

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu, jumlah penduduk terus bertambah dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk di Indonesia dalam rangka mewujudkan Sila Ke 5 dalam Pancasila yaitu Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya¹. Sejalan dengan hal tersebut, Pemerintah menyadari pentingnya pembangunan infrastruktur khususnya pembangunan jalan tol yang bertujuan meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang lebih merata di daerah-daerah yang belum tersentuh pembangunan jalan yang memadai.²

¹ Eny Rochaida, "Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Dan Keluarga Sejahtera Di Provinsi Kalimantan Timur," *Forum Ekonomi* 18, no. 1 (2016): 14–24, h. 15. <https://doi.org/10.29264/jfor.v18i1.42>.

² Hilman Muchsin, MM, MT, Ir, *Investasi Jalan Tol*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2007, hlm 1

Pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk usaha pemerintah dalam memudahkan masyarakat di Indonesia agar bisa melakukan mobilitas dengan baik dan cepat dalam hal ekonomi serta sosial. Pembangunan dengan skala besar selain membutuhkan modal yang besar juga serta membutuhkan tanah untuk mendirikan bangunan tersebut. Jalan tol merupakan proyek yang digadag-gadag pemerintah dapat mengurai kemacetan, pemerataan pembangunan sektoral sampai dapat menjadi sumber pemasukan kas negara.

Dalam pembangunan jalan tol ini pemerintah memerlukan konsolidasi fiskal untuk mengembalikan kepercayaan investor yang akan menginvestasikan dananya di bidang investasi jalan tol. Mengingat dana Pemerintah yang terbatas dalam pembiayaan proyek strategis nasional tersebut sehingga Pemerintah perlu melakukan pembenahan dibidang penyelenggaraan pembangunan infrastruktur berikut kebijakan keuangannya melalui paket deregulasi melalui pembenahan dan penataan kembali regulasi yang ada³.

Minimnya jumlah investor selain Badan Usaha Milik Negara yang bersedia menanamkan modalnya dalam bidang investasi jalan tol, Pemerintah mencari upaya agar pihak swasta baik dari dalam dan luar negeri untuk bersedia menjadi investor jalan tol di Indonesia, salah satu faktor penting adalah regulasi yang perlu dibenahi adalah percepatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dapat dijabarkan dalam bentuk mitigasi risiko, konsistensi, kepastian hukum dan kepastian ekonomi dalam hal *Return of Investment (RoI)* yang jelas.⁴

³ Op cit Hilman Muchsin hlm 2

⁴ Op cit Hilman Muchsin, hlm 91

Jalan tol sebagai bagian dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam UUD NRI Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memberikan penghormatan terhadap pemegang hak atas tanah dengan memberikan perlindungan hukum dan dengan memberikan ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak.

Fungsi sosial pada tanah pada pokoknya menyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadinya, tetapi harus disesuaikan keadaan dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat bagi kepentingan umum masyarakat maupun negara.⁵ Salah satu persoalan yang saat ini muncul terkait dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam konsep fungsi sosial yakni pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.⁶

⁵ Penjelasan Atas Undang-Undang Pokok Agraria Nomor II poin (4) diakses dari <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (tanggal 10 Oktober 2020 pukul 13.40 WIB).

⁶ Triana Rejekiningsih, "Aspek Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)", *Yustisia Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 2, 2016, hlm. 300.

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun swasta. Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Pengaturan mengenai kegiatan pembangunan yang termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum pada dasarnya telah disinggung dalam Pasal 18, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah, tentu tidak terlepas dari konsep kepentingan umum yang mendasari setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, dalam kerangka kegiatan pembangunan yang termasuk dalam kategori kepentingan umum. Konsep inilah yang menjadi dasar pelaksanaan kegiatan pembangunan di Indonesia, terutama kegiatan yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Persoalan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum ini memang merupakan hal yang dilematis karena menyangkut dua dimensi di mana keduanya harus ditempatkan secara seimbang. Di satu sisi, pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan areal lahan yang cukup luas, sedangkan tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, sehingga seringkali satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan melepaskan tanah milik masyarakat. Di sisi lain, hak dari pemegang hak atas tanah yang tanahnya

akan digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum tersebut juga tidak boleh dirugikan dan dikesampingkan sama sekali⁷.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Pada dasarnya, secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.

Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh undang-undang.

Hal ini berarti nilai ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu. Namun demikian negara mempunyai wewenang untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan baik

⁷ Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021

dengan pencabutan hak maupun dengan pengadaan tanah⁸.

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan hak perorangan ataupun hak-hak lainnya. Proses ini tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data /riwayat tanah yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Sehingga apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengadaan tanah secara luas mengandung 3 (tiga) unsur penting, yakni:

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti kerugian kepada yang terkena kegiatan;
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain. Proses pengadaannya harus disertai dengan pelepasan/ penyerahan hak dari pemilik tanah/ pemegang hak atas tanah kepada pihak lain, berupa, penyerahan secara sukarela, hibah, jual beli atau pencabutan hak.

⁸Laporan Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, PT Sinergi Kaji Madani untuk Indonesia Infrastructure Finance, Maret 2021, hlm 24

Hal pelepasan hak yang berlaku untuk pengadaan tanah diartikan sebagai penyerahan dengan imbalan ganti kerugian atau pelepasan hak sepihak dengan pencabutan hak yang dilakukan oleh pemerintah.⁹

Pencabutan Hak apabila pelepasan tanah melalui musyawarah tidak mendapatkan jalan keluar antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah, sedangkan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, maka sesuai Pasal 18 UUPA menyatakan “Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Implementasi selanjutnya diterbitkan berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Keputusan Presiden, Peraturan Menteri Dalam Negeri, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, Peraturan Kepala BPN, dan Keputusan Kepala BPN bahkan telah diatur sedetail mungkin dalam petunjuk pelaksanaannya. Kata-kata “kepentingan umum dan pembangunan”, telah menjadi alat efektif untuk melegitimasi penyediaan tanah seluas-luasnya oleh Negara untuk kepentingan investasi”.¹⁰

Dalam melakukan pencabutan hak sekalipun sangat mendesak atau darurat, bukan berarti prosedural bisa diabaikan begitu saja, tetapi pemilik tanah/ pemegang hak atas tanah harus diajak bermusyawarah sebagai proses awal pembebasan/ pengadaan tanah. Setelah semua prosedur dilalui barulah bisa

⁹Maria S.W. Soemardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Edisi Revisi +, hlm. 74

¹⁰Syaiful Bahri, 2001, *Negara dan Hak Rakyat Atas Tanah*, Kompas, 13 Mei 2005, dalam Lieke Lianadevi Tukgali *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kertas Putih *Communication*, Jakarta, hlm.3

dilaksanakan pencabutan hak atas tanah (tetap harus dengan pemberian ganti kerugian), sekalipun bentuk dan nilainya terkadang tidak seperti yang diharapkan ketika disampaikan pada forum musyawarah sebelumnya.

Namun apabila setelah dilakukan gugatan oleh pemilik/pemegang hak atas tanah dan telah mempunyai putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) tetap harus diserahkan pemberian ganti kerugian. Pengadaan tanah dengan pencabutan hak, hanya dapat dibenarkan apabila betul-betul mengenai obyek kepentingan umum yang tidak bisa dialihkan, namun apabila untuk kepentingan lainnya harus ditempuh dengan jalan pengadaan tanah dengan tetap pemberian ganti kerugian yang layak. Secara normatif, untuk bisa dilakukan pencabutan hak atas tanah harus memenuhi:

- a. Kegunaan tanah harus untuk kepentingan umum, yang arti kepentingan umum sebagaimana disyaratkan dalam rumusan kepentingan umum;
- b. Telah diadakan proses musyawarah pada tingkat pembebasan tanah dengan pemberian ganti kerugian dan musyawarah ini harus sudah mencapai batas frekwensi dan batas waktu maksimal;
- c. Musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan, dengan bukti yang menyatakan tidak adanya kesepakatan, seperti dicantumkan pada Berita Acara; Keadaan yang memaksa, artinya bahwa lokasi pembangunan kepentingan umum harus segera terwujud serta lokasinya tidak bisa dipindahkan ke tempat lain¹¹

Kebijakan-kebijakan tersebut dikeluarkan agar pembangunan nasional

¹¹Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Permata Aksara, Jakarta, hlm.4.

khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum haruslah tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Namun demikian Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Hal ini terjadi pula dalam pengadaan tanah bagi Jalan Tol Cinere – Jagorawi yang hingga saat ini belum selesai karena terganjal masalah pemberian ganti kerugian atas tanahnya. Tanah yang telah dibebaskan untuk rencana pembangunan jalan tol tersebut sepanjang 14.64 km yang melintas dari Timur atau Cimanggis ke arah Barat kota Depok yaitu Cinere. Tol Cinere-Jagorawi ini terbagi menjadi 3 Seksi yaitu Seksi I : Cimanggis – Raya Bogor (3,7 km), Seksi II Raya Bogor – Kukusan (5,5 km) dan Seksi III Kukusan – Cinere (5,44 km).

Jalan Tol Cinere-Jagorawi dibangun dan dioperasikan oleh Konsorsium beberapa perusahaan terkemuka di Indonesia yaitu; PT Transindo Karya Investama yang merupakan anak perusahaan Kelompok Kompas Gramedia sebagai Pemegang Saham Mayoritas sebesar 77%, selanjutnya PT Jasa Marga (Persero) Tbk sebesar 22% dan terakhir PT Kopnatel Jaya sebesar 1% dengan total nilai investasi sebesar Rp. 3,2 Triliyun yang terbagi menjadi 3 seksi jalan

tol¹².

Pembebasan tanah sudah dimulai sejak tahun 2007 sampai saat ini masih menyisakan bidang tanah yang belum dibebaskan sehingga saat ini seksi tol yang beroperasi baru 2 seksi yaitu Seksi I : Cimanggis – Raya Bogor (3,7 km), Seksi II Raya Bogor – Kukusan (5,5 km) sedangkan seksi III masih dalam tahap pembangunan dan pembebasan tanah yang baru mencapai 90 % sampai bulan Januari 2023 ini.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Jalan Tol Cinere-Jagorawi banyak mengalami kendala terutama dalam hal sumber dana pembiayaan, karena untuk pembiayaan infrastruktur pembiayaannya ditanggung oleh Badan Usaha melalui kerja sama dengan pemerintah yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur sesuai Pasal 2 ayat (1) Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, dijelaskan lagi pada Pasal 3 yaitu Proyek Kerjasama Penyediaan Infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur melalui pengeralahan dana swasta;
- b. Meningkatkan kuantitas, kualitas dan efisiensi pelayanan melalui persaingan sehat;

¹² Company Profile PT Translingkar Kita Jaya Cinere-Jagorawi Toll Road

- c. Meningkatkan kualitas pengelolaan dan pemeliharaan dalam Penyediaan Infrastruktur;
- d. Mendorong digunakannya prinsip pengguna membayar pelayanan yang diterima, atau dalam hal-hal tertentu mempertimbangkan kemampuan membayar pengguna.

Dalam Pasal 4 ayat 1 poin (b) Perpres 67 Tahun 2005 menjelaskan salah satu infrastruktur yang dikerjasamakan dengan badan usaha yaitu infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol. Mengacu pada Peraturan Presiden tersebut maka biaya pengadaan tanah ditanggung sepenuhnya oleh Badan Usaha Jalan Tol (BUJT), sehingga menjadi beban berat perusahaan karena menyedot ekuitas perusahaan dengan kompensasi konsesi pengelolaan selama 35 tahun melalui Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol pada tahun 2007.

Dalam hal pembangunan untuk kepentingan umum yang didanai oleh Pemerintah sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pengadaan tanah dibiayai oleh Pemerintah ditegaskan oleh Pasal 2 ayat (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara: a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau b. pencabutan hak atas tanah. Pemerintah hanya menanggung pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah baik daerah dan Pemerintah Daerah dan Ayat 1 sebagai berikut (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli,

tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Maka dana yang diberikan Pemerintah hanya pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Peran pemerintah dalam mendukung pendanaan pengadaan lahan mengeluarkan stimulus finansial berupa regulasi pendanaan yaitu melalui pemberian dana melalui Kementerian Pekerjaan Umum Badan Pengatur Jalan Tol (BLU BPJT) telah mengeluarkan stimulus bantuan pembiayaan agar dapat dilakukan percepatan pengadaan tanah oleh Badan Usaha Jalan Tol berupa :

a. Dana talangan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol atau yang dikenal dengan dana Bantuan Layanan Umum (BLU) Dana Bergulir oleh BPJT sebesar Rp1,4 Triliun untuk 23 ruas tol sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/M/2007 Tentang Tata Cara Penggunaan Layanan Dana Bergulir Badan Pengelola Jalan Tol untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol pada pasal 7 Perjanjian Layanan Dana Bergulir bahwa Dalam melaksanakan Pelayanan Dana Bergulir, BLU-BPJT membuat Perjanjian Layanan Dana Bergulir dengan Badan Usaha yang memuat ketentuan-ketentuan teknis dan administrasi sedemikian rupa sehingga jelas tugas dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mekanisme pemberian dana kelebihan pembayaran pengadaan lahan Jalan Tol atau biasa disebut *land capping* 110% dikeluarkan pemerintah Bulan Juli 2007 lalu melalui Peraturan Menteri PU No.12/PRT/M/2008 tentang tatacara pelaksanaan dukungan pemerintah terhadap pengadaan tanah untuk

pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh badan usaha, tercantum dalam pasal 4 ayat (1) Pemerintah memberikan dukungan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh Badan Usaha. (2) Dukungan diberikan dalam bentuk pendanaan oleh Pemerintah terhadap biaya pengadaan tanah yang melebihi batas biaya pengadaan tanah yang menjadi tanggungan Badan Usaha. (3) Batas Biaya Pengadaan Tanah Yang Menjadi Tanggungan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah nilai paling besar dari ketentuan sebagai berikut Poin (a). 110% (seratus sepuluh perseratus) dari Biaya Pengadaan Tanah Dalam PPJT, atau (b). 100% (seratus per seratus) dari Biaya Pengadaan Tanah Dalam PPJT ditambah dengan 2% (dua perseratus) dari Biaya Investasi Dalam PPJT. dan Ayat (4) Besarnya dukungan Pemerintah terhadap pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan anggaran Pemerintah dan mempertimbangkan tingkat kelayakan finansial proyek. Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebesar Rp. 4,89 Triliun (empat koma delapan puluh sembilan) Triliun yang dianggarkan pada tahun anggaran 2008, 2009 dan 2010 untuk 28 (dua puluh delapan) ruas jalan tol.

Meski kebijakan tersebut cukup membantu badan usaha tetapi nampaknya percepatan pengadaan lahan belum mengalami perubahan yang signifikan pada pengadaan lahan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, Badan Usaha memutar cara bagaimana untuk mendapatkan dana segar untuk kelanjutan pengadaan lahan. Cara yang diambil adalah meningkatkan setoran modal dari konsorsium Badan Usaha guna menambah pendanaan pengadaan lahan.

Pada Tahun 2012 terbitlah Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dituangkan melalui UU No. 2 Tahun 2012. Dalam hal pembiayaan pengadaan tanah terdapat perubahan yang signifikan tentang pembiayaan pengadaan tanah, terdapat dalam Pasal 6 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan diselenggarakan oleh Pemerintah, pengadaan tanah ini bukan saja pembangunan infrastruktur yang di bangun oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN tetapi oleh Swasta yang berperan dalam pembangunan infrastruktur.

Pendanaan Pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah sesuai Pasal 10 yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) digunakan untuk pembangunan: poin (b). jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Dalam hal pembangunannya Pemerintah dapat bekerjasama dengan pihak swasta sesuai yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

Untuk memperbarui UU No 2 Tahun 2012 Pemerintah mengeluarkan lagi peraturan pelaksana berupa Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012 yang memuat pada pasal Pasal 117 bahwa Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Mekanisme pengadaan tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) bekerja sama dengan Pemerintah Daerah serta Kementerian

Pekerjaan Umum. Pada perubahan ketiga yaitu Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 yaitu disisipkan Pasal 117 A ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota, dan ayat (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui APBN dan/atau APBD setelah proses pengadaan tanah selesai. (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Dalam hal pendanaan pengadaan tanah, pemerintah bersumber pada APBN sesuai Pasal 120 ayat (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan dan (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Dengan keluarnya Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 maka pendanaan jalan tol sejak tahun 2015, dibiayai oleh Pemerintah melalui skema *bridging* atau dana talangan oleh badan usaha yang akan diganti oleh pemerintah melalui skema

reimbursemen atau penggantian langsung yang dananya didapatkan dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.

Jadi Sesuai dengan penerbitan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah pun kemudian menerbitkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Dalam Peraturan Presiden tersebut, telah diatur secara jelas peran dari masing-masing pihak terkait dalam proses pengadaan tanah untuk masing-masing tahap pengadaan tanah, batasan waktu untuk setiap aktivitas dalam tiap-tiap tahapan, pengadaan tanah skala kecil, dan ketentuan peralihan dari ketentuan yang lama.

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Terhitung dari tanggal 1 Januari 2015, pelaksanaan pengadaan tanah akan mengikuti ketentuan dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Untuk itu perlu dipastikan bahwa para pemangku kepentingan pelaksanaan pengadaan tanah di tingkat pusat dan daerah sudah memahami mengenai mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah yang baru dalam rangka percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Pergantian pemerintahan pada tahun 2014 juga memberikan perubahan pada program pembangunan nasional, dimana Pemerintahan baru dibawah Presiden RI Ir. H. Joko Widodo memprioritaskan pada pembangunan infrastruktur dan Revolusi mental. Perubahan ini juga mengubah beberapa peraturan perihal pendanaan infrastruktur dengan dibentuknya Proyek Strategis Nasional dengan dikeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 102

Tahun 2016 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Diterangkan pada Pasal 3 Ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dapat dilakukan melalui pembiayaan investasi oleh Pemerintah dengan mekanisme: (a). Pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Berhak oleh Menteri ; dan/ atau (b). penggunaan dana Badan Usaha terlebih dahulu. Peraturan Presiden ini memiliki peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Keuangan dengan nomor 21/PMK.06/ 2017 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Dan Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut terdapat perubahan yang mendasar adalah pengelolaan pendanaan infrastruktur di Indonesia yaitu dengan dibentuknya Lembaga Manajemen Aset Negara pada pasal 1 ayat 16 yang berbunyi Lembaga Manajemen Aset Negara, yang selanjutnya disingkat LMAN, adalah satuan kerja di lingkungan Kementerian Keuangan yang melaksanakan tugas dan fungsi manajemen aset negara dengan menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum. Selain itu mekanisme pembayarannya juga masih tetap sama yaitu menggunakan cara bridging yaitu menggunakan dana Badan Usaha terlebih dahulu sesuai Pasal 16 Tentang Penganggaran Pengadaan Tanah Pasal 2 yaitu Penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah kepada Pihak yang Berhak dan/ atau biaya dana

(*cost of fund*) jika Pengadaan Tanah menggunakan dana badan usaha terlebih dahulu Jo Pasal 40 ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dapat menggunakan dana badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian untuk bertindak atas nama kementerian/ lembaga atau BUMN yang menclapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan Menteri Keuangan ini juga terdapat Perubahan yaitu perubahan pertama dengan dikeluarkannya PMK Nomor 100/pmk.06/2019 dan perubahan kedua dengan nomor 209/pmk.06/2019.

Setelah mengalami banyak perubahan maka UU No. 2 Tahun 2012 dihapus dan digantikan oleh UU No. 11 Tahun 2020 bahwa pembiayaan pembayaran ganti rugi Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum melalui APBN/APBD. Dengan keluarnya UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja maka peraturan pelaksana dari UU tersebut adalah Peraturan Presiden No. 66 Tahun 2021 maka dengan keluarnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK No. 21/pmk.06/2017 tanggal 22 Februari 2017, dinyatakan tidak berlaku digantikan oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 139/pmk.06/2020 pada tanggal 28 September 2020 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Nasional (PMK No. . 139/pmk.06/2020).

Pada Pasal 1 PMK No. 139/pmk.06/2020 sebagai berikut :

- a. Ayat 1. : Pendanaan adalah kegiatan perencanaan penganggaran pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan pelaksanaan pembayaran atas

pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Proyek Strategis Nasional. Pasal ini menjelaskan bahwa pendanaan pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional dibiayai oleh negara.

- b. Ayat 2 : Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Ayat 3 : Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Pada pasal 1 menjelaskan bahwa Program Strategis Nasional pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh negara dalam rangka meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Pembangunan jalan tol merupakan salah satu Program Strategis Nasional yang pembiayaan tanahnya didanai oleh Negara sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 2 poin b bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk Pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;

Apabila mencermati peraturan dan perundangan yang berlaku tidak ada permasalahan dalam pembayaran pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tetap pada kenyataannya Jalan Tol mendapat porsi skala prioritas yang kecil

dibanding pembangunan untuk kepentingan umum lainnya. Dalam dalam porsi tersebut masih dilakukan skala prioritas lagi sesama Badan Usaha Jalan Tol, yaitu Jalan Tol yang menjadi prioritas pembangunan jangka pendek dan menengah.

Karena ketidakpastian pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini banyak Badan Usaha Jalan Tol, mengalami defisit equitas, karena berfokus pada pengadaan tanah dengan beban biaya bunga dana talangan, biaya operasional yang membengkak, ditambah lagi beban biaya keterlambatan pembangunan konstruksi yang terhambat akibat belum selesainya pengadaan tanah dan yang terakhir adalah kepercayaan para pemegang saham dimana setoran modal yang dikeluarkan belum mencapai dividen bahkan untuk mencapai titik impas saja masih jauh karena berlarut lamanya pengoperasian jalan tol.

Kondisi ini mengakibatkan iklim investasi Perusahaan Jalan Tol menjadi tidak prospektif, bahkan ada beberapa BUJT yang mangkrak dan menghentikan operasionalnya dalam waktu yang lama padahal Badan Usaha tersebut sudah menggelontorkan dana yang tidak sedikit, sebagai contoh Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu) yang mangkrak sampai 20 tahun sejak dimulai konsesi tahun 1996 dan dimulai kembali tahun 2016 setelah pihak swasta (Kopi Kapal Api Group) menjual sahamnya kepada PT Waskita Toll Road, hal yang sama juga terjadi pada Jalan Tol Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi) menerima konsesi yaitu tahun 1997 dan dimulai lagi pada tahun 2017 dengan beberapa kali menjual sahamnya pada MNC Tollroad (MTR) dan dijual lagi kepada Waskita Toll Road (WTR) dan sampai saat ini baru mengoperasikan Seksi I dan masih menyisakan 3 Seksi lagi.

Bahkan Pemkab Sukabumi dibikin kecewa usai Jalan Tol Bocimi Seksi 2 tidak masuk ke Daftar Prioritas Pembangunan, Bupati Sukabumi Marwan Hamami, menuturkan kalau seharusnya pengerjaan tol Bocimi bisa diselesaikan lebih dulu di Seksi 3 (Cibadak-Sukabumi) atau Seksi 4 (Sukabumi-Sukabumi Timur). "Kalau Seksi 2 tidak diselesaikan, mungkin Seksi 3 dan Seksi 4 bisa molor karena masalah anggaran," jelasnya

Ia melanjutkan, dirinya cukup menyayangkan keputusan Pemerintah Pusat yang tidak memasukkan Tol Bocimi Seksi 2 dalam daftar prioritas. Apalagi kehadiran jalan tol ini cukup dinantikan, karena bisa membantu percepatan pemulihan ekonomi di wilayah sekitarnya¹³.

Hal yang sama dirasakan juga oleh Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago) yang telah menjual Sahamnya pada tahun 2012 dari PT Waskita Karya (Persero) yang sebelumnya memiliki jumlah Saham 24% dan PT Jalantol Lingkarluar Jakarta (JLJ) sebesar 1% kepada PT Jasa Marga (Persero) dengan total kepemilikan Saham 25 %.

Di lain sisi untuk menghindari banyak kerugian yang lebih besar, beberapa pemegang saham Badan Usaha Jalan Tol yang sudah mengoperasikan seluruh ruas tolnya melepas sahamnya kepada pihak lain baik investor dalam negeri maupun luar negeri. Sebagai contohnya Tol Cikopo-Palimanan (Cipali) yang melepas sahamnya kepada Investor asal Malaysia Plus Expressway Sdn Bhd, selanjutnya dijual kembali kepada Waskita Toll Road (WTR). Saat ini beberapa

¹³ <https://otomotifnet.gridoto.com/read/233087056/pmkab-sukabumi-dibuat-kecewa-imbis-tol-bocimi-seksi-2-tak-masuk-daftar-prioritas-pembangunan>

kepemilikan Saham PT Waskita Karya Toll Road di beberapa ruas tolnya dilepas sahamnya ke investor dari negara Hongkong sebesar 2,5 Triliun.

Keadaan ini tentunya dirasakan oleh PT Translingkar Kita Jaya sebagai pengelola konsesi Jalan Tol Cinere-Jagorawi bahwa untuk percepatan pengadaan tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi membutuhkan kepastian hukum agar tidak mengganggu proses pembangunan Proyek Strategis Nasional tersebut. Perlu payung hukum yang tegas dan memiliki kekuatan agar proses pengadaan ini tidak berlarut-larut sehingga rentan mengalami kegagalan dan berisiko tinggi.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

Gustav Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Menurut Radbruch, “kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”¹⁷.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis. Menurut

¹⁵ CST Kansil, Christine , CST Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, Hlm. 385

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

¹⁷Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982, hlm. 162.

Fence M. Wantu,¹⁸ “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁹

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.²⁰ Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak

¹⁸ Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 388

¹⁹ Op cit, Theo Huijbers, hlm. 162.

²⁰ Tata Wijayanta, Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219

salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”²¹.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara²²

Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam Tesis dengan judul **“Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)”**.

²¹ Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24-25

²² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan yang mengatur tentang pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?
2. Bagaimana Proses Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?
3. Bagaimana Seharusnya Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok (Tinjauan Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi) untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Di Kota Depok yang dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara.

3. Peraturan perundangan yang berlaku dalam mewujudkan Aspek kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah dan pembiayaan ganti kerugian atas tanah untuk kepentingan umum.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka Teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch, Radbruch mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Menurut Radbruch, “kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”²³

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.

²³ Op cit Theo Huijbers, hlm 162

Menurut Simorangkir²⁴, “negara hukum diartikan sebagai suatu Negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan Negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum”. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.

Gustav Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Menurut Radbruch, Keadilan yang dimaksud adalah keadilan dalam arti sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang didepan hukum. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati²⁵. Secara lengkap dijabarkan sebagai berikut hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.²⁶

1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

²⁴ JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983, hlm. 36

²⁵ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982, hlm. 162.

²⁶ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, halaman 206

2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan, hak untuk semua orang didepan pengadilan.

3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechtmaticgheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*). Asas ini meninjau dari sudut sosiologis.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis.

Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”²⁷. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini²⁸. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”²⁹. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang

²⁷ Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 388

²⁸ Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219

²⁹ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24

yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara³⁰.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif³¹. Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum³².

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

³⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

³¹ Raimond Flora Lamandasa, penegakan hukum, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 2

³² Lawrence M. Wriedman dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 53

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.³³

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum. Menurut Bisdan sigalingging: ”antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya

³³ Maria S.W. Sumardjono, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1 dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul *Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm. 14

sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum”³⁴.

Gustav Radbruch, berpendapat bahwa kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya :

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gezetzliches Recht*).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

Jadi dari ketiga ide dasar hukum Gustav Radbruch tersebut, kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman untuk menyelenggarakan pemerintahan. Setiap produk peraturan perundang-undangan, haruslah sebagai cerminan dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar.

³⁴ Bisdan Sigalingging, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <http://bisdan.sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>, tgl. 1 Januari 2016.

Hak untuk memperoleh kepastian hukum yang sama telah ditegaskan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”³⁵ Konsekuensi logis daripada itu maka konsensus negara memberikan hak yang sama (*equity*) untuk memperoleh beberapa hal diantaranya adalah perlindungan dan kepastian hukum yang adil.

Dalam unsur pemenuhan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tersebut. Pemberi jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, dalam pandangan Gustav Radbruch memfokuskan pada norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati, sehingga konsekuensi logis dari pandangan tersebut adalah adanya norma hukum wajib ditaati sepenuhnya agar tidak terjadi penyelewengan hukum. Hal demikian dikarenakan penegasan atas teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch bahwa hukum wajib memenuhi unsur kepastian yang terdiri dari³⁶:

“bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

a. bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

³⁵ Indra Kusumawardhana, *Indonesia Di Persimpangan: Urgensi “Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender” Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017*, Jurnal HAM Vol. 9 No. 2, Desember 2018, hlm 163

³⁶Di lain sisi Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma, dalam Yance Arizona, *Apa Itu Kepastian Hukum?*, online <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses pada 1 Februari 2020.

- b. bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- c. hukum positif tidak boleh mudah diubah.”

Namun, di lain kesempatan Gustav Radbruch³⁷ juga mendefinisikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Ia menambahkan bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara dalam menjalankan roda pemerintahan.

2. Kerangka Konseptual

Dalam hal memahami penulisan tesis ini penulis mengemukakan konsep penelitian sebagai berikut³⁸ :

- a. Pendanaan adalah kegiatan perencanaan penganggaran pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan pelaksanaan pembayaran atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Proyek Strategis Nasional.
- b. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
- c. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan

³⁷ Op cit Achmad Ali, hlm. 82

³⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

- d. Lembaga Manajemen Aset Negara adalah Lembaga Manajemen Aset Negara yang selanjutnya disingkat LMAN adalah satuan kerja di lingkungan Kementerian Keuangan yang melaksanakan tugas dan fungsi manajemen aset negara dengan menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum.
- e. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas yang selanjutnya disingkat KPPIP adalah komite yang dibentuk untuk mempercepat penyediaan infrastruktur prioritas yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.
- f. Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara yang selanjutnya disingkat BA BUN adalah bagian anggaran yang tidak dikelompokkan dalam bagian anggaran kementerian/lembaga.
- g. Pembantu Pengguna Anggaran Bendahara Umum Negara yang selanjutnya disingkat PPA BUN adalah unit organisasi di lingkungan Kementerian Keuangan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan bertanggungjawab atas pengelolaan anggaran yang berasal dari BA BUN.
- h. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
- i. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

- j. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- k. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah.
- l. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- m. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
- n. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
- o. Badan Usaha adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.

E. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Kegunaan secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam penyelesaian

pengadaan tanah dalam mewujudkan Aspek kepastian hukum muntuk percepatan pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) terutama pengadaan Tanah Jalan Tol di Indonesia.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan pemikiran secara praktis, yaitu :

Memberi sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait pada proses pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol dan memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian berkaitan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Pembangunan Jalan Tol Cinere – Jagorawi dalam rangka Penyelesaian Program Strategis Nasional Pembangunan Jalan Tol Lingkaran Luar Jakarta II - Jakarta Outer Outer Ring Road (JORR II) sesuai peraturan dan perundangan yang berlaku.

F. Metode Penelitian

Penelitian Tesis ini menggunakan pendekatan kualitatif, pada penelitian kualitatif ini analisis terhadap dinamika hubungan fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah³⁹ ; yang tidak dituangkan ke dalam variabel atau hipotesis.⁴⁰ Penelitian kualitatif karena data-data yang dibutuhkan dan digunakan berupa informasi yang tidak perlu dikuantifikasi. Metode penelitian ini bersifat

³⁹ Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2001), hal 5

⁴⁰ Amirudin dan Zainal Asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal 4

penelitian hukum normatif atau penulisan kepustakaan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*),⁴¹ terutama untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan di bidang hukum.

Sedangkan metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan putusan pengadilan. Alat pengumpul data yang dipakai adalah studi dokumen⁴². Dengan meneliti bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat pada masyarakat, berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri dan Peraturan Daerah. Untuk memperkuat penulisan Tesis, penulis meneliti bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku, majalah, surat kabar serta artikel baik secara link internet maupun non internet.

Untuk lebih memperkuat penulisan Tesis meneliti bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia, wikipedia dan bibliografi.

G. Keaslian Penelitian

Untuk membantu penulis dalam menentukan keaslian penelitian ini, dilakukan pengamatan pada bahan-bahan penelitian beberapa buku yang dibaca di

⁴¹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Pesada, 1999), hal 23

⁴² Sri Mamuji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Tahun 2005, hlm 18

perpustakaan, dan penelitian lapangan (*field research*) serta menelusuri beberapa penelitian/penulisan setingkat Tesis yang berkaitan dengan pendanaa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Namun penelitian Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi) belum pernah dilakukan dengan topik permasalahan yang sama, apalagi yang meneliti tentang Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Bagi Badan Usaha Jalan Tol.

Penelitian ini dapat dikatakan asli dan sesuai dengan Aspek-Aspek keilmuan yang mengandung unsur kejujuran, obyektif, rasional dan terbuka, karena penulis lakukan sendiri dengan tidak melakukan plagiat dan apabila dikemudian hari terbukti plagiat maka peneliti bersedia menerima sanksi

Adapun sebagai bahan referensi Penelitian yang pernah dilaksanakan peneliti lain, dapat digambarkan, yakni :

1. Manto Siregar dalam Tesisnya dengan Judul “Pengadaan Tanah Dalam Rangka Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan Dalam Upaya Mewujudkan Proyek 35.000 MW”, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Hasanudin Tahun 2018
2. Dwi Fratmawati, S.H Tesisnya dengan judul Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen), Program Pasca Sarjana Prodi Hukum, Universitas Diponegoro, Tahun 2006.

3. Rika Fitriani, S.E Tesisnya berjudul Pelaksanaan Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Undang-Undang Pertanahan dan Agraria (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera di Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung Selatan), Program Pasca Sarjana Prodi Hukum, Universitas Islam Negeri Radin Intan Tahun 2018.

H. Pembatasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Luas lingkup hanya meliputi Pendanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Cinere –Jagorawi oleh Pemerintah.
2. Aspek kepastian Hukum yang mengatur tentang Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi.

I. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis yang berjudul **“Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum untuk**

Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)”. sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, kerangka Teori dan konseptual dan metodologi Penelitian, Keaslian Peneletian, Pembatasan Masalah dan serta sistematikan penulisan.

BAB II. Ketentuan Yang Mengatur tentang Pendanaan Pengadaan Jalan Tol untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu tentang, pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, serta hambatan-hambatannya.

BAB III. Proses Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, menguraikan secara jelas tentang hasil dari penelitian, wawancara, data-data dan berkas-berkas yang menyangkut proses pengadaan tanah, pembiayaan ganti kerugian atas tanah, beserta kendala-kendalanya.

BAB IV. Bagaimana Seharusnya Pendanaan Proses Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, dalam hal ini akan diuraikan tentang analisis pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi dan Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

BAB V. Penutup, Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah.

