proses, serta sebagai saksi dalam proses penyelesaian

---

<sup>42</sup> Muntaqo Firman, 2010, *Karakter Kebijakan hukum pertanahan Era orde Baru dan Era Reformasi*, Badan Penerbit Undip, Cetakan 1, Semarang, hlm 11.

sengketa jika terjadi perselisihan terkait ganti rugi. Peran lembaga pengawas, seperti Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), juga sangat penting untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas penggunaan dana pengadaan lahan, khususnya dalam proyek strategis nasional. Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) sebagai pengelola dana juga berperan dalam mempercepat pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah sehingga mengurangi potensi konflik dan keterlambatan pembangunan.

Lebih lanjut, peran notaris diperlukan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Peran ini terlihat dari dibutuhkannya akta notaris sebagai salah satu syarat dalam hal pendaftaran tanah, yang tertuang dalam Pasal 131 ayat (3) PMNA No.3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No.24 Tahun 1997. Tugas Notaris sejatinya membuat akta-akta otentik namun khusus untuk pertanahan, wewenang Notaris dalam membuat akta pertanahan saat ini sedikit dibatasi. Pasal 15 ayat 2 huruf f Undangundang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memang disebutkan bahwa Notaris berwenang dalam membuat akta pertanahan, akan tetapi, ada usulan bahwa pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang seorang PPAT.<sup>43</sup>

Dalam praktiknya, notaris memastikan legalitas dokumen melalui pengecekan sertifikat di kantor pertanahan, verifikasi pembayaran pajak seperti BPHTB dan PPh, serta pendaftaran dokumen terkait agar seluruh

---

<sup>43</sup> Mochamad Elmo Sidiq. dan Amin Purnawan., 2018, Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1.

proses pembebasan lahan berjalan sesuai ketentuan hukum. Sebelum akta ditandatangani, notaris membacakan dan menjelaskan isi akta dengan rinci kepada pemegang hak atas tanah, memastikan bahwa tidak ada paksaan dan para pihak benar-benar memahami konsekuensi hukum dari penandatanganan tersebut. Hal ini menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum preventif bagi pemilik tanah agar hak-haknya tidak dirugikan secara sepihak. Jika terjadi sengketa setelah proses ini, notaris hanya berperan sebagai saksi dan mediator netral, tidak boleh memihak salah satu pihak. Peran ini sangat penting untuk menjaga integritas proses hukum dan menghindari terjadinya konflik berkepanjangan.<sup>44</sup>

## **B. Hambatan dan Solusi dari Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembebasan Lahan**

Dalam rangka mendukung proses pembebasan lahan yang diperlukan untuk pembangunan Ibu Kota Negara (IKN), pemerintah mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum. Undang-undang ini menetapkan bahwa proses pengadaan lahan harus melalui tahapan utama, yaitu penyusunan rencana, tahap persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil akhir. Secara normatif, regulasi ini bertujuan untuk memastikan adanya

---

<sup>44</sup> *Ibid*

keadilan dalam pemberian ganti rugi bagi pihak-pihak yang lahannya akan diambil alih untuk pembangunan infrastruktur atau fasilitas umum.<sup>45</sup>

Implementasi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum menghadapi berbagai hambatan signifikan. Studi dari berbagai jurnal mengungkapkan bahwa meskipun regulasi seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria memberikan kerangka hukum, realitas di lapangan menunjukkan berbagai kendala yang menghambat perlindungan hak masyarakat.

### **1. Hambatan yang dihadapi pemegang hak atas tanah selama proses pembebasan lahan**

Beberapa hambatan dalam proses berjalannya mekanisme pembebasan tanah adalah munculnya sengketa, pada umumnya ketidaksepakatan ini pada nilai uang pengganti tanah yang dibebaskan tersebut. Banyak tanah yang belum bersertifikat resmi atau masih tumpang tindih karena kurangnya data pemegang hak atas tanah yang disebabkan oleh tanah yang masih turun temurun, bahkan ada yang hanya berdasarkan register desa, sehingga menyulitkan identifikasi tanah yang menjadi objek pembebasan. Permasalahan ini sering kali diperparah oleh sengketa internal di antara ahli waris, yang menyebabkan proses pembebasan lahan menjadi stagnan dan sulit diselesaikan.

---

<sup>45</sup> Wanda Putri Dzakiah, et all., 2025, Upaya Perlindungan Hukum terhadap Dampak Pembangunan Ibu Kota Nusantara terhadap Kepemilikan Tanah Masyarakat Lokal, *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 3.

Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah menjadi masalah yang biasanya dapat menghambat pengadaan tanah, rakyat sering tidak dapat menerima harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut. Penilaian harga yang didasari dengan perhitungan NJOP terhadap tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan adalah sangat relatif rendah tidak sesuai dengan harga pasar, artinya NJOP juga sebagai awal masalah dalam penetapan harga.<sup>46</sup> Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang penulis lakukan terhadap narasumber. Persoalan terkait ganti rugi yang tidak sesuai menjadi salah satu faktor penghambat dalam hal proses pembebasan lahan.

Pelaksanaan kebijakan dalam bentuk peraturan perundang-undangan memegang peran yang sangat penting dan strategis dalam proses pembebasan lahan terkait pengadaan tanah di Indonesia. Untuk menanggapi berbagai kompleksitas dan dinamika yang muncul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah telah merancang berbagai instrumen hukum yang menyeluruh. Upaya ini diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

---

<sup>46</sup> Putri Rahmadani, 2022, Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum, *Locus Journal of Academic Literature Review*, Vol, 1 No 4.

(selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah), yang berfungsi sebagai dasar hukum utama dalam proses tersebut.<sup>47</sup>

Dalam praktiknya, banyak negara, termasuk Indonesia, mengakui bahwa tanah tidak hanya memiliki nilai kepemilikan pribadi, tetapi juga memuat fungsi sosial. Hal ini tercermin dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial. Artinya, seseorang tidak dapat menggunakan atau membiarkan tanah miliknya hanya demi kepentingan pribadi. Berdasarkan prinsip fungsi sosial ini, hak milik atas tanah dapat dicabut apabila diperlukan untuk memenuhi kepentingan umum.<sup>48</sup>

Proses birokrasi yang rumit dan koordinasi yang kurang baik antar berbagai instansi terkait turut memperlambat pelaksanaan pembebasan lahan. Hal ini sering menyebabkan ketidakpastian hukum dan sosial bagi pemegang hak tanah. Hambatan-hambatan ini secara kolektif menuntut adanya perbaikan menyeluruh baik dari sisi regulasi maupun praktik pelaksanaan di lapangan agar hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi secara adil, dan proses pembangunan dapat berjalan lancar tanpa menimbulkan konflik berkepanjangan.

---

<sup>47</sup> Jaga Rudi, 2024, Reformulasi Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Objek Tanah Ulayat, *KNAPHTN*, Vol. 2 No. 1.

<sup>48</sup> Penjelasan Umum Angka II UUPA.

## **2. Peran regulasi serta solusi dalam memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah**

Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Terkait perlindungan hukum yang diberikan, maka secara umum Undang Undang Dasar 1945 telah memberi perlindungan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 huruf h ayat 4, yang dinyatakan bahwa: “*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian*”.

Peran regulasi dalam memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sangat krusial untuk menjamin kepastian, keadilan, dan keamanan hukum dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah. Regulasi nasional yang menjadi dasar perlindungan ini antara lain terdapat pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan pelaksanaannya, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Regulasi tersebut menegaskan bahwa penguasaan dan penggunaan tanah harus didasarkan pada hak yang sah, serta mengatur kewajiban musyawarah antara pemegang hak dan pihak yang memerlukan tanah sebelum adanya pencabutan hak secara paksa.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Muhammad Yusrizal, 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *De Lega Lata*, Vol. 2, No 1.

Undang-Undang Pokok Agraria bertujuan untuk melindungi hak milik individu atas tanah, memberikan kebebasan kepada setiap orang dalam menentukan penggunaan atau peruntukan lahannya tanpa adanya pembatasan tambahan. Secara umum, tujuan utama dari UU Pokok Agraria adalah untuk memperkuat posisi individu dalam hubungannya dengan komunitas dan anggota masyarakat lainnya.<sup>50</sup>

Solusi untuk memperkuat perlindungan hukum harus meliputi peningkatan kapasitas dan akuntabilitas lembaga pembuat kebijakan serta aparatur penegak hukum. Digitalisasi sistem administrasi pertanahan menjadi salah satu inovasi strategis untuk memudahkan akses masyarakat sekaligus meningkatkan transparansi dan akurasi data kepemilikan tanah. Selain itu, edukasi dan sosialisasi hukum yang intensif kepada masyarakat menjadi kunci agar pemegang hak dapat memahami dan mengakses perlindungan hukum dengan optimal. Partisipasi aktif masyarakat dalam proses pendaftaran, pengawasan, dan pengajuan sengketa juga menjadi faktor pendukung keberhasilan implementasi regulasi. Peran regulasi dalam memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah harus didukung dengan solusi yang menyeluruh, mencakup reformasi hukum yang adaptif, peningkatan kapasitas kelembagaan, digitalisasi data, dan edukasi hukum bagi masyarakat demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan tanah.

---

<sup>50</sup> Dendy Laksana Wirakusuma., dan Sri Setyadji, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pengelolaan Tanah Atas Dampak Pengadaan Tanah Oleh Negara, *Jurnal Sains Riset*, Vol. 13, No. 2.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Beberapa kesimpulan dapat ditarik berdasarkan berbagai penelitian dan analisis sebelumnya, seperti di bawah ini :

1. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diatur didalam Pasal 36, 37 dan 38. Pelaksanaan pembebasan lahan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui tahapan yang mencakup perencanaan hingga hasil, termasuk pendataan awal lokasi, konsultasi publik dengan pemegang hak atas tanah, serta penetapan lokasi oleh pemerintah, di mana keseluruhan mekanisme tersebut memerlukan peran lembaga terkait untuk menjamin kepastian dan kelancaran hukum.
2. Hambatan dan solusi dari Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembatasan Lahan, hambatannya adalah munculnya sengketa ketidak sepakatan pada nilai uang pengganti tanah yang dibebaskan. Banyak tanah yang belum bersertifikat resmi atau masih tumpang tindih, bahkan ada yang hanya berdasarkan register desa.

Adapun Solusi untuk mengatasi hambatan adalah dengan memperkuat perlindungan hukum meliputi peningkatan kapasitas dan akuntabilitas

lembaga pembuat kebijakan serta aparat penegak hukum. Selain itu, edukasi dan sosialisasi hukum yang intensif kepada masyarakat. Serta partisipasi aktif masyarakat dalam proses pendaftaran, pengawasan, dan pengajuan sengketa.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis mengajukan beberapa rekomendasi sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak atas tanah :

### 1. Bagi Pemerintah

Pemerintah diharapkan melakukan penguatan mekanisme hukum dan kelembagaan dalam pelaksanaan pembebasan lahan, khususnya dengan memperjelas regulasi turunan dari Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Pemerintah juga harus memastikan adanya transparansi dalam proses penilaian ganti rugi melalui penilai independen, serta mempercepat digitalisasi data pertanahan untuk meminimalkan tumpang tindih sertifikat.

### 2. Bagi Kementerian dan Lembaga Terkait

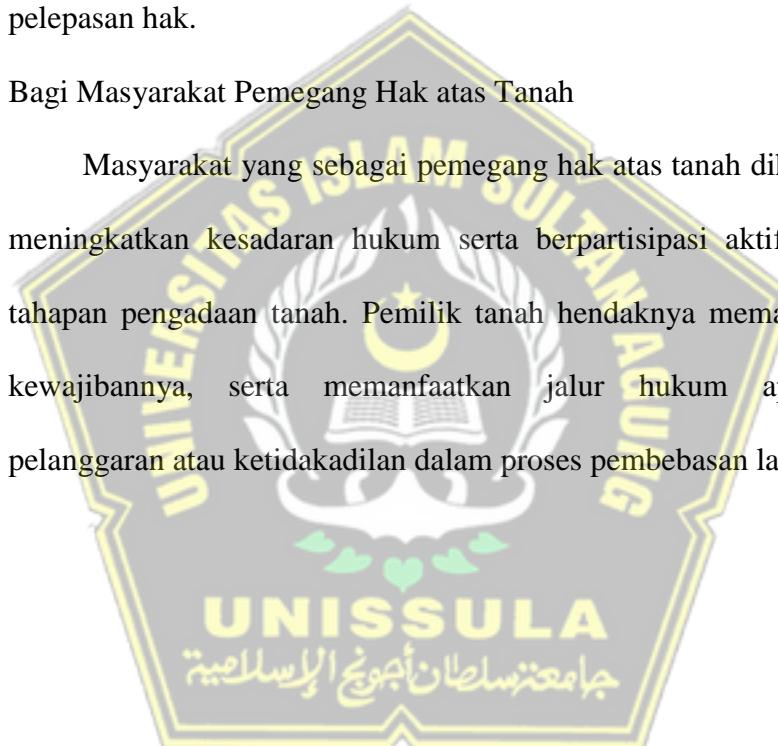
Diharapkan ATR/BPN, PUPR, LMAN, dan BPKP, memperkuat koordinasi dan sinergi dalam setiap tahapan pengadaan tanah, mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pembayaran ganti rugi. Diperlukan pula evaluasi berkala terhadap efektivitas implementasi regulasi agar tidak terjadi ketimpangan antara norma hukum dan praktik di lapangan.

### 3. Bagi Notaris/PPAT

Notaris/PPAT diharapkan dapat meningkatkan peran profesionalnya sebagai penjaga legalitas dan pelindung hak para pihak. Notaris harus memastikan seluruh proses administrasi dilakukan sesuai ketentuan hukum, memberikan penjelasan yang komprehensif kepada pemilik tanah, serta menjaga netralitas dalam setiap proses penandatanganan akta pelepasan hak.

### 4. Bagi Masyarakat Pemegang Hak atas Tanah

Masyarakat yang sebagai pemegang hak atas tanah diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum serta berpartisipasi aktif dalam setiap tahapan pengadaan tanah. Pemilik tanah hendaknya memahami hak dan kewajibannya, serta memanfaatkan jalur hukum apabila terjadi pelanggaran atau ketidakadilan dalam proses pembebasan lahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Kementrian Agama Republik Indonesia, 2010, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung.

### B. Buku

Asshiddiqie Jimly, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Rajawali pers, Jakarta.

Cholid Narbuko dan Abu Abu A, 2013, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 1.

Firman Muntaqo, 2010, *Karakter Kebijakan hukum pertanahan Era orde Baru dan Era Reformasi*, Badan Penerbit Undip, Cetakan 1, Semarang.

Harsono Boedi, 2020, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.

Jimly Asshiddiqie, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Rajawali pers, Jakarta.

Mertokusumo Sudikno, 2007, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Narbuko Cholid dan A Abu Abu , 2013, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.

Noer Fauzi, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Rahardjo Satjipo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.

Rahardjo Satjipo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sunggono Bambang, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa Jakarta

Soemitro Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Bandung

S. Arikunto, 2010. *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik (Revisi VI)*. Rineka Cipta, Jakarta.

S Arikunto, 2006, *Analisa Data dalam Penelitian*, Rineka Cipta, Surabaya.

Soekanto Soerjono, 1983, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta

Santoso S Urip, 2012, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta. Arikunto, 2006, Analisa Data dalam Penelitian, Rineka Cipta, Surabaya.

Sumardjono Maria S.W., 2008, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas , Jakarta.

Sunggono Bambang, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa Jakarta.

Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, 1996, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

#### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum

Perppu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

#### **D. Jurnal dan Karya Ilmiah**

A. N. Yuhana, dan F. A. Aminy, 2019, Optimalisasi peran guru pendidikan agama Islam sebagai konselor dalam mengatasi masalah belajar siswa. *Jurnal Penelitian Pendidikan Islam*, Vol. 7, No. 1.

Dody W. Leonard Silalahi. dan Nabitus Sa'adah, 2023, Tinjauan Yuridis Eksekusi Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *RechtIdee*, Vol. 18, No. 1.

Dzakiah Wanda Putri, et all., 2025, Upaya Perlindungan Hukum terhadap Dampak Pembangunan Ibu Kota Nusantara terhadap Kepemilikan Tanah Masyarakat Lokal, *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 3.

Kamal Nabila, 2021, Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah terhadap penyimpangan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan instrumen pinjam pakai tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, No. 1.

Puspadewi Anak Agung Ayu Intan, et all, 2024, Tinjauan Hukum Terhadap Pengadaan Tanah Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja,

*Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Vol 19, No 1.

Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, Vol 1, No 1.

Rahmadani Putri, 2022, Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum, *Locus Journal of Academic Literature Review*, Vol 1, No 4.

Rudi Jaga, 2024, Reformulasi Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Objek Tanah Ulayat, *KNAPHTN*, Vol. 2 No. 1.

R.S Adireja, & S. U. Adillah, 2019. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Pada Pengemudi Online (Grab) Di Semarang. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.

Sidiq Mochamad Elmo. dan Purnawan Amin., 2018, Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1.

Silalahi Dody W. Leonard. Dan Sa'adah Nabatus, 2023, Tinjauan Yuridis Eksekusi Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *RechtIdee*, Vol. 18, No. 1

Wirakusuma Dendy Laksana., dan Setyadji Sri, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pengelolan Tanah Atas Dampak Pengadaan Tanah Oleh Negara, *Jurnal Sains Riset* Vol. 13, No. 2.

Yusrizal Muhammad, 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *De Lega Lata*, Vol 2, No 1.

## **E. Website**

Aziz Yusuf Abdul, Studi Pustaka: Pengertian, Tujuan, Sumber dan Metode <https://deepublishstore.com/blog/studipustaka/?srslid=AfmBOooVNPs93Qhp0ecWVri9sAL8ylP9A8y1HKComma5xUl8w3JdBp> diakses pada tanggal 10 Agustus 2025 pkl 20.00.

Bivitri Susanti, "wajib dibaca 6 tips dasar penelitian hukum"  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum-lt57398fe1dc462/> diakses pada 22 Agustus 2025 pkl 01.17.

Dian Dwi Jayanti, Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/> diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 02.01.

Febril Hidayat, 'Analisis Terhadap Metodologi'  
<https://lib.ui.ac.id/file?file=digital%2Fold7%2F122835-PK+IV+2128.8263-Analisis+terhadap+Metodologi.pdf> , diakses pada 30 Juli 2025 Pkl 23.20.

Hidayat Febril, 'Analisis Terhadap Metodologi'  
<https://lib.ui.ac.id/file?file=digital%2Fold7%2F122835-PK+IV+2128.8263-Analisis+terhadap+Metodologi.pdf> , diakses pada 30 Juli 2025 Pkl 23.20.

Pratiwi Muslihah Ananda Putri, 'Aturan Hukum Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum', [https://perqara.com/blog/aturan-hukum-pembebasan-lahan/#Apa\\_itu\\_pembebasan\\_lahan](https://perqara.com/blog/aturan-hukum-pembebasan-lahan/#Apa_itu_pembebasan_lahan) diakses tanggal 24 Agustus 2025 pkl.18.13.

Rahardjo Mudjia, Jenis dan Metode penelitian kualitatif <https://uin-malang.ac.id/r/100601/jenis-dan-metode-penelitian-kualitatif.html> diakses pada tanggal 10 Agustus 2025 pukul 16.18.

Rian Tineges, 'Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian Yang Wajib Diketahui' <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>, diakses pada 30 Juli 2025 Pkl. 23.00.

Susanti Bivitri, "wajib dibaca 6 tips dasar penelitian hukum"  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum-lt57398fe1dc462/> diakses pada 22 Agustus 2025 pkl 01.17.

Tineges Rian, 'Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian Yang Wajib Diketahui' <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>, diakses pada 30 Juli 2025 Pkl. 23.00.

Jayanti Dian Dwi, Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/> diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 02.01.