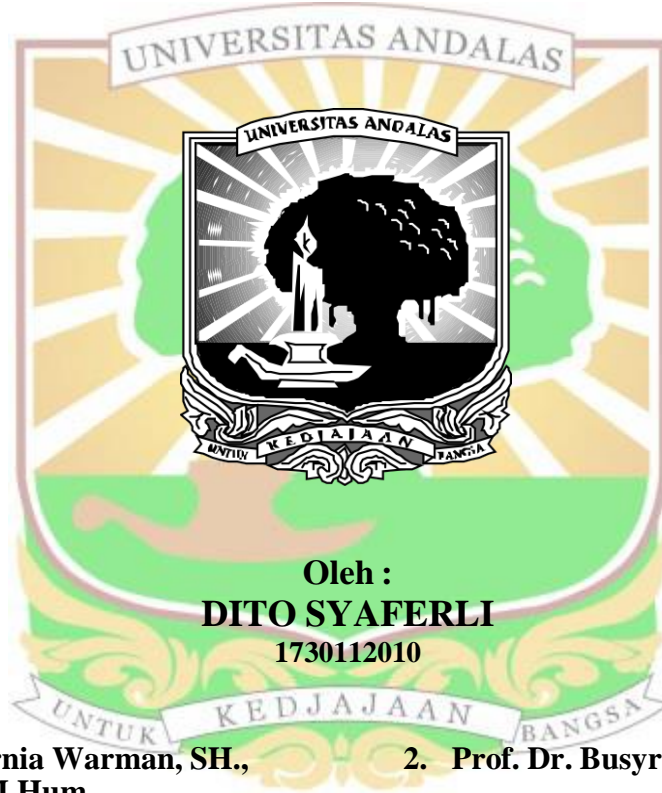


**PENGATURAN PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL
DI INDONESIA**

DISERTASI

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Doktor Ilmu Hukum
Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Andalas**



Oleh :
DITO SYAFERLI
1730112010

1. Prof. Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum
2. Prof. Dr. Busyra Azheri, SH., MH

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

**PENGATURAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI INDONESIA**
(Dito Syaferli, 1730112010, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
549 Halaman, 2023)

ABSTRAK

Upaya mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, perlu melaksanakan pembangunan. Pada umumnya kesuksesan pembangunan sangat ditentukan oleh ketersediaan tanah, yang awalnya tanah-tanah itu, telah dilekati oleh hak-hak privat berbagai subjek hukum. Dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN), pengadaan tanah sering menyebabkan keterlambatan penyelesaian pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Untuk mengatasi keterlambatan itu, Pemerintah telah menerbitkan Perpres Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN. Menurut pasal 21 Ayat (2) dan (3) Perpres Nomor 58 Tahun 2017, bahwa pada pelaksanaan PSN, Pemerintah memberikan dua cara untuk mendapatkan tanah yang dibutuhkan, yaitu:

- a. Apabila Pelaksana PSN diberikan *penugasan* oleh Pemerintah Pusat, maka penyediaan tanahnya dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah;
- b. Apabila PSN *tidak diberikan penugasan* oleh Pemerintah Pusat, maka proses penyediaan tanahnya dilaksanakan melalui kesepakatan dengan pemilik tanah.

Fokus penelitian ini, melakukan studi terhadap PSN yang diberikan *penugasan* oleh Pemerintah Pusat, yaitu bagaimana PSN dapat memberikan jaminan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 28G dan Pasal 28H Ayat (4) UUD-1945, memberikan rambu-rambu yang wajib diperhatikan dalam melakukan pengadaan tanah untuk keperluan PSN, yakni: agar Pemerintah menghormati HAM, sebagai hak dasar dan melekat pada diri manusia. Walaupun hak milik pribadi itu merupakan hak asasi yang harus dilindungi, namun pelaksanaan dan penggunaannya harus dibatasi oleh ketentuan UU. Pada saat ini, ada 3 (tiga) UU terkait erat dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu: UU Nomor 20 Tahun 1961; UU Nomor 2 Tahun 2012 dan UU Nomor 11 Tahun 2020.

Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: a. Bagaimanakah pengaturan perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan nasional?; b. Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui PSN di Indonesia ?; c. Bagaimanakah dinamika pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui PSN dalam memberikan jaminan kepastian hukum.?

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam pengaturan perencanaan pembangunan nasional, aspek perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum diakomodir, belum dipertimbangkan dan belum diformulasikan secara memadai. Artinya, pengaturan perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, **belum memiliki kepastian hukum dalam perencanaan pembangunan nasional**. Di samping itu, dalam pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui PSN, telah terjadi *disharmoni* dan *overlapping* pengaturan. Dengan demikian, pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui PSN, juga belum memperoleh kepastian hukum. Demikian pula, pengaturan Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum melalui PSN, belum dapat memberikan Jaminan yang memadai bagi kepastian hukum, perlindungan hukum dan Jaminan keadilan.

Kata kunci: pengadaan tanah, perencanaan, dan kepastian hukum PSN.

LAND PROCUREMENT ARRANGEMENTS IN THE DEVELOPMENT FOR PUBLIC INTEREST IN THE NATIONAL STRATEGIC PROJECTS IN INDONESIA

(Dito Syaferli, 1730112010, Doctoral Program in Law, Faculty of Law, Andalas University, 552 Pages, 2023)

ABSTRACT

Land procurement in National Strategic Projects frequently experiences delays. Thus, the Government issued Presidential Regulation Number 3 of 2016 concerning the Acceleration of the National Strategic Project Implementation in conjunction with Presidential Decree No. 58 of 2017. Based on Article 21 Paragraph (2) and (3) of Presidential Decree No. 58 of 2017, there are 2 (two) ways to procure land for National Strategic Projects, namely (a) For the National Strategic Projects which are not assigned by the central government, the provision of land is carried out through an agreement with the land owner; (b) For the National Strategic Projects that are assigned by the central government, the provision of land is carried out through the process of land procurement. This study focuses on the National Strategic Projects that are assigned by the central government through land procurement. Currently, 3 (three) laws are closely related to land procurement in the development for the public interest, namely Law No. 20 of 1961; Law No. 2 of 2012, and Law No. 11 of 2020, but they are overlapping.

Formulation of the problem: (a) How is the regulation of land procurement planning in the development for public interest in national development? (b) What is the arrangement for land procurement in the development for public interest in the National Strategic Projects in Indonesia? and (c) How are the dynamics of land procurement arrangements in the development for public interest in the National Strategic Projects in providing guarantees of legal certainty?

Conclusions: (a) Land procurement arrangement in the development for public interest from a legal regime to the next legal regime was getting better by referring to Law No. 25 of 2004 regarding SPPN and Law No. 17 of 2007 concerning RPPNJP. (b) The arrangement for land procurement development for public interest in the National Strategic Projects showed horizontal and vertical disharmony and overlapping arrangements so it cannot provide legal certainty. (c) The dynamics of land procurement arrangements in the National Strategic Projects could not provide adequate guarantees for legal protection and justice. To provide fairness and balance between the Government Party and the Entitled Party, it is recommended to have a Profit Sharing and Shareholder or Leasing Concept between Agencies/Legal Entities who need land and the Entitled Party.

Keywords: Land Procurement, Planning, and Legal Certainty of National Strategic Projects