

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara yang geografisnya terdiri dari beberapa pulau dan perairan. Luas daratan Indonesia adalah 1,91 juta kilometer persegi, sedangkan wilayah perairannya 6,32 juta kilometer persegi. Kawasan daratan terdiri dari beberapa macam lokasi, seperti persawahan, kawasan pertanian, kawasan pemukiman, dan lain-lain. Rusmadi mengartikan tanah sebagai suatu kebijakan yang dirancang untuk mengatur hubungan hukum antara tanah dan manusia. Subyek tanah mengacu pada tanah milik negara dan tanah milik pribadi.¹

Tanah merupakan susunan komponen alam yang terdiri dari penggabungan pada kerak bumi, antara lain mineral, udara, air, dan bahan organik. Komponen-komponen ini disusun dalam lapisan-lapisan yang disebut horizon dan menyediakan media bagi perkembangan tanaman.² Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, daratan merujuk pada lapisan permukaan bumi yang paling luar.³

Permasalahan pertanahan seringkali muncul di Indonesia karena ketidaksesuaian antara luas lahan yang tersedia dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, sehingga menimbulkan konflik kepemilikan properti antar individu.

¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hal. 12.

² Mahmud Arifin et al., "Pengaruh Posisi Lereng Terhadap Sifat Fisika Dan Kimia Tanah Pada Inceptisols Di Jatinangor", *Jurnal Soilrens*, Vol. 16, No. 2, (2018), hal. 37

³ KBBI, "Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring". <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>, diakses pada 22 Maret 2024.

Oleh karena itu, penting untuk menetapkan ketentuan hukum yang dapat menjamin hak penduduk untuk mengelola properti sebagai cara untuk memenuhi kebutuhan yang sebenarnya. Aturan tersebut harus memberikan kejelasan hukum mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah.

Pemerintahan Indonesia berkomitmen untuk memajukan kesejahteraan dan keadilan sosial warga negaranya, sebagaimana dituangkan dalam alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Alinea ini menyatakan peran pemerintah Indonesia bertanggung jawab untuk menjaga seluruh penduduk Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, dan meningkatkan kualitas hidup warga negaranya. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk menetapkan peraturan tertulis mengenai kepemilikan tanah. Langkah ini bertujuan untuk mencegah terganggunya kesejahteraan masyarakat akibat dari memprioritaskan kepentingan individu terkait lahan.

Perumusan peraturan pertanahan didasarkan pada hak masyarakat atas bantuan pemerintah dalam urusan pertanahan, yang landasan filosofisnya bersumber dari sila kelima ideologi Pancasila, yang mengadvokasi “keadilan sosial bagi seluruh warga negara Indonesia”. Penerapan ideologi Pancasila, khususnya pada sila kelima, secara formal diartikulasikan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang membunyikan: “Negara menguasai bumi, air, dan sumber daya alam, dan mempergunakannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Aturan-aturan mengenai pertanahan di Indonesia selanjutnya dirumuskan dan diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang sering disebut dengan

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (1) UUPA mengatur hal-hal sebagai berikut:

“Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

UUPA secara tidak langsung menunjukkan bahwa negara mempunyai kewenangan tertinggi dalam mengatur sumber daya alam dalam batas wilayah Indonesia. Hal ini tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa kekuasaan negara yang sebagai pemegang kuasa, merupakan wujud haknya untuk secara mandiri mengelola peruntukan tanah untuk kepentingan masyarakat.

Kebutuhan untuk memanfaatkan tanah terus meningkat bersamaan dengan meluasnya kegiatan pembangunan di berbagai sektor. Akibatnya, hal ini menyebabkan kenaikan harga tanah dan meningkatnya persaingan untuk mendapatkan sumber daya lahan yang langka.⁴ Entitas yang memerlukan tanah untuk tujuan pembangunan antara lain Lembaga Negara, Instansi Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Otorita, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan Perseroan Terbatas (PT). Dari segi hukum, pihak-pihak yang mencari tanah untuk pembangunan dapat dikategorikan sebagai badan hukum publik atau swasta.⁵

Lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan bangunan, seperti rumah tinggal, apartemen, rumah sakit,

⁴ Richard dan Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah Dan Hak Tanggungan*, (Bandung: Bimedia Pustaka Utama, 2022), hal. 237.

⁵ *Ibid.*

restoran, bangunan komersial, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, pabrik, gudang, sarana transportasi, lembaga pendidikan, tempat ibadah, sarana olah raga, dan tempat pertemuan. Lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan juga dapat berfungsi sebagai sumber daya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁶

Hak atas tanah mencakup beberapa bentuk yang mungkin dimiliki oleh masyarakat, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan lahan, dan hak pemanenan hasil hutan. Pemerintah berwenang melakukan pengadaan tanah dalam rangka pembebasan hak atas tanah, sepanjang tidak melanggar dan menyimpang dari perundang-undangan dan melayani kepentingan umum dengan mengedepankan kesejahteraan umum dan keadilan sosial.

Pembangunan infrastruktur dan masalah lahan pada dasarnya saling berhubungan karena penggunaan lahan yang luas untuk tujuan pembangunan. Ketentuan pertanahan yang direncanakan mencakup baik harta benda yang tidak berada di bawah yurisdiksi rakyat maupun perolehan simpanan tanah untuk tujuan pembangunan.⁷

Undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah justru dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Pengadaan Tanah) yang merupakan aturan tentang pembelian tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

⁶ *Ibid.*

⁷ Wayan Artana, et.al, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Kerkara Nomor: 65k/Pdt/2012/Ma)”, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 3 (2021), hal. 664.

Adapun Menteri Pekerjaan Umum (PU) Djoko Kirmanto menyampaikan, UU Pengadaan Tanah tidak lebih sederhana dari peraturan pertanahan sebelumnya, namun memberikan prosedur yang lebih pasti karena mencakup pengadaan tanah mulai dari perencanaan hingga penyerahan hasil secara komprehensif.⁸ Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (2) UU Pengadaan Tanah, mengacu pada tindakan penyerahan tanah kepada pihak-pihak yang berhak dengan tetap memastikan mereka mendapatkan imbalan yang menerapkan keadilan.

Pasal 1 ayat (6), UU Pengadaan Tanah memberikan landasan hukum bagi kepentingan umum. Pasal ini menjelaskan, kepentingan umum meliputi kepentingan Bersama bagi semua pihak. Pemerintah bertanggung jawab mewujudkan kepentingan tersebut dengan segenap kemampuannya, dengan tujuan memajukan kesejahteraan rakyat. Penekanan pasal tersebut pada kepentingan umum menunjukkan bahwa hal tersebut secara spesifik berkaitan dengan kepentingan negara dan masyarakat.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berpedoman pada banyak asas, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 2 UU Pengadaan Tanah yang meliputi humanisme, keadilan, perjanjian kesejahteraan dan keadilan. Momen perolehan hak merupakan demonstrasi nyata konsep kepastian yang digariskan dalam proses pelepasan harta benda untuk kepentingan umum.

Pengertian kepentingan umum didefinisikan dalam UU Pengadaan Tanah, Pasal 1 angka (6), serta Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012,

⁸ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, “UU Baru Pembebasan Lahan Lebih Pasti”. <https://pu.go.id/berita/uu-baru-pembebasan-lahan-lebih-pasti>, diakses pada 23 Mei 2023.

Pasal 1 angka (6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 148 Tahun 2015. Hal ini mengacu pada kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang wajib diprioritaskan dan dimanfaatkan oleh Pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pengertian kepentingan umum ini mencakup tiga unsur khusus, yaitu:⁹

- a. Sejauh mana kepentingan umum;
- b. Keterlibatan pemerintah mencapai tujuan kepentingan umum;
- c. Tujuan yang melayani kepentingan umum..

Mudakir mengatakan, konsep kepentingan umum dalam konteks pengadaan tanah mengacu pada hal-hal yang mengandung arti penting bagi masyarakat secara keseluruhan:¹⁰

- a. Kepentingan mayoritas atau seluruh lapisan masyarakat;
- b. Barang publik yang penting dan tidak dapat ditunda lagi;
- c. Lokasi tanah tersebut tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat dipindahkan.¹¹

Pelaksanaan pengadaan tanah harus mengedepankan prinsip-prinsip yang tertuang dalam UUD 1945 dan regulasi pertanahan nasional. Prinsip-prinsip tersebut meliputi kemanusiaan, keadilan, kemaslahatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan kerukunan, sejalan dengan nilai-nilai kebangsaan dan kenegaraan yang tertuang dalam ideologi

⁹ Richard dan Ana Silviana, *Op., Cit*, hal. 247.

¹⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Tanah Dan Pencabutan Hak*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2015), hal. 17.

¹¹ *Ibid.*

Pancasila. Pengadaan tanah harus berpedoman pada falsafah Pancasila dan sesuai dengan nilai-nilai demokrasi agar kegiatan pemerintahan tidak merugikan atau mengabaikan norma-norma demokrasi. Langkah ini dilaksanakan untuk menjunjung keadilan bagi semua pihak, sehingga memastikan bahwa norma-norma lain terkait pengadaan juga ditegakkan dengan tujuan mendorong pertumbuhan demi kepentingan umum atau kemaslahatan seluruh warga negara Indonesia.¹²

Keutamaan kepentingan umum bercita-cita untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak boleh mengesampingkan kepentingan masyarakat luas. Kepentingan masyarakat dan masyarakat itu sendiri harus selaras dan harmonis. Namun demikian, sejumlah konflik muncul ketika kepentingan masyarakat dipaksa untuk mengutamakan tujuan publik. Salah satu contohnya adalah permasalahan pengadaan tanah, dimana masyarakatlah yang menanggung dampak negatifnya karena kompensasi yang diberikan untuk pembangunan publik tidak mencapai kesepakatan sehingga menimbulkan perselisihan pendapat yang menghambat proses pembelian tanah.

Pada tahun 2022, pemerintah Indonesia mengambil keputusan untuk memindahkan Ibu Kota Negara dari DKI Jakarta ke provinsi Kalimantan Timur demi mencapai kesejahteraan dan keadilan masyarakat secara menyeluruh. Pemindahan Ibu Kota Negara, resmi dikukuhkan dengan berlakunya Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN). Langkah ini diambil pemerintah untuk memberikan kejelasan hukum seputar pemindahan Ibu Kota

¹² Putri Lestari, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila", SIGn Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2, (2020), hal. 73.

Negara di masa depan. Perlunya pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) perlu mendapat pertimbangan matang dari Presiden Joko Widodo untuk mempercepat pelaksanaannya. Keputusan Jokowi tersebut kemudian dituangkan dalam RPJMN 2020-2024 sebagai wujud komitmennya dalam melaksanakan rencana relokasi IKN. Perlunya pemindahan ibu kota dijelaskan pada bagian Penjelasan UU IKN. Keputusan ini dilatarbelakangi oleh kesenjangan ekonomi antara wilayah Jawa dengan wilayah lain di luar Pulau Jawa, serta memburuknya kondisi lingkungan hidup di Jakarta yang disebabkan oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak terkendali.¹³

Pemindahan IKN ke wilayah Sepaku Kalimantan Timur sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Strategis Nasional (RTR KSN) Wilayah Ibu Kota Kepulauan (KIKN). Keseluruhan luas lahan yang digunakan dalam RTR KSN KIKN adalah 324.331 hektare, meliputi lahan 256.142 hektare dan perairan 68.189 hektare. Jumlah tersebut tersebar di tiga wilayah yakni Kawasan Inti Pemerintahan Pusat (KIPP) seluas 6.671 hektare, Kawasan Ibu Kota Kepulauan (KIKN) seluas 56.180 hektare, dan Kawasan Pengembangan Ibu Kota Kepulauan (KPIKN) seluas 199.962 hektare.¹⁴ Tim pembebasan lahan pemerintah menghadapi tantangan besar dalam berhasil memperoleh luas lahan yang dibutuhkan, seperti yang ditunjukkan oleh statistik. Meski demikian, kenyataannya proses pembebasan lahan di

¹³ Lampiran II Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766).

¹⁴ Satgas Pembangunan Infrastruktur IKN-PUPR, *Progres Pembangunan Ibu Kota Negara "Nusantara,"* Rapat Pembahasan Percepatan Pengadaan Tanah IKN Tahun 2023 Sekitar Sumber Daya Air Dan Cipta Kerja, Januari 31, 2023: Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023, hal. 2.

Kalimantan Timur untuk IKN masih menemui sejumlah kendala. Anggota Komisi II DPR RI Mohamad Muraz mengidentifikasi kekhawatiran utama seputar pengadaan tanah di IKN seperti tanah ulayat, tanah adat, tanah kesultanan, tanah milik pribadi, dan Hak Guna Usaha (HGU).¹⁵ Selama 3 tahun terakhir, terjadi sengketa tanah di IKN yang melibatkan tuntutan Fatchturohman Nugroho. Yang mendapatkan mandat berupa kuasa dari ahli waris Kesultanan Kutai Kartanegara. Nugroho telah memberikan bukti berupa surat permohonan kajian tanah Sultan Agung Kartanegara tahun 1902 untuk usulan lokasi tersebut.¹⁶ Selain kesulitan dalam pembebasan lahan. Setidaknya ada 93 bidang tanah yang mengalami kendala dalam proses pembebasannya karena terlambatnya pemberian ganti rugi kepada pemiliknya. Bidang-bidang ini diperoleh melalui konsinyasi, namun keluhan telah diajukan mengenai jumlah kompensasi dan perbedaan antara surat kepemilikan dan data kontrol. Menurut Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Kaltim, Asnaedi Sitaka, bidang tanah yang menjalani proses konsinyasi tersebut berada di dalam kawasan transmigrasi. Namun kepemilikannya mayoritas hanya dilekatkan pada Dasar Hak (Sertifikat Tanah), dan terdapat variasi penguasaan.¹⁷

UU Pengadaan Tanah bertujuan untuk mempercepat proses pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum. Demi mewujudkan tujuan tersebut undang-undang ini menetapkan batas waktu kurang lebih 178 hari kerja

¹⁵ DPR RI Komisi II, "Pembebasan Tanah Di Kaltim Terkait IKN Masih Ada Masalah". <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/43390/t/Pembebasan+Tanah+di+Kaltim+Terkait+IKN+Masih+Ada+Masalah> diakses pada 23 Mei 2023.

¹⁶ Rikardo Simarmata, "Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara 'Nusantara'", *Veritas et Justitia*, Vol. 9, No. 1, (2023), hal. 5.

¹⁷ Inspiratornews, "Heboh Proyek IKN Disetop Warga Gara-Gara Isu Lahan Belum Dibayar". <https://inspiratornews.com/heboh-proyek-ikn-disetop-warga-gara-gara-isu-lahan-belum-dibayar/>, diakses pada 22 Februari 2024.

untuk kelancaran proses pengadaan tanah, dan kurang lebih 1.213 hari kerja jika ada keberatan dari pemilik tanah.

Pembelian hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali dikaitkan dengan pemberian ganti kerugian. Penilaian ganti rugi tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan masyarakat sebagaimana dituangkan dalam Pasal 9 UU Pengadaan Tanah. Kompensasi dalam pengadaan tanah menganut konsep mempertimbangkan kepentingan masyarakat dan dilakukan melalui kesepakatan yang baik dan adil.

Peneliti akan menganalisis putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN.Pnj yang mempunyai keabsahan hukum yang tetap. Pihak-pihak yang terlibat dalam perkara tersebut adalah H. Supriyadi selaku Pemohon yang berkeberatan atas putusan Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah Pembangunan Infrastruktur Ibu Kota Negara Tahap I. Pihak yang sebagai Termohon Keberatan adalah Kantor Gubernur Kalimantan Timur (Termohon Keberatan I), Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PUPR) (Termohon Keberatan II), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara (Termohon Keberatan III), dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi dan Rekan (Termohon Keberatan IV).

Maksud gugatan pemohon adalah menolak secara keseluruhan nilai ganti rugi yang ditetapkan tim penilai (*Appraisal*), KJPP Sih Wiryadi dan kawan-kawan, dengan alasan tidak sesuai dengan aturan pengadaan tanah yang ditetapkan. Termohon Keberatan II dan Termohon Keberatan III, berkaitan dengan kepemilikan

tanah milik Pemohon Keberatan H. Supriyadi. Tanah tersebut memiliki luas total $\pm 64.586,25 \text{ m}^2$ dan terdiri dari empat bidang tanah yang saling berdekatan dan tidak dapat dipisahkan. Lokasi pembangunan infrastruktur ibu kota negara tahap I meliputi empat bidang tanah seluas 20.000 m^2 , 10.000 m^2 , 20.850 m^2 , dan $13.736,25 \text{ m}^2$, serta segel tanah wakaf seluas 1.600 m^2 . Properti ini terletak di RT 10 Desa Bumi Harapan.

Pemohon merasa terdapat penilaian yang tidak layak dan adil yang telah dilakukan oleh Termohon Keberatan IV (tim *Appraisal*). Pemohon mengalami kerugian dikarenakan nilai ganti rugi yang tidak sesuai, terdapat bidang tanah yang tidak dimasukkan ke dalam penilaian ganti kerugian. Kerugian yang dialami Pemohon dikarenakan tanah wakaf milik Pemohon tidak dihitung dalam penilaian. Selain itu, salah satu bidang tanah yang dinilai tim *Appraisal* memiliki ukuran luasan tanah yang berbeda dengan luasan aslinya. Dimana tanah yang seharusnya seluas 20.000 m^2 , hanya dicantumkan $\pm 17.630 \text{ m}^2$.

Pada akhirnya Hakim menilai Pemohon Keberatan tidak dapat memberikan bukti-bukti yang cukup baik berupa surat maupun keterangan saksi untuk mendukung tuntutan bahwa nilai ganti rugi atas tanah termasuk tanah wakaf adalah yang memiliki besaran Rp.1.550.682,00/m² (satu juta lima ratus lima puluh ribu enam ratus delapan puluh dua per meter persegi). Akibatnya petitum harus dibatalkan dan Majelis Hakim akan menetapkan besaran ganti rugi. Terkait luasan, Majelis Hakim mendasarkan perhitungan ganti rugi pada Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah Negara. Kekhususan perhitungan kompensasi adalah sebagai berikut:

1. Luas 20.000 m² nomor : 593.2/62/TA.PEM/II/2019 = 360.000/m² x 20.000,-
nilai ganti kerugian Rp7.200.000,000,00
2. Luas 10.000 m² nomor nomor : 593.2/65/TA.PEM/II/2019 = 213.000/m² x
10.000,- nilai ganti kerugian Rp2.130.000,000,00
3. Luas 20.850m² nomor : 593.2/64/TA.PEM/II/2019 = 183.000/m² x 20.850,-
nilai ganti kerugian Rp3.815.000,550,00
4. Luas 13.736 m² nomor : 593.2/63/TA.PEM/II/2019 = 170.000/m² x 13.736,25,-
nilai ganti kerugian Rp2.335.162,500,00

Sehingga nilai pengganti wajar pertimbangan Majelis Hakim menjadi Rp.15.480.712.500,00 (lima belas miliar empat ratus delapan puluh juta tujuh ratus dua belas ribu lima ratus rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, peneliti memilih untuk mengkaji metode dan penilaian nilai moneter pelepasan tanah dengan memilih contoh spesifik pembelian tanah untuk tujuan pembangunan infrastruktur di Ibu Kota Negara. Selanjutnya, peneliti mengajukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGADAAN TANAH DI IBU KOTA NEGARA BARU (Studi Putusan No: 24/Pdt.G/2023/PN Pnj)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya telah diuraikan, maka pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dalam setiap tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
2. Bagaimana penyelesaian atas kesalahan perhitungan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan ibu kota negara (Studi Putusan No: 24/Pdt.G/2023/PN Pnj)?

1.3. Tujuan Penelitian

Mengingat latar belakang informasi yang diberikan, peneliti bermaksud menggunakan penelitian ini untuk mengungkap wawasan hukum dan mengatasi tantangan hukum yang timbul selama proses perolehan properti untuk kepentingan umum. Tujuan dari penelitian peneliti adalah untuk:

1. Menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah pada setiap tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Mengetahui dan menganalisis penyelesaian kesalahan penghitungan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan ibu kota negara (Studi Keputusan No: 24/Pdt.G/2023/PN Pnj).

1.4. Manfaat Penelitian

Penulis berharap agar pembaca dapat memperoleh manfaat dari penelitian ini. Berdasarkan informasi kontekstual, rumusan masalah, dan tujuan kajian yang penulis berikan, manfaat penelitian ini dapat diringkas sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan literatur yang dapat diterapkan dalam permasalahan hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan pekerjaan umum. Secara khusus, fokusnya adalah pada pembebasan lahan untuk proyek-proyek pembangunan demi kepentingan umum. Penelitian ini kemudian dapat menjadi landasan bagi penelitian selanjutnya.
2. Peraturan dan faktor potensial dalam proses perencanaan pengadaan tanah yang dapat digunakan pemerintah untuk pembangunan infrastruktur di masa depan demi kepentingan terbaik masyarakat.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Panitia Pengadaan Tanah agar memberikan masukan terhadap tata cara pelaksanaan pengadaan tanah agar selaras dengan peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah ditetapkan, dengan tujuan mencapai kesejahteraan umum dan keadilan sosial bagi masyarakat yang terkena dampak bencana. pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum.

2. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, menjadi pedoman atau acuan masyarakat untuk memahami perlindungan hukum bagi pemilik tanah pada setiap tahapan pengadaan tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tugas akhir ini, peneliti menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan memberikan gambaran tentang konteks dan alasan pemilihan judul, merumuskan masalah, menetapkan tujuan penelitian, dan membahas penerapan penelitian, serta prinsip-prinsip penulisan terstruktur.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menyajikan gagasan dan hukum yang menjadi landasan hukum untuk membahas situasi. Para peneliti akan terlibat dalam diskusi mengenai kajian teoritis yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan kompensasi, serta tinjauan konseptual mengenai pembelian tanah untuk kepentingan umum.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai metodologi penelitian yang digunakan, meliputi jenis penelitian, jenis data, metode pengumpulan data, jenis pendekatan, dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menyajikan temuan kajian mengenai pengamanan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah pada setiap tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Bab ini juga membahas penyelesaian permasalahan terkait kesalahan perhitungan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan ibu kota negara (Studi Putusan No: 24/Pdt.G/2023/PN Pnj).

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyajikan temuan penelitian dan membahas permasalahan yang disebutkan pada bab sebelumnya. Selain itu juga memuat rekomendasi peneliti mengenai penilaian nilai ganti rugi dalam pembelian tanah untuk kepentingan umum.

