

**PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI
TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh
NAUFAL AFIF SYAPUTRA
02022682226039**

Dosen Pembimbing Tesis

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Dr. Hj ANNALISA Y, SH, M.Hum | (Pembimbing Utama) |
| 2. Hj. ELMADIANTINI, SH, MH, Sp. N | (Pembimbing Kedua) |

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2024**

TESIS
PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI TERKAIT DENGAN
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh:

NAUFAL AFIF SYAPUTRA
02022682226039

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 13 Juni 2024

Palembang, Juli 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

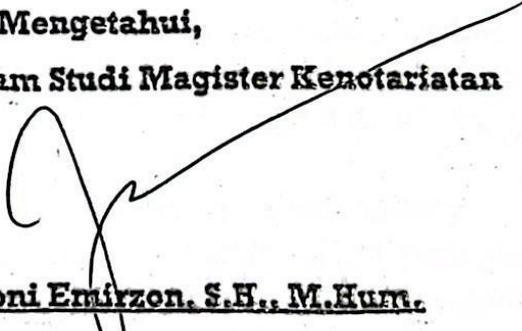

Dr. Hj Annalisa Y S.H., M.Hum


Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N,M.H

NIP. 1962102519870320002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP.196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya




Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Naufal Afif Syaputra
NIM : 02022682226039
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di universitas sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka.
4. Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam persyaratan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Juli 2024

ya yang membuat pernyataan



NAUFAL AFIF SYAPUTRA

NIM. 02022682226039

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI TERKAIT DENGAN
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Diajukan Oleh:

**NAUFAL AFIF SYAPUTRA
02022682226039**

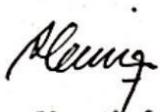
**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hj Annalisa Y S.H. M.Hum.

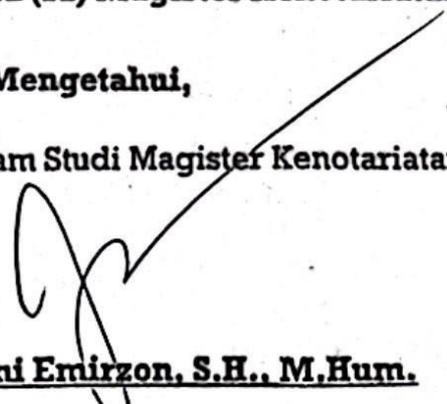

Hj Elmadiantini S.H.Sp.n.MH

NIP. 1962102519870320002

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI TERKAIT DENGAN
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Diajukan Oleh:

NAUFAL AFIF SYAPUTRA

02022682226039

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Kamis tanggal 13 JUNI 2024 serta telah diperbaiki berdasarkan
saran dan masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr.Hj Annalisa Y S.H , M.hum


(.....)

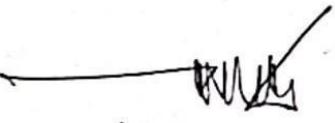
Sekretaris : Hj Elmadiantini S.H ,Sp.N . M.H


(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.


(.....)

Anggota 2 : Dr. Saut p Pandjaitan S.H , M.Hum


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberkati dengan seluruh rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Pada proses penulisan Tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Kedua orang tua tercinta Bapak dan Ibu yang telah memberikan perhatian, cinta, semangat, kasih sayang, kekuatan, dukungan, menemani, serta doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Mbakku tersayang mbak Nisrina Dan Mba via kakak ipar kak azhar dan mas revan yang telah memberikan perhatian, semangat, kasih sayang, motivasi, kekuatan, dukungan, bantuan, serta doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Ibu Dr.Hj Annalisa Y S.h , M.Hum ., selaku Pembimbing Utama Tesis dan selaku Pembimbing Akademik yang telah bersedia memberikan dukungan, meluangkan waktu, mengarahkan dan membimbing tanpa lelah serta memberikan nasihat dan saran dalam penulisan tesis ini.
11. Ibu Hj Elmadiantini S.H Spn M.H , selaku Pembimbing Kedua Tesis yang telah bersedia memberikan dukungan, meluangkan waktu, mengarahkan dan membimbing tanpa lelah serta memberikan nasihat dan saran dalam penulisan tesis ini.
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan skdi Program Studi Magister Kenotariatan, serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

13. Notaris Gizka Defli Flamico, SH, M, kn beserta seluruh staf yang telah memberikan ilmu dan nasihat selama melakukan Praktik Kerja Kenotariatan.
14. Kepada mba Melia Sari S,H , M.Kn teman, telah membantu dan mempersiapkan ini semua sejak awal perkuliahan sampai saat ini. Terima kasih atas segala doa, semangat, dukungan dan bantuan selama ini. Dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2022 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
15. Keluarga yang saya sayangi, sahabat dan teman-teman terbaik dan tersayang saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat dan bantuan selama pengerjaan tesis ini.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam membantu kelancaran penulisan Tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca, dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Palembang,
Penulis,

2024



Naufal Afif Syaputra
NIM.02022682226039

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya"

-QS Al-Baqarah: 286

"Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan"

-QS Al-Insyirah: 5-6

"Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain)"

-QS Al-Insyirah: 7

Persembahan:

Tesis ini dengan sepenuh hati dipersembahkan kepada:

- 1. Allah SWT**
- 2. Kedua Orang Tua Tersayang**
- 3. Keluargaku Tersayang**
- 4. Sahabat dan Teman-teman**
- 5. Almamater Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT dan iringan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, karena atas seluruh limpahan rahmat dan karunia-Nya, memberikan kesempatan, kesehatan, dan kekuatan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM** Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih belum sempurna, tetapi penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat untuk memperluas wawasan pengetahuan di bidang ilmu baik untuk praktisi hukum, masyarakat, dan penulis sendiri. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan-perbaikan pada penulisan selanjutnya.

Palembang,

2024

Penulis,



Naufal Afif Syaputra

ABSTRAK

Banyak penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan negeri (*konsinyasi*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di wilayah Provinsi Sumatera Selatan, ini membuktikan banyak obyek yang bersengketa oleh para pihak. Adapun permasalahan yang dapat penulis sampaikan yaitu penyelesaian sengketa pertanahan melalui negosiasi dan peran notaris dalam penyelesaian sengketa pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan kepentingan umum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa penyelesaian sengketa pertanahan dan peran notaris dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan kepentingan umum melalui negosiasi, serta penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi akademisi sebagai bahan kajian ilmu hukum khususnya hukum pertanahan dan bagi praktisi dapat memberikan masukan bagi pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum serta sebagai sumber referensi dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan, Metode penelitian ini bersifat normatif didukung dengan data empirik sebagai sumber bahan hukum. Adapun teori yang dipakai adalah teori kewenangan sebagai Grand Teory, teori kepastian hukum sebagai middle teory dan teori penyelesaian sengketa sebagai applied teory, yang bersumber pada bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang di dukung dengan wawancara dengan pejabat pelaksana pengadaan tanah. Dari hasil pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut pertama penyelesaian sengketa kepemilikan pertanahan akan lebih efektif dilakukan dengan asas musyawarah mufakat dari para pihak yang bersengketa untuk melakukan perdamaian dengan cara negosiasi yang dituangkan dalam akta otentik, Akta perdamaian yang dibuat melalui negosiasi tersebut digunakan sebagai salah satu syarat untuk pengambilan uang ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan (*konsinyasi*). kedua peran notaris dapat dilibatkan secara langsung dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan kepentingan umum sebagai pembuat akta otentik baik untuk perdamaian antara para pihak yang bersengketa penguasaan/kepemilikan atau akta pelepasan hak atas tanah dari pihak yang berhak.

Kata Kunci : Penyelesaian sengketa, Pengadaan Tanah

Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

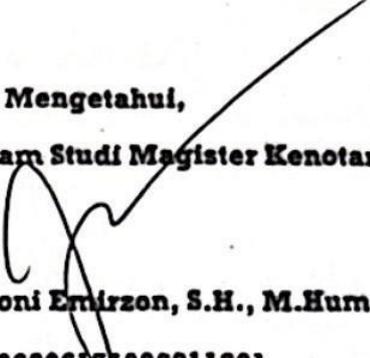
Pembimbing II,



Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP 196606121990011001

ABSTRACT

Many money compensation deposits in the District Court (consignment) in the implementation of land acquisition for public interest development in the area of South Sumatra Province, prove many disputed objects by the parties. The issues that the writer can convey are the settlement of land disputes through negotiation and the role of notaries in settling disputes over the implementation of land acquisition for public interest development. This study aims to analyze the settlement of land disputes and the role of notaries in the implementation of land acquisition for public interest development through negotiation, and the writer hopes this paper can be useful for academics as material for legal studies, especially land law, and for practitioners to provide input for land acquisition implementers for public interest development as well as a reference source in efforts to settle land disputes. This research method is normative supported by empirical data as a source of legal material. The theories used are the theory of authority as Grand Theory, the theory of legal certainty as middle theory, and the theory of dispute resolution as applied theory, which are based on primary, secondary, and tertiary legal materials supported by interviews with land acquisition implementing officials. From the discussion, it can be concluded as follows: first, the settlement of land ownership disputes will be more effective if conducted based on the principle of consensus among the disputing parties to achieve peace through negotiation, which is documented in an authentic deed. The peace deed made through negotiation is used as one of the requirements for claiming compensation money deposited in court (consignment). Second, the role of notaries can be directly involved in the implementation of land acquisition for public interest development as makers of authentic deeds both for peace between disputing parties of possession/ownership or deeds of relinquishment of rights to land from the rightful party.

Keywords: Dispute Resolution, Land Acquisition

Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

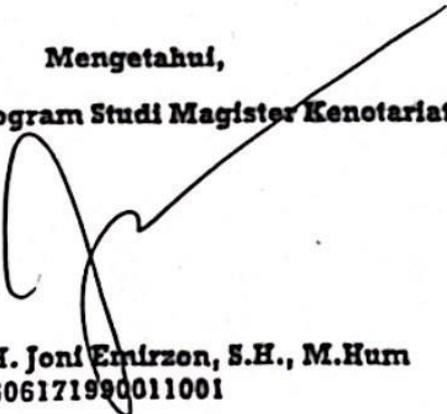
Pembimbing II,



Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzen, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISIONAL TESIS	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penulisan	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori	
1. Grand Theory	11
2. Middle Range Theory	13
3. Applied Theory	16
F. Definisi Operasional	19
G. Metode Penulisan	
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
5. Teknik Pengelola Penelitian	26
6. Teknik Analisa Bahan Hukum	27
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	27
BAB II. PENGADAAN TANAH, HAK HAK ATAS TANAH, DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN	
A. Pengadaan tanah	
1. Pengertian Pengadaan Tanah	29
2. Pengaturan Pengadaan Tanah	33
3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	34
4. Tahapan Pengadaan Tanah	37

B. Hak hak atas tanah	
1. Hak atas tanah sesuai dengan UUPA	41
2. Tanah Adat, tanah Negara dan Tanah Asset	41
a. Tanah Adat	50
b. Tanah Negara	51
c. Tanah Aset	52
C. Penyelesaian sengketa pertanahan	
1. Sengketa Pertanahan	52
2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	56
a. Ligitasi	56
b. Non Ligitasi (Negosiasi)	57
c. Peran Notaris dalam penyelesaian sengketa pertanahan	60

BAB III PEMBAHASAN

A. Penyelesaian sengketa melalui negoasiasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum	
1. Asas Pengadaan Tanah	65
2. Obyek Pengadaan Tanah	68
3. Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah	74
4. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian pengadaan tanah melalui negosiasi	93
B. Peran notaris dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum	
1. Wewenang Notaris dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum	104
2. Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah.	113

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan	125
B. Rekomendasi.....	126

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Bumi air dan ruang angkasa adalah tempat bergantung dalam kehidupan setiap manusia yang hidup di permukaan bumi ini, oleh karena itu bumi air dan ruang angkasa harus tetap terjaga kelestariannya demi melangsungkan kehidupan makhluk hidup yang di muka bumi ini. Dalam perkembangan dunia yang semakin tua ini, dimana jumlah manusia makin bertambah tetapi bumi tidak bertambah justru semakin hari luas bumi akan semakin menurun / menyempit hal ini dikarenakan adanya erosi bumi, abrasi pantai dan yang tidak kalah pentingnya karena jumlah manusia didunia ini yang semakin meningkat, oleh karena negara hadir dalam rangka mengatur dan menata peruntukan dan penggunaan tanah¹.

Sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat (3) dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, negara memiliki kendali atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan tujuan untuk memanfaatkannya demi kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Pengertian "dikuasai" dalam konteks umum tidak merujuk pada kepemilikan perorangan (privat).

¹ Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margareta Pusaka, Cetakan ke empat, 2017, hlm 27.

Sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini mencakup:

- (1). Mengatur dan melaksanakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- (2). Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa`
- (3). Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Untuk kepentingan pembangunan negara yang mencakup hajat hidup orang banyak diperlukan suatu area / tempat yang diperuntukan untuk fasilitas umum khusus yang dipergunakan untuk kepentingan umum, atau kepentingan investasi dari pihak swasta yang tentunya akan menunjang sumber pendapat negara dalam rangka meningkatkan taraf hidup kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Hubungan antara manusia bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada di wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan dengan bangsa Indonesia yang tidak dapat dilepaskan satu dengan yang lainnya.

Artinya, dalam konteks ini, aspek kolektif-individual

menegaskan bahwa tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya merupakan kepemilikan bangsa Indonesia yang harus dijaga, dikelola dengan baik, dan dipertahankan dari campur tangan individu atau kelompok bangsa lain. Oleh karena itu, subjek utama yang memiliki hak atas penguasaan sumber agraria adalah warga Indonesia, baik secara perorangan maupun dalam kelompok-kelompok.²

Pendiri negara kita dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia ini menyatakan filosofi kolektivitas (koeksistensi), kepemilikan dan penggunaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang kita ketahui bersama UUD 1945, bahwa Bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya, termasuk ekonominya, terutama yang masih bercirikan pertanian. bahwa bumi, memiliki nilai yang signifikan. Air dan ruang angkasa sebagai karunia Allah yang mahakuasa memiliki fungsi penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh pendiri bangsa ini.

² Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Edisi ke 1 cetakan ke 4, 1994, hlm 23

Pencapaian tujuan dalam menciptakan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera sesuai dengan prinsip-prinsip Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Salah satu aspek pembangunan yang ditekankan oleh Pemerintah dalam kerangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini harus memperhatikan prinsip-prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan hukum tanah nasional, termasuk prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sejalan dengan nilai-nilai bangsa dan negara.

Dalam rangka percepatan mewujudkan masyarakat adil, makmur, dan sejahtera tersebut dibutuhkan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja. Pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan investasi, menciptakan dan memperluas lapangan kerja dalam rangka penurunan jumlah pengangguran dan menampung pekerja baru serta mendorong

pengembangan investasi dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara masiomal. Salah satu kebijakan strategis yang diperlukan menggerakkan pertumbuhan perekonomian antara lain instrumen penyediaan tanah bagi pembangunan infrastruktur. Negara dalam rangka mensejahterakan rakyatnya mempunyai kewajiban untuk membuat fasilitas fasilitas yang di pakai untuk kepentingan umum dan fungsi fungsi sosial untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup kehidupan rakyatnya.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Sebagai salah satu contoh yang terjadi di wilayah Sumatera Selatan khususnya pembangunan jalan Tol Palembang Indralaya, Palembang Lampung dan Palembang Betung banyak ditemukan permasalahan-permasalahan khususnya terhadap obyek-obyek tanah yang tumpang tindih kepemilikan atas bidang tanah hal ini biasanya terjadi karena obyek tanah itu tidak dikuasai atau dipelihara/dimanfaatkan penggunaannya oleh pemegangnya. Jalan Tol (*Tax on Location*) adalah merupakan kegiatan pembangan jalan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini terjadi terhadap

obyek yang terkena pengadaan tanah yang digunakan untuk pembangunan jalan Tol dan kepentingan tanah untuk kepentingan umum lainnya di Wilayah Provinsi Sumatera Selatan. Dari data yang ada Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Provinsi Sumatera Selatan terdapat beberapa pembangunan ruas Jalan Tol antara lain Jalan Tol Palembang-Indralaya, Lampung-Kayu Agung, KayuAgung-Betung (*Tol Kapal Betung*), Indralaya-Prabumulih dan Bendungan Tiga Diaji. Dari beberapa lokasi tersebut di atas maka ada sekitar 1700 lokasi yang tidak bisa diselesaikan secara langsung dalam waktu pelaksanaan pembebasan tanah, sehingga uang ganti kerugian masih dititipkan di Pengadilan Negeri Kayu Agung. Dari 1700 bidang tersebut ada sebagian masih dalam proses di Pengadilan dan masih dalam proses negosiasi dalam pengambilan uang ganti kerugian³.

Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum akan dilakukan melalui penitipan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri dalam hal proses pengadaan tanah tidak dapat dilaksanakan secara langsung. Menurut Pasal 94 ayat dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, jika kepemilikan Objek Pengadaan Tanah masih dalam sengketa, Ganti Rugi hanya akan diberikan setelah terdapat keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berita acara perdamaian (dading)

³ Wawancara dengan Kepala Bidang Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan.

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan melalui penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Penitipan Ganti Kerugian dilakukan dalam hal ;

1. Ganti kerugian dapat ditentukan melalui musyawarah tanpa mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri;
2. Ganti kerugian dapat ditentukan berdasarkan keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung;
3. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
4. Apabila pihak yang berhak diundang secara wajar tidak hadir dan tidak memberikan kuasa; dan
5. Obyek Pengadaan tanah yang menjadi subjek perselisihan kepemilikan, disita oleh pejabat yang berwenang, atau dijadikan jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

Dari lima obyek pelaksanaan pengadaan tanah yang uang ganti kerugiannya dititipkan di Pengadilan Negeri, penulis mencoba untuk melakukan penyelesaian pengambilan uang ganti kerugian melalui poin 5 yaitu masih dipersengketakan kepemilikannya.

Uang ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan dapat diambil bila terlebih dahulu ada surat pengantar pengambilan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Surat pengantar tersebut diatas dapat dibuat jika terlebih dahulu ada bukti akta perdamain yang dibuat didalam pengadilan maupun di luar pengadilan yang akta dibuat dihadapan pejabat umum (Notaris) atau sudah ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yaitu terhadap obyek pengadaan tanah yang dipersengketakan kepemilikannya atau penguasaannya.

Dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, ada upaya perdamaian dalam bentuk negosiasi yang dilakukan oleh para pihak di luar pengadilan yang dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum / notaris. Sesuai dengan pasal 15 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkentingan untuk dinyatakan dalam akta untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta,

semuanya atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Provinsi Sumatera Selatan terdapat 1.700 kasus permasalahan sengketa kepemilikan tanah yang muncul pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang dilaksanakan sebagai upaya penyelesaian pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu pembangunan jalan Tol, pembangunan Bendungan, Pemakaman Umum, Perkantoran dan pembangunan untuk kepentingan umum lainnya di wilayah Provinsi Sumatera Selatan, ada 1.150 kasus sengketa kepemilikan atas tanah (67,6 %) yang dapat diselesaikan di luar pengadilan yaitu melalui perdamaian (*negosiasi*) yang dituangkan dalam akta perdamaian (*negosiasi*) yang dibuat dilakukan dihadapan notaris sebagai upaya pengambilan uang ganti kerugian di Pengadilan, sedang sisanya diselesaikan melalui pengadilan.⁴ Dari uraian diatas maka penulis mencoba untuk melakukan kajian atau penelitian dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NEGOSIASI TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

⁴ Data Pengadaan Tanah yang dilakukan konsinyasi tahun 2023 dari Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan,

b. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dapat ditarik permasalahan sebagai berikut ;

1. Bagaimana Penyelesaian sengketa melalui negosiasi terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana peran Notaris ke depan dalam penyelesaian sengketa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum ?

c. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk ;

1. Untuk menganalisis Penyelesaian sengketa melalui negosiasi dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan kepentingan umum.
2. Untuk menganalisis peran notaris dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan kepentingan umum.

d. Manfaat Penelitian**1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan ;

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu

hukum, khususnya dalam bidang Ilmu Agraria dan Pertanahan.

2. Manfaat praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan ;

a. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN).

Sebagai bahan evaluasi yang akan dijadikan dasar dalam merevisi atau menambahkan norma baru dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

b. Bagi Notaris

Sebagai pedoman teoritik, normatif, dan praktek terkait dengan peran notaris dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

c. Bagi masyarakat

Dapat menjadi sumber ilmu dan wawasan pengetahuan / pemahaman dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, khususnya bagi masyarakatnya terkena ganti kerugian atas tanahnya karena menjadi pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian.

e. Kerangka Teori

Berikut beberapa teori dan konsep hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk digunakan sebagai landasan dalam membahas permasalahan penelitian ini.

1. Grand Theory

Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah ini digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya yaitu *theory der autoritait*, Teori kewenangan berasal dari dua suku kata yaitu teori dan kewenangan. Konsep dari teori kewenangan H.D Stoud seperti dikutip oleh Ridwan HB, menyajikan tentang kewenangan- kewenangan.

Kewenangan adalah keseluruhan aturan aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subyek hukum publik didalam hubungan hukum politik⁵.

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh **H.D. Stoud**, yaitu ;

1. Adnya aturan aturan hukum dan
2. Sifat hubungan hukum.

Sebelum institusi yang bertanggung jawab menerima kewenangan, perlu menetapkan terlebih dahulu dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya.

⁵ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 108.

Sifat hubungan hukum melibatkan adanya keterkaitan, keterikatan, atau keterhubungan dengan hukum, dan dapat dibagi menjadi hubungan hukum publik dan privat.⁶

2. **Middle Range Theory**

Teori Kepastian Hukum

Pengertian Kepastian Hukum Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua aspek yang perlu dipahami. Pertama, adanya peraturan yang bersifat umum, yang membantu individu mengetahui batasan perbuatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan. Kedua, keamanan hukum bagi individu dari potensi sewenang-wenang pemerintah. Hal ini karena adanya peraturan umum memungkinkan individu untuk mengetahui kewajiban dan hak yang dapat diberlakukan oleh negara terhadap mereka.⁷

⁶ Salim HS, Penerapan teori hukum pada Penelitian tesis dan disertasi, Jakarta, Raja Grafindo Persada. Hlm 184

⁷ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Perdana Media Group, Jakarta 2008, hlm. 158

Kepastian hukum adalah hal yang penting untuk menegakkan prinsip-prinsip kesetaraan di mata hukum tanpa membeda-bedakan. Konsep kepastian, dalam konteks hukum, secara erat terkait dengan prinsip kebenaran. Dengan kata lain, kepastian dalam hukum melibatkan proses logis formal yang tegas. Kepastian hukum memastikan bahwa seseorang dapat bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya. Tanpa kepastian hukum, individu akan kesulitan menetapkan standar perilaku yang jelas. Seperti yang dijelaskan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu tujuan utama dalam sistem hukum.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah⁸.

Kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu keberadaan peraturan umum, memungkinkan individu mengetahui tindakan yang diperbolehkan atau dilarang dan perlindungan individu dari otoritas pemerintah karena keberadaan aturan yang dapat didekati secara realistis adalah landasan dari kepastian hukum dan manfaat hukum. Dengan kepastian hukum, seseorang memperoleh pemahaman tentang tindakan yang harus diambil dan menerima penjelasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban sesuai dengan hukum. Keadilan atau ketidakadilan adalah kekhawatiran tentang interaksi manusia dengan manusia lainnya sehubungan dengan hak dan kewajiban.

⁸ Salim HS, Op, Cit hlm 135

5. Applied theory

Teori penyelesaian sengketa

Asal usul istilah teori penyelesaian sengketa adalah dari bahasa Inggris yang diterjemahkan menjadi *dispute settlement theory*, dalam bahasa Belanda disebut sebagai *theorie van de beslechting van geschillen*, sementara dalam bahasa Jerman dikenal dengan istilah *theorie der streitbeilegung*. Ada tiga suku kata yang terkandung dalam teori penyelesaian sengketa yaitu ;

1. Teori
2. Penyelesaian dan
3. Sengketa

Penyelesaian adalah proses, pembuatan, cara menyelesaikan. Menyelesaikan diartikan menyudahkan, menjadikan berakhir, membereskan atau memutuskan, mengatur, memperdamaikan (perselisihan atau pertengkaran) atau mengatur sesuatu sehingga menjadi baik⁹. Istilah "perselisihan" diambil dari kata "dispute" dalam bahasa Inggris, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal sebagai "geding" atau "projes". Meskipun demikian, belum ada kesepakatan di kalangan para ahli mengenai penggunaan istilah "sengketa". Beberapa ahli merujuk kepadanya sebagai "sengketa", sementara yang lain lebih cenderung menggunakan istilah "konflik".

⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus besar bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1989, hlm 801

Penyelesaian adalah proses, pembuatan, cara menyelesaikan. Menyelesaikan diartikan menyudahkan, menjadikan berakhir, membereskan atau memutuskan, mengatur, memperdamaikan (perselisihan atau pertengkaran) atau mengatur sesuatu sehingga menjadi baik⁹. Istilah sengketa berasal dari terjemahan bahasa Inggris yaitu dispute, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah geding atau proyek. Sementara itu, penggunaan istilah sengketa itu sendiri belum ada kesatuan pandangan dari para ahli. Ada ahli yang menggunakan istilah sengketa, dan ada juga yang menggunakan istilah konflik.

Laura Nader dan Harry F. Todd Jr mengartikan sengketa sebagai “Keadaan dimana sengketa tersebut dinyatakan dimuka atau dengan melibatkan pihak ke tiga. Selanjutnya ia mengemukakan istilah pra konflik dan konflik, Pra Konflik adalah keadaan yang mendasari rasa tidak puas seseorang. Konflik itu sendiri adalah keadaan dimana para pihak menyadari atau mengetahui tentang adanya perasaan tidak puas tersebut”.

Para ahli menghadirkan definisi sengketa yang mengandung beberapa kelemahan, termasuk ketidakjelasan mengenai subjek dan obyek sengketa.

Oleh karena itu, definisi sengketa tersebut perlu diperbaiki. Sengketa dapat diartikan sebagai pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang muncul antara pihak-pihak yang terlibat, baik itu individu maupun entitas, serta antara pihak-pihak tersebut dengan berbagai pihak terkait, yang melibatkan nilai, baik dalam bentuk materi maupun non-materi.

Sengketa dapat diartikan sebagai pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang muncul antara pihak-pihak yang terlibat, baik itu individu maupun entitas, serta antara pihak-pihak tersebut dengan berbagai pihak terkait, yang melibatkan nilai, baik dalam bentuk materi maupun non-materi.

Para ahli menghadirkan definisi sengketa yang mengandung beberapa kelemahan, termasuk ketidakjelasan mengenai subjek dan obyek sengketa. Oleh karena itu, definisi sengketa tersebut perlu diperbaiki. Sengketa dapat diartikan sebagai pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang muncul antara pihak-pihak yang terlibat, baik itu individu maupun entitas, serta antara pihak-pihak tersebut dengan berbagai pihak terkait, yang melibatkan nilai, baik dalam bentuk materi maupun non-materi.

Menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, sengketa dapat diartikan sebagai persepsi terhadap perbedaan kepentingan atau keyakinan bahwa aspirasi pihak-pihak yang bersengketa tidak tercapai secara bersamaan. Dengan demikian, definisi dari teori penyelesaian sengketa adalah sebuah kerangka konseptual yang memeriksa dan menganalisis klasifikasi atau jenis-jenis sengketa yang muncul dalam masyarakat, faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya sengketa, serta metode atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.

Ruang Lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi ;

1. Jenis jenis sengketa
2. Faktor penyebab timbulnya sengketa dan
3. Strategi didalam penyelesaian sengketa¹⁰.

Kategori sengketa adalah penggolongan jenis-jenis sengketa yang terjadi ditengah-tengah masyarakat, seperti sengketa tanah, sengketa pilkada, sengketa saham, sengketa perkawinan dan lainnya. Faktor penyebab timbulnya sengketa adalah sebagai upaya mengungkapkan hal-hal yang menyebabkan sesuatu hal terjadi atau menjadi lantaran terjadinya sengketa.

¹⁰ Salim HS, Loc, Cit hlm.136

Strategi didalam penyelesaian sengketa adalah upaya untuk mencari dan merumuskan cara cara mengakhiri sengketa yang timbul diantara para pihak, seperti dengan cara mediasi, rekonsiliasi, negosiasi dan lainnya.

f. Definisi Operasional

1. Pejabat Umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik dan kewenangan lain sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris disebut sebagai Notaris.
2. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada berhak yang berhak atas tanah tersebut. Sedangkan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum,
3. Kepentingan umum

Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada yang berhak dan menurut tata cara yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.

g. Metode penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada peulisan ini , menggunakan penelitian normatif empiris . penelitian normatif empiris yaitu penelitian dari in action terhadap keberlakuan hukum normatif , jenis dari penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu penelitian yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan . penelitian terapan dirancang untuk memecahkan masalah praktis dari dunia modern . penelitian hukum normatif empiris mengkaji tentang pelaksanaan atau implrmentasi ketentuan hukum positif (perundang undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu ysng terjadi.

Pengkajian tersebut bertujuan untuk memstikan apakah hasil penerapan pada peristiwa hukum in *concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan undang undang dan ketentuan kontak penelitian hukum normatif empiris (*terapan*).

Bermula dari ketentuan hukum positif tertulis (*undang*

undang) yang diberlakukan pada peristiwa hukum in concreto dalam masyarakat pelaksanaan atau implementasi tersebut diwujudkan melalui perbuatan nyata (*real action*) dan dokumen (*legal document*). Penelitian ini berangkat dari adanya konflik norma dengan berlandaskan pada doktrin positifisme, dimana hukum dikonsepsikan pada kaidah-kaidah hukum positif yang berlaku sekarang di Indonesia, dan tertib sebagai suatu produk dari suatu sumber kekuasaan yang memiliki legitimasi.

2. Pendekatan penelitian

Penelitian ini akan dilakukan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan per-undangan-undangan dan pendekatan kasus untuk menjawab permasalahan.

a. Pendekatan filsafat hukum (*philosophical legal approach*)

Pendekatan filsafat merupakan pendekatan dalam pemecahan suatu masalah dengan mengungkap permasalahan secara bijaksana dan mendalam untuk mendapatkan hasil dari permasalahan tersebut pada perspektif filsafat tanah mempunyai hubungan sangat fundamental dengan manusia, dengan pendekatan filsafat hukum akan dicari hakikat dari tanah dan hak atas tanah serta apa yang ada di belakang tanah dan hak atas tanah

serta menyelidiki kaidah hukum sebagai pertimbangan nilai .

b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan undang undang dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani . dilakukan untuk mendapatkan pemahaman mengenai peraturan per undangan undangan yang berkaitan yaitu undang undang no 5 tahun 1960 tentang pertanahan

c. Pendekatan histori (*historical approach*)

Pendekatan ini dilakukan untuk mengidentifikasi tahap tahap dan faktor faktor yang mempengaruhi perkembangan hukum . pendekatan ini sangat membantu untuk memahami filosofi dari aturan hukum dari waktu ke waktu

d. Pendekatan futuristik

Pendekatan ini menjelaskan bahwa hukum harus bisa mengikuti perkembangan zaman harus dapat mencakup bentuk bentuk kegiatan hukum , maupun tindakan melawan hukum yang baru akan ada di masa depan . pendekatan futuristik merupakan pendekatan yang menjelaskan peraturan perundang undangan yang berlaku sekarang (*ius constitutum*)

Dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang undangan dengan berpedoman pada ketentuan perundang undangan yang akan datang atau yang dicita citakan (*ius constituendum*).

3. Jenis dan sumber bahan penelitian

a. Bahan hukum primer

1. Undang undang dasar negara republik indonesia tahun 1945
2. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen resmi bahkan hukum sekunder berupa buku teks berisi mengenai prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan klasik para serjana yang mempunyai kualifikasi tinggi

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tesier , yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder , seperti kamus hukum , dan juga bahan bahan yang berhubungan dengan penelitian ini sepanjang informasi yang dimaksud dengan relavan dengan objek kajian hukum dalam tesis ini.

4. Teknik pengumpulan bahan penelitian

Pengumpulan materi dalam penelitian ini bersifat normatif-preskriptif, dilakukan melalui penelusuran, pengumpulan, dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi. Materi hukum yang bersifat normatif-preskriptif diolah dengan langkah-langkah sebagaimana dijelaskan oleh van Hoecke, yaitu, strukturisasi, deskripsi, dan sistematisasi materi hukum, yang dilakukan dalam tiga tingkatan sebagai berikut.

- a. Tataran teknis, yaitu mengimpon , menata dan memaparkan peraturan berdasarkan hieraki sumber hukum untuk membangun landasan legalisme dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertara dalam suatu system hukum koheren
- b. Tataran teologis , yaitu mensistematisi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum , dengan cara memikirkan menata ulang dan menafsirkan material yurisdiksi dalam prespektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang , dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematis
- c. Tataran sistematis eksternal , yaitu mensistematisi hukum dalam rangka mengintegrasikannya kedalam tataran dan pandangan hidup masyarakat , sehingga dapat menafsir

ulang pengertian yang ada dan pembentukan pengertian baru dengan menerapkan metode interdisipliner atau transdisipliner, yakni memanfaatkan metode-metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya dengan pendekatan adaptif ke masa depan

5. Teknik pengolahan penelitian

Setelah bahan hukum terkumpul selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan melalui beberapa tahapan sebagai berikut :

- a. Editing adalah proses meneliti kembali bahan hukum yang telah diperoleh untuk melengkapi jika ada bagian yang masih kurang, serta merumuskan bahan hukum baru yang ditemukan oleh penulis dalam kalimat yang lebih mudah dipahami.
- b. Sistematisasi merupakan proses dimana penulis melakukan pemilihan bahan hukum, kemudian mengelompokkannya berdasarkan klasifikasi yang logis, sehingga terbentuk hubungan dan keterkaitan antara satu bahan hukum dengan yang lainnya.
- c. Deskripsi merupakan proses di mana penulis menguraikan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang telah diperoleh, kemudian menganalisisnya dengan tujuan mencapai hasil penelitian yang diinginkan.

6. Teknik analisis bahan hukum.

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah analisis deskriptif, di mana pendekatan kualitatif diterapkan untuk menganalisis bahan hukum primer dan sekunder. Kemudian, penulis menggambarkan isi dan struktur dari bahan hukum positif, menjelaskan bagaimana aturan hukum yang dijadikan acuan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang diselidiki ditafsirkan atau dipahami.¹¹

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan adalah hasil akhir yang terbentuk dari fakta dan analisis yang telah diterapkan dalam suatu kerangka pemikiran.¹² Oleh karena itu, penekanan dalam perumusan masalah dalam penelitian ini lebih diletakkan pada cara sebuah hasil penelitian, yang menjadi fokus utama, dapat secara lebih jelas menunjukkan jawaban terhadap rumusan masalah. Penulisan ini juga mengambil kesimpulan dari materi hukum yang bersifat umum untuk mengarahkannya ke materi hukum yang bersifat khusus.¹³

¹¹ Zaenudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika, 2013. Hlm 107.

¹² *Ibid*, hal. 177

¹³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm 35

DAFTAR PUSTAKA

3. Buku buku

Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Gramedia, Pustaka Utama, Jakarta,

Bahder Johan Nasution, 2008, *Methodé Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, Jakarta

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus besar bahasa Indonesia*, 1989, Jakarta, Balai Pustaka,

I Nyoman Nurjaya, 2018, *Politik Hukum Pengakuan Hak Ulayat*, Prenada Media Group, Malang

M. Luthfan Hadi Darius, 2016, *Hukum Notariat Dan Tanggung-Jawab Jabatan Notaris*, UII Pres, Yogyakarta

Peter Mahmud Marzuki, 2008 *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta,

Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,

Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada. Depok

Takdir Rahmadi, 2019, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok

Zaenudin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika,

Yagus Suryadi, 2023, *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta

4. Jurnal

Jimly Asshiddiqie, “Gagasan Negara Hukum” Melalui <http://www.jimly.com/makalah/namafile//Konsep-Negara-Hukum-Indonesia>

Julita Mustamu, Diskresi dan Tanggung Jawab ADministrasi Pemerintahan, Jurnal Sasi Vol. 17 No, 2 Bulan April-Juni 2011.

Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, dkk, 2021, Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Analogi Hukum

Muhammad Arif Albar, dkk, 2019, Kepatian Hukum Pemberian Ganti Kerugian Tanah Masyarakat oleh Pemerintah Paser Utara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Lex Suprema, Vol. 1 nomor II

Muhammad Farkhul Arif, Makna Kepentingan Umum Dalam Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Putri Lestari, 2020, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia berdasarkan Pancasila, SIGn Jurnal Hukum, Vol.1 No. 2

Zalfa Dhea Fairuz Shofi, dkk, 2022, Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan tanag Untuk Kepentingan Umum. Komunitas Yustisia, Vol, 5 No, 1

5. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undnag-Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, Tentang Perubahan Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum