

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hak milik didefinisikan sebagai hak yang diberikan kepada seseorang untuk memiliki dan menguasai suatu benda dengan kekuatan hukum yang kuat dan terpenuhi. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya. Hak milik memiliki peran penting dalam hak asasi manusia, di mana setiap individu memiliki hak untuk memiliki, menggunakan, dan mempertahankan apa yang jadi miliknya.¹

Hak milik dipahami sebagai suatu hak terkuat dan terpenuh sehingga kepentingan apapun terhadap miliknya tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum seperti yang tercantum dalam Pasal 570 KUH Perdata:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.”

Dari konsep hukum perdata tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa hak milik berfokus pada penguasaan suatu benda dan hubungan hukum seseorang dengan suatu benda. Kepemilikan selalu dikaitkan dengan kekuasaan,

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta:Sinar Grafika,2023), hal 65.

yang menjadi pemilik dan yang mampu menguasai serta mempergunakan benda tersebut.²

Pada dasarnya hak milik pribadi adalah hak yang paling penting yang dimiliki seseorang karena dengan kepemilikan pribadi seseorang atas tanah atau benda lainnya, maka dia akan menggunakannya untuk kepentingan pribadi. Keinginan untuk memiliki dan menguasai suatu benda inilah yang mendorong seseorang berusaha mempatenkan keinginan tersebut dalam satu hak milik yang membuat pemiliknya aman terhadap gangguan dari pihak-pihak lain.

Mendapatkan hak milik atas tanah dapat melalui peralihan yaitu melalui peristiwa hukum atau akibat hukum tanpa ada unsur kesengajaan. Maka hak milik dapat berpindah dari seseorang kepada orang lain. Kemudian hak milik juga dapat dialihkan kepada orang lain karena perbuatan hukum yang disengaja seperti melalui jual beli, hibah, tukar menukar.³

Pengeritan hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat absolut, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

² Isdha Husana, "Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia," *Tulisan Hukum* 1, no. 25 (2019): hal.25.

³ Pansariang, "Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia."Pansariang.

Maksud dari “terkuat” yaitu merujuk pada jangka waktunya yang tidak ditentukan atau tidak mempunyai batas waktu tertentu dan hak tersebut tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Kemudian yang dimaksud dengan “terpenuhi” yaitu merujuk pada luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut. Dan yang dimaksud “turun-temurun” yaitu hak milik dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.⁴

Fungsi sosial pada tanah pada dasarnya setiap hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya untuk dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi setiap hak apapun itu harus dapat disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya untuk dapat dipergunakan bagi kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum baik masyarakat maupun negara.⁵

Pembangunan infrastruktur suatu negara baik jalan tol, jalan layang, ataupun jembatan merupakan salah satu aspek primer dan penting bagi masyarakat. Pembangunan infrastruktur ini bertujuan untuk mewujudkan keberadaan infrastruktur yang dapat membuka aksesibilitas dan konektivitas antar wilayah, baik dalam negeri maupun dengan negara lain yang dapat meningkatkan dan menunjang aspek ekonomi, perdagangan, investasi, serta

⁴ Isdha Husana, “Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Tulisan Hukum* 1, no. 25 (2019): hal.16.

⁵ Rejekiningsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia).”

mobilitas manusia dan barang.⁶ Dengan adanya infrastruktur yang menunjang diharapkan sarana dan prasarana transportasi dapat berperan dalam menghubungkan antara satu wilayah dengan wilayah lainnya serta dapat memfasilitasi perdagangan, perekonomian dan meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas masyarakat. Dengan kata lain dalam konsep kepentingan umum pembangunan infrastruktur ini bertujuan untuk memberikan keuntungan bagi masyarakat luas.

Kepentingan untuk melakukan pembangunan infrastruktur dipergunakan sebesar besarnya bagi kepentingan umum dan kemakmuran masyarakatnya menjadi latar belakang adanya pengadaan atas tanah oleh pemerintah yang berprinsip pada kepentingan umum. Oleh karena hal itu setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk senantiasa melihat dan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum dalam pemanfaatan serta penggunaan pada tanahnya.⁷

Kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas dalam Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria tidak dapat diperkenankan diperkenankan artinya bahwa dalam rangka menjaga kepentingan umum dan mencegah terjadinya ketimpangan dalam pemilikan tanah, tidak boleh ada individu atau entitas yang memiliki atau menguasai tanah melebihi batas yang ditetapkan oleh hukum atau regulasi. Dalam konteks pengadaan tanah, kepentingan umum

⁶ Imma Widyawati Agustin and Septiana Hariyani, *Pengelolaan Infrastruktur Kota Dan Wilayah* (Universitas Brawijaya Press, 2023), hal 25.

⁷ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020), hal 51.

mencakup kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kemajuan bangsa dan negara dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Definisi kepentingan umum secara luas dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah masih dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.” Sama halnya dengan yang tercantum dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 2023 yang menyatakan bahwa “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Konsep kepentingan umum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kegiatan pengadaan tanah. Hal ini disebabkan dalam banyak hal kegiatan pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah yang merupakan bentuk-bentuk kegiatan pengadaan tanah seringkali menimbulkan dampak cukup besar dalam stabilitas di dalam masyarakat. Ketidakefahaman seringkali timbul dari pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang memegang hak atas tanah, berkaitan dengan masalah kesepakatan, ganti rugi, atau keengganan pemegang hak atas tanah untuk melepaskan haknya untuk dipakai dalam kegiatan-kegiatan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan bangsa dan negara.⁸

⁸ Isdha Husana, “Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Tulisan Hukum* 1, no. 25 (2019): hal.17.

Pembangunan merupakan upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara yang sekaligus merupakan proses pengembangan keseluruhan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan nasional. Pembangunan dapat diartikan sebagai rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan dan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan kesejahteraan masyarakat.⁹

Tujuan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, pemerataan pembangunan dan tersedianya akses yang dapat dijangkau oleh masyarakat baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Beragam usaha dari berbagai sektor terus dikembangkan dalam usaha pencapaian tujuan tersebut. Pembangunan Nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata secara material maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perkehidupan bangsa yang aman, tenteram, tertib dan dinamis.

Pembangunan nasional sebagai pengamalan pancasila yang mencakup seluruh aspek kehidupan bangsa diselenggarakan bersama oleh masyarakat dan pemerintah. Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, melindungi, serta

⁹ Halim, "Analisis Kebijakan Pembangunan Hukum Nasional Berdasarkan UU No. 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional."

menumbuhkan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan pemerintah saling menunjang, saling mengisi, dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya pembangunan nasional.¹⁰

Jalan tol merupakan suatu jalan yang memiliki tujuan untuk mempersingkat jarak dan waktu tempuh dari satu tempat ke tempat lainnya. Dalam penggunaan jalan tol, para pengguna diharuskan untuk membayar tarif yang telah ditentukan didasarkan pada golongan kendaraan. Sesuai dengan singkatan dari tol itu sendiri yaitu “tax on location” yang memiliki arti setiap pengendara yang menggunakan jalan tertentu dikenakan pajak di tempat saat melewati atau menggunakannya.¹¹ Hal ini sesuai dengan pengertian dari jalan tol dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 15 Tahun 2005 yaitu “Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar.”

Pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk usaha pemerintah dalam memudahkan masyarakat di Indonesia terutama dalam hal mobilitas baik dalam hal ekonomi maupun sosial agar menjadi lebih baik dan cepat. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 15 Tahun 2005 menyatakan bahwa “Penyelenggaraan jalan tol dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya serta keseimbangan dalam pengembangan wilayah dengan memperhatikan keadilan, yang dapat dicapai dengan membina jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan.

¹⁰ Boedi Harsono, “Aspek Yuridis Pembebasan Tanah,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 21, no. 2 (1991): 146–57.

¹¹ Erhan, “Regulasi Dan Industri Jalan Tol Di Indonesia.”

Pelaksanaan pembangunan jalan tol tentu saja diperlukan berbagai perencanaan dan persiapan yang matang, salah satunya adalah penyediaan lahan untuk pembangunan jalan tol tersebut. Dalam pelaksanaannya, lahan yang digunakan untuk pembangunan jalan tol tidaklah sedikit seperti contoh pembangunan tol Cisumdawu Seksi II daerah Pamulihan dan Sumedang sendiri memerlukan sekitar 4.182.249 m² untuk mewujudkannya.

Untuk mewujudkan pembangunan jalan tol perlu dilakukan pembebasan lahan guna menunjang keperluan dari jalan itu sendiri, pelaksanaan pembebasan lahan harus sesuai dengan aturan dan Undang-Undang yang berlaku. Dalam hal ini, Peraturan Pemerintah No 39 Tahun 2023 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 menjadi acuan dalam mengatur segala sesuatu tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.¹²

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara.¹³ Pelepasan hak tersebut perlu dilakukan guna mencapai tujuan pembangunan untuk kepentingan umum dengan memperhatikan ketentuan yang telah diatur dengan memberikan ganti rugi yang layak sesuai yang tercantum dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 39 Tahun 2023 bahwa “Ganti kerugian adalah penggantian

¹² Shelin Nabila Wibowo, Yani Pujiwati, And Betty Rubiati, “Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2021): 191–209.

¹³ Muhammad Irfan Aditya, Maryano Maryano, And Ahmad Yani, “Kepastian Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Strategis Nasional Terkait Ganti Kerugian Bagi Masyarakat Yang Terdampak,” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, No. 9 (2023): 3710–21.

yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah.”

Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur bahwa pencabutan hak atas tanah bisa dilakukan dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh Undang-undang, dalam hal ini pencabutan tetap dilakukan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan tata cara pencabutan tidak bisa sewenang-wenang termasuk harus memperhatikan siapa pihak yang berhak atas segala akibat dari pencabutan hak atas tanah tersebut.

Istilah ganti kerugian merupakan suatu tahap yang sensitif dalam proses pengadaan tanah apabila dalam pelaksanaan ganti kerugian tersebut tidak berdasarkan asas-asas ganti rugi yang digunakan dalam pengadaan tanah. Sehingga hal ini menjadi salah satu pembahasan yang seringkali mengalami proses yang panjang dan memakan waktu yang lama akibat tidak adanya kesepakatan antara pihak yang berkepentingan.¹⁴

Dalam perspektif negara kesejahteraan, konsep yang lebih tepat dalam mengistilahkan ganti kerugian adalah kompensasi. Kompensasi dinilai lebih etis karena di satu sisi, seharusnya tidak ada satu pihak yang merasa dirugikan

¹⁴ Basirah Mustarin, “Ganti Kerugian Pembebasan Tanah Milik Untuk Kepentingan Umum,” *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2020, 87–100.

dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Artinya pemegang hak atas tanah sepatutnya mendapat ganti kerugian yang setimpal dari keikhlasannya untuk melepas hak atas tanah mereka. Selain aspek kerugian fisik (bangunan, tanaman, dan asset yang terdapat pada tanah) harus pula dihitung aspek kerugian nonfisik (sosiologis dan filosofis). Kerugian sosiologis terkait ketercabutannya kehidupan social pemegang hak atas tanah di tempat yang lama. Sedangkan kerugian filosofis antara lain terkait nilai sejarah tanah, kenyamanan, ketenangan, kenangan, dan kenikmatan-kenikmatan yang dimiliki mereka.¹⁵

Pemerintah melalui Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP) membuat daftar proyek-proyek pembangunan yang strategis dan memiliki urgensi tinggi untuk diberikan kemudahan fasilitas demi menunjang proses pembangunan.¹⁶ Daftar tersebut dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang diubah terakhir kalinya dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Dari daftar proyek yang termasuk ke dalam Proyek Strategis Nasional, salah satu di antaranya adalah proyek pembangunan Jalan Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan) sepanjang 61,7 (enam puluh satu koma tujuh) km yang melewati 7 (tujuh) daerah yakni Cileunyi, Tanjung Sari, Sumedang,

¹⁵ Dekie G G Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 2017.

¹⁶ Shelin Nabila Wibowo, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2021): 191–209.

Cimalaka, Legok, Ujung Jaya dan Kertajati. Panjang ruas Tol Cisumdawu mencapai 61,7 km yang tersambung utuh dari ruas Tol Cipularang hingga Tol Cipali yang terdiri dari 6 seksi yaitu:

1. Seksi 1 Cileunyi-Pamulihan sepanjang 11,45 km;
2. Seksi II Pamulihan-Sumedang sepanjang 17,05 km;
3. Seksi 3 Sumedang-Cimalaka sepanjang 4,05 km;
4. Seksi 4 Cimalaka-Legok sepanjang 8,2 km;
5. Seksi 5 Legok -Ujung Jaya sepanjang 14,09 km, dan;
6. Seksi 6 Ujung Jaya-Dawuan sepanjang 6,1 km.

Kabupaten Sumedang merupakan wilayah yang mengalami peningkatan sarana transportasi sehingga dengan adanya pembangunan Jalan Tol Cisumdawu (Cileunyi-Sumedang-Dawuan) diharapkan akan mempercepat transportasi, mengembangkan industri pariwisata, mendukung pertumbuhan dan mempercepat proses ekonomi, mengurangi kemacetan akibat penyempitan jalan, jembatan rusak, jalan berlubang, dan hal-hal lain yang menghambat kelancaran dan percepatan proses ekonomi.

Jalan Tol Cisumdawu merupakan salah satu bagian dari program Mega Proyek Jalan Tol Trans Jawa. Jalan Tol Cisumdawu ini menghubungkan dua kota besar di Jawa Barat yaitu Kota Bandung dan Kota Cirebon dan menjadi akses ke Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati, Kabupaten Majalengka. Pembangunan Jalan Tol ini juga direncanakan untuk mendukung PKN Cirebon (Wilayah Jawa Barat bagian Tengah dan Timur, rencana Pelabuhan Cirebon

dan Bandara Internasional Kertajati di Majalengka).¹⁷ Pembanguna Tol Cisumdawu ini mengurangi kemacetan lalu lintas antara Sumedang-Bandung dan mengurangi beban di Jalan Cadas Pangeran yang rawan longsor. Proyek Jalan Tol ini ditargetkan akan selesai seluruhnya pada akhir tahun 2020.

Namun dalam pelaksanaannya, target tersebut tidak dapat tercapai karena pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol tersebut masih banyak terkendala proses ganti kerugian. Adanya kejelasan prosedur terkait dasar pembayaran ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini nyatanya tidak menjamin penerapan di lapangan berjalan semulus apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan. Dari tujuh daerah yang dilewati Jalan Tol Cisumdawu dengan 6 (enam) seksi penulis akan memfokuskan penelitiannya di Seksi II yaitu Pamulihan-Sumedang.

Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu telah ditetapkan lokasinya berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.824-Saret/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Penulis memilih Seksi II Pamulihan-Sumedang karena pelaksanaan pengadaan tanahnya masih mengalami kendala dan terhambat khususnya di Seksi II ini masih ada 34 bidang yang belum terbebaskan. Hal tersebut sangat menarik untuk dikaji.

¹⁷ Nugrahana Fitria Ruhyana and Hadi Ferdiansyah, "Pengaruh Jalan Tol Cisumdawu Pada Kunjungan Wisata Di Kabupaten Sumedang," in *Prosiding Seminar Nasional WJES*, vol. 1, 2023, 252.

Berdasarkan data Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang mengenai pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pemabangunan Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) Seksi II yaitu Pamulihan-Sumedang yaitu sebagai berikut:

Tabel 1
Estimasi Kebutuhan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Tol Cisumdawu Seksi II (Pamulihan-Sumedang)

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Target Pengadaan Tanah		
		Bidang	Luas (m ²)	UGK (Rp)
Pamulihan	Pamuliha	8	40	86.137.702
		42	1.598	.594
	Cigendel	8	53.	10.132.785
Rancakalo	Sukasirna	6	993	.674
		4	21	48.540.304
	10	9.569	.164	
	Pasirbiru	2	20	32.958.820
	88	5.405	.629	
Pamekara	4	29	30.702.390	
	54	7.085	.548	
Sumedang Selatan	Ciherang	1.	1.1	434.488.07
		422	26.416	2.357
Sumedang Utara	Girimukti	3	72.	28.537113.
		2	426	534
	Sirnamul	7	56	156.597.05
		78	0.375	7.046
Mulyasar	7	31	121.842.76	
	19	6.777	8.982	
Rancakalo	Sukamaj	1	57.	27.326.057
		43	828	.499
Sumedang Utara	Margamu	3	20	92.517.967.3
		97	5.218	06
	Mekarjay	1.	56	354.660.77
		051	6.992	4.331
Situ	1	6.4	8.892.979.	
	5	26	996	

	Jatimulya	1 63	92. 141	160.681.23 7.495
Total		6. 799	4.1 82.249	1.594.016. 032.153

Sumber: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang

Data diatas merupakan Estimasi kebutuhan yang dibuat oleh P2T atau Panitia Pengadaan Tanah untuk rencana pembangunan Tol Cisumadawu Seksi II daerah Pamulihan dan Sumedang. Data diatas digunakan dan dimasukkan dalam tahap perencanaan guna menghitung kebutuhan tanah yang diperlukan juga terkait anggaran yang perlu dipersiapkan. Pembuatan estimasi kebutuhan ini menjadi salah satu syarat yang tertera di dalam PP No 30 Tahun 2023 Pasal 6 ayat (1).

Tabel 2

**Progres Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Tol Cisumdawu Seksi II (Pamulihan-Sumedang)**

Kecamatan	Desa/ Kelurahan	Target Pengadaan Tanah		
		Luas (m ²)	UGK (Rp)	
Pamulihan	Pamulihan	40	01.398	85.062. 645.869
	Cigendel	6	3.993	10.132. 785.674
Rancalong	Sukasirnarasa	09	19.431	48.246. 655.164
	Pasirbiru	88	05.405	32.958. 820.629
	Pamekaran	54	97.085	30.702. 390.548
Sumedang Selatan	Ciherang	.418	.105.1 13	429.375 .146.357

Sumedang Utara	Girimukti	1	2.326	27.449.968.301
	Sirnamulya	72	58.033	151.381.850.250
	Mulyasari	16	16.556	120.721.131.535
Rancalong	Sukamaju	43	57.828	27.326.057.499
Sumedang Utara	Margamukti	95	01.799	90.992.772.959
	Mekarjaya	.093	59.741	352.423.842.145
	Situ	5	.426	8.892.979.996
	Jatimulya	63	2.141	160.681.237.495
Total		.766	.147.275	1.578.348.284.057

Sumber: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang

Setelah dilakukan perencanaan, tahap selanjutnya adalah pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh P2T. Data diatas merupakan progress pelepasan hak yang telah selesai dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Cisumadawu.

Tabel 3

Uraian sisa bidang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Cisumadawu Seksi II (Pamulihan-Sumedang)

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Sisa Estimasi Kebutuhan		
		Luas (m ²)	Luas (m ²)	UG K (Rp)
Pamulihan	Pamulihan	200	200	1.075.056.725

	Cigen del			-	-
long Rancaka	Sukasi rnarasa			1 38	293. 649.000
	Pasirbi ru			-	-
	Pamek aran			-	-
ng Selatan Sumeda	Cihera ng			2 1.303	5.11 2.926.000
ng Utara Sumeda	Girim ukti			1 00	1.08 7.145.233
	Sirna mulya			2 .342	5.21 5.206.796
	Mulya sari			2 21	1.12 1.637.446
long Rancaka	Sukam aju			-	-
ng Utara Sumeda	Marga mukti			3 .419	1.52 5.194.711
	Mekar jaya	5		7 .251	2.23 6.932.186
	Situ			-	-
	Jatimu lya			-	-
Total		4		3 4.974	17.6 67.748.096

Sumber: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumedang

Data di atas merupakan uraian sisa bidang yang masih belum tuntas untuk pembangunan jalan Tol Cisumadawu. Beragam faktor menjadi penyebab terjadinya hal tersebut, salah satunya adalah sengketa lahan yang membuat prosesnya menjadi lama karena diharuskan diselesaikan oleh pengadilan.

Data-data diatas menunjukkan bahwa dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Seksi II Pamulihan-Sumedang telah menargetkan kebutuhan pengadaan tanah, akan tetapi pada proses

penyelenggaraan pengadaan tanah target tersebut tidak terpenuhi bahkan hingga sekarang masih ada beberapa bidang yang belum terbebaskan.

Atas dasar hal tersebut, dalam kesempatan penulisan hukum ini akan difokuskan terkait pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, baik itu mekanisme penilaian dan penetapan ganti kerugian, bentuk-bentuk kerugian dan mekanisme pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Sehingga penulis memutuskan untuk mengambil Judul Penelitian yaitu: **PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN JALAN TOL CISUMDAWU SEKSI II (PAMULIHAN-SUMEDANG) BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih lanjut. Adapun permasalahan yang akan dibahas dan dijawab dalam penelitian ini yaitu terfokus pada bagaimana pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Berikut beberapa rumusan masalah yang penyusun angkat:

1. Bagaimana implementasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang dihubungkan dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?

2. Apa yang menjadi faktor penghambat pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang?
3. Bagaimana upaya penyelesaian pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui implementasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi- Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan dari penelitian ini dan keinginan penulis untuk mencapai tujuan tersebut, penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Secara Teoritis

Diharapkan dengan adanya hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan menambah perkembangan ilmu hukum keperdataan, khususnya pengetahuan mengenai problematika pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Secara Praktis

a. Bagi pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Serta dapat dijadikan bahan evaluasi, mengenai kendala apa saja yang dapat menghambat adanya pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah tersebut. Sehingga pemerintah dan masyarakat bisa bekerja sama dan bersinergi dalam mensukseskan program pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Bagi Panitia Pengadaan Tanah

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah agar lebih sesuai peraturan yang ada untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum.

c. Bagi masyarakat

Bagi masyarakat umum, adapun harapan dari peneliti adalah memberikan informasi dan menambah ilmu pengetahuan terutama dalam bidang pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Serta hal-hal apa yang menjadi kendala dalam proses pemberian ganti kerugian tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Hukum Pengadaan Tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak.¹⁸

Menurut Aristoteles, dalam konsep negara hukum yang memerintah negara bukanlah manusia, melainkan pikiran yang adil. Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlaku tiga prinsip dasar, yakni supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*) dan penegakan hukum yang berdasarkan hukum (*due process of law*).¹⁹ Ketiga prinsip dasar tersebut apabila dilaksanakan dengan baik maka akan menjadikan negara kuat dalam

¹⁸ H M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021), hal 13.

¹⁹ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia* (Sinar Grafika, 2021), hal 15.

menciptakan keadilan bagi warga negaranya dan juga pemenuhan hak asasi manusia akan berjalan dengan baik pula.

Bertolak dari permasalahan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, bahwa pembangunan jalan tol ini merupakan salah satu unsur pembangunan untuk kepentingan umum yaitu sebagai penyediaan insfrastruktur yang penting di masyarakat. Pembangunan jalan tol sebagai upaya pemerintah untuk memecahkan persoalan kemacetan dan juga untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Jalan Tol Cisumdawu merupakan jalan yang yang bertujuan untuk menghubungkan tiga kota besar yaitu Bandung, Sumedang, dan Cirebon.

Kerangka teori yang digunakan dalam penulisan ini guna mendukung dan menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan yaitu sebagai berikut:

1. Teori Kepentingan Umum (*Public Interest Theory*)

Charles Reich, seorang profesor hukum dan filsuf hukum membahas teori kepentingan umum dengan fokus pada perubahan sosial dan nilai-nilai masyarakat. Menurut Reich, kepentingan umum melibatkan transformasi masyarakat menuju ke arah yang lebih baik dan lebih berkelanjutan. Dalam konteks ini, pengadaan tanah bagi kepentingan umum dapat dipahami sebagai langkah yang diambil untuk mencapai tujuan tersebut, dengan memprioritaskan kepentingan kolektif di atas kepentingan individu.²⁰

²⁰ P M Rondonuwu, *Teori Hukum: Dari Eksistensi Ke Rekonstruksi* (PT. RajaGrafindo Persada, 2023), hal 136.

Teori ini menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah suatu tindakan yang dilakukan demi kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dalam hal ini, pemerintah atau badan yang mengambil tanah dianggap memiliki hak untuk melakukannya jika kepentingan umum yang lebih besar dapat tercapai. Dalam pengaturannya, hukum perdata dapat mempertimbangkan pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah yang bersifat adil dan wajar.

2. Teori Kompensasi Adil (*Fair Compensation Theory*)

John Locke, dikenal dengan teorinya tentang hak milik dan kontrak sosial. Menurut Locke, hak milik adalah hak alami yang diberikan oleh Tuhan kepada individu yang bekerja dan menghasilkan sesuatu dari alam. Hak milik seseorang atas tanah didasarkan pada penggarapan dan penggunaan tanah tersebut. Locke berpendapat bahwa pemerintah memiliki hak untuk mengambil tanah dengan imbalan ganti rugi jika pengambilan tersebut dilakukan untuk kepentingan umum. Namun, kompensasi haruslah adil dan setara dengan nilai properti yang diambil. Locke menekankan pentingnya persetujuan atau konsensus dari masyarakat dalam pengambilan tanah tersebut.²¹

Teori ini menekankan pada aspek keadilan dalam memberikan kompensasi kepada pemilik tanah yang kehilangan hak miliknya. Hukum perdata dapat mengatur prosedur penilaian yang adil dan transparan untuk

²¹ Muhammad Ashri, *Hak Asasi Manusia: Filosofi, Teori & Instrumen Dasar* (CV. Social Politic Genius (SIGn), 2018).

menentukan nilai ganti rugi yang sebanding dengan kerugian yang dialami pemilik tanah. Prinsip keadilan dalam teori ini dapat mencakup aspek-aspek seperti nilai tanah, biaya pemindahan, dan dampak sosial ekonomi pada pemilik tanah.

3. Teori Manfaat (*Benefit Theory*)

Jeremy Bentham dikenal sebagai pendiri aliran utilitarianisme. Pandangannya didasarkan pada prinsip kebahagiaan atau utilitas maksimal bagi jumlah orang yang paling banyak. Bentham memandang tindakan yang menghasilkan kebahagiaan sebagai tindakan yang baik, dan kebahagiaan diukur dalam utilitas.²² Dalam konteks teori manfaat, Jeremy Bentham mengukur manfaat atau kebaikan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan tingkat kebahagiaan atau utilitas yang dihasilkan. Jika pengadaan tanah menghasilkan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat secara keseluruhan, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai tindakan yang benar.

Teori ini menekankan pada pemberian manfaat kepada masyarakat secara keseluruhan melalui pengadaan tanah. Dalam konteks ini, hukum perdata dapat mengatur pembayaran ganti rugi yang adil berdasarkan manfaat yang diterima oleh pemilik tanah. Penentuan nilai ganti rugi dapat

²² Adrian Fernando, *Mengkritisi Hukum Pengadaan Tanah & Penilaian Ganti Kerugian Era UU Cipta Kerja* (PT. RajaGrafindo Persada-Rajawali Pers, 2023), hal 87.

dilakukan dengan mempertimbangkan peningkatan nilai tanah akibat proyek kepentingan umum tersebut.

Konsep kepentingan umum berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa tanah mempunyai fungsi sosial karena secara langsung maupun tidak langsung hak-hak individual atas tanah bermuara pada “hak atas bangsa” Adapun kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat sehingga hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang.²³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah seluruh lapisan masyarakat yang tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 yaitu Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah pusat dan atau pemerintah daerah yang digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Tanah untuk kepentingan

²³ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020), hal 47.

umum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum digunakan untuk:²⁴

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Asas-asas hukum tanah yang berlaku dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta menjaga keseimbangan antara negara dengan masyarakat, antara lain:²⁵

1. Asas Kesepakatan, yaitu semua kegiatan pengadaan tanah terutama kegiatan yang berupa pelepasan hak atas tanah dan segala aspek hukum, seperti halnya persoalan ganti rugi, bentuk ganti rugi, pemukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan aspek lainnya, harus berdasarkan kesepakatan antara

²⁴ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁵ Santoso, *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2005), hal 38.

para pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Peranjan tersebut dilandasi oleh kesepakatan dari kedua belah pihak, tidak ada unsur paksaan atau penipuan dan dilakukan dengan itikad baik.

2. Asas Musyawarah, yaitu dalam rangka pengadaan tanah, asas musyawarah ini digunakan dalam proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara para pihak sebagai dasar untuk menentukan bentuk dan besaran ganti rugi kepada pemilik tanah dan orang-orang yang berkaitan dengan tanah yang telah dicabut atau dilepaskan haknya untuk kepentingan umum.
3. Sifat *Komunalistik Religius*, sifat *komunalistik* artinya semua tanah yang berada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat *religius*, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa.

Berkaitan dengan permasalahan Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang, pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dilakukan dengan cara musyawarah dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Dengan proses kegiatan saling mendengar dan menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya kerugian yang harus diganti. Suatu pembangunan yang dilakukan

harus didasarkan atas perencanaan, persediaan dan peruntukan yang telah ditetapkan sebelumnya.²⁶

Dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan -Sumedang ini memerlukan suatu lahan yang memadai, sehingga kegiatan pembangunan akan berjalan. Namun, jika lahan-lahan yang akan diambil adalah milik masyarakat dan telah menjadi hak milik, di dalam Undang-Undang Pokok Agraria telah menerangkan tentang pemanfaatan lahan atau peruntukan tanah, sehingga memungkinkan apabila lahan tersebut terkena garis rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka masyarakat harus melepaskan kepemilikan tersebut, dan pemerintah dalam hal ini sebagai pelaksana kegiatan pembangunan wajib memberikan ganti kerugian yang telah diatur.²⁷

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya adalah deskriptif analitis, yaitu menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang terjadi.²⁸ Kegiatan yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi

²⁶ Dekie G G Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Morality: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017): 122–41.

²⁷ Dekie G G Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Morality: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017): 122–41.

²⁸ Marjan Miharja, S.H., *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: CV Cendekia Press, 2023), hal 108.

kepuustakaan yang berupa literatur, buku- buku, tulisan dan makalah tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung di lapangan terkait pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) Seksi II Pamulihan-Sumedang

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis bersifat yuridis empiris, yaitu penelitian lapangan atau mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²⁹ Dalam penelitian ini, metode ini digunakan untuk mengkaji teori dan peraturan hukum agraria yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan pokok agraria untuk menganalisis obyek yang akan diteliti.

3. Jenis Data

²⁹ Zainuddin Ali, “Metode Penelitian Hukum,” (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal 48.

Yang digunakan dalam penelitian ini ialah jenis data kualitatif. Data kualitatif adalah data berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan guna memenuhi tujuan penelitian. Data kualitatif tidak menggunakan angka ataupun rumus-rumus.³⁰

4. Sumber Data

Dalam data yang disajikan bertujuan untuk mendapatkan proses analisis yang komprehensif dan sistematis. Data yang dibutuhkan dapat diperoleh dengan cara sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) merupakan suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui penggunaan dokumen-dokumen yang diperoleh dari berbagai bahan hukum. Bahan penelitian ini dapat diperoleh melalui:

1) Sumber Data Primer adalah bahan utama berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang akan diteliti.

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

³⁰ Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum," (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal 50.

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- 2) Sumber Data Sekunder adalah bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, baik berupa buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan buku dan karya ilmiah yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
 - 3) Sumber Data Tersier adalah bahan lain yang berkaitan dengan pokok bahasan skripsi ini, yang dapat memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar dan internet. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan kamus, artikel, dan internet.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*) bertujuan untuk mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan, sehingga diperoleh data yang dibutuhkan untuk penelitian ini melalui

wawancara untuk menguraikan permasalahan hukum yang muncul di lapangan

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Penelitian Kepustakaan

Studi kepustakaan atau penelitian kepustakaan merupakan kegiatan untuk mencari informasi yang relevan dengan topik atau masalah dari obyek yang akan di teliti. Dengan cara, mengumpulkan semua data yang ada pada bahan hukum primer, sekunder maupun tersier yang berkaitan dengan pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Seksi II (Dua).

b. Observasi

Merupakan suatu proses melihat, mengamati, dan mencermati serta merekam perilaku secara sistimatis untuk tujuan tertentu. Mengumpulkan data melalui pengamatan langsung di tempat penelitian digunakan sebagai tambahan informasi dalam penelitian

c. Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih secara tatap muka mendengarkan langsung berbagai informasi atau keterangan lisan melalui dialog langsung antar peneliti dengan para informan. Dalam tahap pengumpulan data melalui penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara wawancara kepada para pihak yang terkena dampak Jalan Tol Cisumdawu Seksi II dan

wawancara kepada pelaksana pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Cisumdawu.

d. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data untuk dokumentasi ini berbentuk data yang nyata seperti data tertulis, gambar, dokumen atau rekaman. Sumber data tersebut berkaitan dengan permasalahan penelitian yang dibutuhkan oleh peneliti dalam skripsi ini.

6. Metode Analisis Data

Hasil analisis data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan ini menggunakan analisis kualitatif, dalam menganalisis data tersebut pengolahan harus sesuai dengan validitas data yang ada. Dan data yang diperoleh tersebut disusun dengan cara sistematis dan dianalisis dengan melihat dari asas-asas serta peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif yang terkait dengan penelitian ini dengan tidak menggunakan statistik maupun rumus-rumus.³¹

7. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian Lapangan

³¹ Suharsimi Arikunto, "*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*," (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal 51.

- a. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang yang beralamat di Jl. Pangeran Kornel No.264 Pasanggrahan Baru, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat 45311.
 - b. Kantor Desa Jatimulya yang beralamat di Desa Jatimulya, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang 45621
2. Penelitian Kepustakaan
- a. Perpustakaan Rachmat Djatnika UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.
 - b. Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.

G. Hasil Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
Fitri Nazhipah Lubis	Proses Pengadaan Tanah Untuk pembangunan jalan tol Cikampek-Palimanan (Kabupaten Subang) Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ³²	Dari penelitian ini dapat didapatkan hasil bahwa selama pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tol Cikampek-Palimanan ini masih menuai konflik dengan masyarakat pemilik tanah, dimana proses ganti rugi tidak berjalan mulus dan masih banyaknya permasalahan di dalamnya.

³² Fitri Nazhipah Lubis, "Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cikampek-Palimanan (Kabupaten Subang) D Ihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" (Bandung, 2015).

Jibril Rizki Ar Raffif	<p>Analisis Putusan Pengadilan Bale Bandung Tentang Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Di Kecamatan Cileunyi Dihubungkan Dengan UU No 2 Tahun 2012.³³</p>	<p>Hasil dari penelitian ini ditemukan beberapa kesalahpahaman antara panitia pengadaan tanah dengan para warga yang terkena dampak pengadaan tanah mengenai musyawarah yang dilakukan, dalam musyawarah tersebut dilakukan untuk memutuskan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga yang terdampak pengadaan tanah tersebut.</p>
------------------------	--	--

Novelty dari penelitian pertama adalah bahwasanya permasalahan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih terjadi hingga saat ini, dengan kemajuan yang pesat baik dari segi teknologi informasi maupun komunikasi membuat permasalahan ini masih layak untuk diteliti dengan studi kasus yang baru. Zaman telah berganti dan peralihan kekuasaan juga turut beralih, oleh karena itu permasalahan yang ada tentu saja semakin rumit dengan berbagai bentuk yang baru, oleh karena itu permasalahan ini masih sangat cocok untuk di teliti. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada studi kasus yang diteliti juga permasalahan di dalamnya, di ketahui bahwa pembangunan tol Cikampek-Palimanan berbeda dengan pembangunan Tol Cisumdawu, dari segi waktu tol Cikampek-Palimanan membutuhkan waktu dari 2011 hingga diresmikan 2015, sedangkan Cisumdawu di bangun pada

³³ Jibril Rizki Ar Raffif, “Analisis Putusan Pengadilan Bale Bandung Tentang Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu Di Kecamatan Cileunyi Dihubungkan Dengan UU No 2 Tahun 2012” (Bandung, 2021).

tahun 2011 dan di resmikan pada tahun 2023. Permasalahan utama terletak pada pembebasan lahan yang dinilai lebih sulit dan rumit dibandingkan dengan pembangunan tol Cikampek-Palimanan. Perbedaan lain juga terletak pada teori dan pendekatan yang digunakan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang relevan.

Perbedaan penelitian kedua terletak pada Undang-Undang yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada, selain itu penulisan dan teori yang digunakan juga turut menjadi perbedaan dimana penelitian ini menggunakan teori kepentingan umum, teori kompensasi adil, dan teori manfaat. Novelty dari penelitian ini adalah akan didapatkan data terbaru dari proses ganti rugi pengadaan tanah pembangunan tol Cisumdawu dikarenakan penelitian yang baru dilaksanakan pada tahun 2023 ini. Selain itu, penelitian ini lebih bersifat analisis deskriptif dimana peneliti menjelaskan secara rinci dari data yang didapat melalui proses wawancara juga observasi yang mendalam di lapangan.