

EKSISTENSI PRINSIP KEPENTINGAN UMUM TERHADAP PROPERTI KEPEMILIKAN PRIVAT

The Existence Of The Principle Of Public Interest In Relation To Private Property Ownership

¹Nuchraha Alhuda Hasnda, ²Nur Aliefia Septiani

Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra, Sukabumi

nuchraha.alhuda@nusaputra.ac.id, nuraliefia_hk20@nusaputra.ac.id

ABSTRACT

The construction of a private house is basically the owner's right to determine what the construction process will look like, but what needs to be taken into account in this case is that it is related to the life that exists in a community with densely populated residential areas, thus creating a legal relationship that must be fulfilled in terms of rights and obligations. in social life. Because no matter what, no one is harmed by each other, especially with regard to access to public interests. Based on this background, this research raises two problem formulations, including: 1) What are the legal regulations in Indonesia regarding property rights?; and 2) How is the priority of public interest related to legal regulations in Indonesia?. This research aims to provide legal knowledge in similar cases in order to minimize the occurrence of problems in society. The research method used is a normative legal research method accompanied by a statutory approach and a conceptual approach, because using these methods and approaches will make it easier to resolve the problems in this research.

Keywords: Access to Public Interests, Private Ownership, Property Rights.

ABSTRAK

Pembangunan rumah pribadi pada dasarnya merupakan hak dari pada pemilik untuk seperti apa dalam proses pembangunannya, hanya saja yang perlu diperhatikan dalam hal ini ialah terkait dengan kehidupan yang terjalin di tengah masyarakat dengan penduduk padat pemukiman, sehingga menciptakan hubungan hukum yang harus dipenuhi secara hak dan kewajibannya dalam kehidupan bermasyarakat. Karena bagaimana pun agar tidak ada yang dirugikan antara sesama terutama yang berkaitan dengan akses kepentingan umum. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dalam penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah di antaranya: 1) Bagaimana pengaturan hukum di Indonesia mengenai hak properti?; dan 2) Bagaimana keutamaan kepentingan umum dikaitkan dengan pengaturan hukum di Indonesia?. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan hukum dalam perkara serupa agar meminimalisir terjadinya permasalahan di masyarakat. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif disertai dengan pendekatan

perundang-undangan dan pendekatan konseptual, karena dengan menggunakan metode dan pendekatan tersebut akan memberikan kemudahan dalam menyelesaikan atas apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Kata Kunci: Akses Kepentingan Umum, Hak Properti, Kepemilikan Privat.

PENDAHULUAN

Kehidupan manusia bertetangga di masyarakat merupakan suatu hubungan hukum yang memiliki hak dan kewajiban untuk sama-sama dipenuhi dan dipatuhi oleh semua pihak, walaupun dalam kehidupan bertetangga segala bentuk tindakan yang dilakukan merupakan suatu kebebasan dari setiap masyarakat yang merdeka sebagai haknya, tetapi harapannya tetap untuk tidak menimbulkan kerugian bagi tetangga atau masyarakat lainnya. Sebab kehidupan bertetangga merupakan suatu hubungan hukum sehingga apabila terjadi sesuatu hal yang dianggap merugikan maka akan timbul suatu peristiwa hukum dari adanya hubungan hukum.

Seperti dalam hal ini yang menjadi latar belakang permasalahannya ialah terdapat suatu kasus atau peristiwa hukum di salah satu daerah yang mana salah satu warga tersebut melakukan pembangunan rumah pribadi dengan ukuran yang cukup besar dengan model tiga tingkat ke atas di tengah-tengah padatnya pemukiman penduduk daerah tersebut, bahkan jarak antara satu rumah dengan rumah lainnya

hampir sama-sama saling menempel. Akibat dari pembangunan rumah tersebut terdapat salah satu warga yang merupakan tetangga tepat berada di belakang rumah pembangunan tersebut merasa dirugikan atas pembangunan rumahnya. Yang mana kerugian tersebut berupa kerugian material dan kerugian operasional mobilitas masyarakat. Dari mulai menutupi akses jalan keluar tetangganya sehingga mengakibatkan tetangga tersebut untuk membongkar salah satu fasilitas di sudut lain agar mendapatkan akses yang luas terutama dalam akses mobilitas utama, lalu tertutupnya dari pancaran sinar matahari yang mengakibatkan kondisi rumah tetangganya tersebut kumuh, padahal sinar matahari merupakan faktor penting bagi kehidupan, lalu debu-debu pada saat pembangunan dan percikan kerikil tembok bebatuan yang jatuh pada atap rumah tetangga di belakangnya.

Ada faktor urgensi lebih utama atas timbulnya permasalahan ini ialah warga yang melakukan pembangunan rumahnya tersebut tidak melakukan suatu upaya komunikasi yang bersifat persetujuan ataupun permohonan izin lainnya secara lisan maupun tertulis. Walaupun pada

dasarnya pembangunan tersebut merupakan hak penuh dari pemilik, tetapi yang tidak diperhatikan dalam pembangunan ini ialah mengenai akibat-akibat yang akan terjadi sebagai masyarakat yang memiliki hubungan hukum. Apalagi akibat yang timbul ialah kerugian pada akses kepentingan umum dalam kepemilikan privat tetangganya. Dengan permasalahan yang timbul secara demikian, dalam memperkuat pada pandangan hukum beserta bagaimana pengaturannya, maka dengan itu pada penelitian ini mengangkat judul **“Eksistensi Prinsip Kepentingan Umum Terhadap Properti Kepemilikan Privat”**.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, untuk menghasilkan korelasi penelitian maka terdapat dua rumusan masalah yang menjadi inti pada pembahasan yang diangkat, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pengaturan hukum Indonesia mengenai hak properti?
- 2) Bagaimana keutamaan kepentingan umum dikaitkan dengan pengaturan hukum Indonesia?

Kedua rumusan masalah di atas akan memberikan gambaran sebagai upaya hasil pada penelitian ini yang akan dituangkan pada pembahasan berikutnya. Selain itu kedudukan rumusan masalah tersebut

sebagai struktur inti pada fokus penelitian yang diselesaikan.

Tujuan dari pada penelitian ini tentunya untuk menghasilkan output berupa karya ilmiah. Tetapi disamping itu apabila difokuskan kepada yang menjadi rumusan masalahnya maka ada beberapa yang menjadi tujuan pada penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

- 1) Untuk memberikan pengetahuan hukum keperdataan terkait kehidupan bertetangga.
- 2) Untuk menumbuhkan kesadaran hukum antara hak dan kewajiban bagi siapapun yang hidup selalu berdampingan dalam hubungan hukum.
- 3) Menumbuhkan sikap saling menghargai dan menghormati antar sesama dalam bermasyarakat apabila akan melakukan suatu hubungan hukum atau peristiwa hukum yang relevan dengan penelitian ini.

Tujuan-tujuan di atas harapannya mampu tercapai sehingga mudah untuk diimplementasikan pada masyarakat, walaupun penelitian ini bersifat teoretis, tetapi secara praktis dapat memberikan pengetahuan dan perubahan terhadap pemikiran masyarakat secara integritas

berdasarkan hak dan kewajiban seharusnya di masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini pada umumnya bersifat *deskriptif-analitis* atau lebih dikenal sebagai penelitian hukum normatif. Penelitian tersebut memiliki arti yang mana merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai pusat kajiannya, sistem norma dalam arti sederhana adalah sistem kaidah atau norma. Penelitian hukum normatif juga mencakup terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, Sejarah hukum, dan perbandingan hukum.¹

Penggunaan metode penelitian hukum normatif pada penelitian ini disertai dengan penggunaan metode pendekatan, yang mana penggunaan metode pendekatan akan mempermudah dalam menyusun kerangka penelitian agar memiliki batasan terhadap isu atau permasalahan penelitian

yang relevan. Metode pendekatan dalam penelitian ini di antaranya:

- 1) Metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Metode pendekatan ini digunakan dengan menganalisis dan mengkaji semua peraturan perundang-undangan secara komprehensif yang berhubungan dengan permasalahan hukum pada penelitian ini.²
- 2) Metode pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Metode pendekatan ini timbul berdasarkan pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam pengetahuan ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan serta doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan definisi hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan.³

Analisis bahan penelitian hukum digunakan berdasarkan metode penelitian yang digunakan, lazimnya dianalisis dengan cara yuridis *deskriptif-analitis* dan perspektif bagaimana seharusnya.

¹ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2018), Hlm. 51.

² Eva Elis, *Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Penyalahgunaan Data Pribadi Dalam Bisnis Fintech (Pinjaman Online)*, (Sukabumi: Skripsi

Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra, 2022), Hlm. 13.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2017), Hlm. 135.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Hukum Indonesia Mengenai Hak Properti

Indonesia sebagai negara yang memiliki sistematika peraturan perundang-undangan harapannya dapat memberikan setiap pengaturan atas apa yang perlu, harus, dan ditetapkan berdasarkan pada kebutuhan yang berada di lingkungan masyarakat. Karena keberadaan peraturan di Indonesia pada dasarnya sebagai upaya pencegahan atau pembatasan terhadap hak dan kewajiban atas terjadinya suatu perkara atau permasalahan yang bisa saja terjadi di masyarakat dengan berbagai motif.

Sebelum lebih jauh membahas mengenai pengaturan terhadap hak property yang ada di masyarakat, sudah seharusnya diketahui terlebih dahulu mengenai hukum properti itu sendiri.

Hukum properti di Indonesia merupakan suatu himpunan peraturan yang memiliki sifat pengendalian terhadap tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Hukum properti pada dasarnya berkaitan juga dengan jual beli, yang mana sumber hukumnya berasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahkan untuk beberapa daerah di Indonesia masih diberlakukan hukum adat. Menurut undang-undang terdapat lima jenis hak properti seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak sewa.⁴

Hukum properti selain dari bagian yang telah disebutkan dalam perundang-undangan sebelumnya, hukum properti pun merupakan bagian dari hukum bisnis yang mengatur tentang hak kepemilikan dan penggunaan properti. Dalam hal ini properti diartikan ke dalam konteks yang mencakup mengenai tanah, bangunan, dan benda-benda lain yang memiliki nilai ekonomi. Hukum properti memberikan kerangka hukum untuk memperoleh, memiliki, hingga menguasai properti. Karena berdasarkan fungsi utama dari hukum properti itu sendiri ialah untuk melindungi hak kepemilikan dan memastikan bahwa transaksi properti telah dilakukan secara sah dan mendapatkan perlindungan hukum.⁵

Pengaturan hukum di Indonesia mengenai properti sudah terpenuhi, artinya dalam hal ini tidak terdapat kekosongan hukum. Bahkan secara khusus di luar dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Legal Nexus Law Firm, *Hak Properti*. Diakses pada 11 November 2023 pukul 10:23. <https://www.legalnexuslawfirm.com/id/hukum-properti-indonesia.html>

⁵ Primadhany, Erry Fitrya, dkk. *Hukum Bisnis Di Indonesia*. (Padang: Get Press Indonesia, 2023), Hlm. 7

(KUHPER), hukum properti memiliki sumber dari perundang-undangan lain diantaranya sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, yang telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022;
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
13. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
14. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁶

Dari peraturan perundang-undangan yang telah diuraikan, apabila dianalisis berdasarkan objek kasus yang menjadi studi utama pada penelitian ini, maka terdapat beberapa peraturan yang relevan dan memiliki korelasinya dengan yang diharapkan, diantaranya ialah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; dan
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Hipotesa ini berdasarkan pengertian dan jenis yang terdapat dalam hukum properti

⁶ SIP Law Firm, *Aturan Soal Properti Diatur Dalam 14 Undang-Undang*, 31 Juli 2023. Diakses pada tanggal 30 November 2023 pukul 10:57

itu sendiri, sehingga dinilai memiliki pengaturan yang tepat dan berkorelasi.

Analisis utama yang menjadi objek kasus pada penelitian ini yang telah dijelaskan pada latar belakang bahwasanya penggunaan hak milik yang dapat merugikan orang sekitar. Kemudian bagaimana ruang lingkup dari hak milik itu sendiri, dan bagaimana ketentuan secara spesifik mengenai pembangunan rumah dan pemukiman sebagai bagian dari hukum properti di Indonesia.

Berdasar kepada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa "*hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah*".⁷ Apabila dilihat dari definisi menurut Pasal 20 ayat (1) tersebut bahwasanya setiap warga negara memiliki hak penuh terhadap kepemilikannya. Apakah kepemilikannya akan dialihkan hak nya dengan kebutuhan atau ketentuan lain, dan juga kepemilikannya akan digunakan secara penuh oleh diri sendiri sebagai pemilik hak. Baik itu akan dijadikan bangunan utuh dan bertingkah mewah, atau akan diruntuhkan dan ditiadakan.

Hak milik masih dalam ruang lingkup yang sangat luas, kedepannya hak milik bisa saja digunakan penuh oleh pemilik hak dalam pemanfaatannya, terutama untuk melakukan pembangunan rumah di tengah-tengah pemukiman. Tentu saja dengan adanya ketentuan lain sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, kepemilikan hak milik penuh patut menghargai dan memperhatikan peraturan yang berkaitan agar tidak menimbulkan kerugian dan perkara baru di tengah-tengah masyarakat.

Secara analisis objek kasus yang menjadi fokus pada penelitian ini termasuk ke dalam ruang lingkup kawasan permukiman, karena pada dasarnya terjadi di masyarakat umum yang memiliki kewenangan masing-masing berdasarkan hak-haknya, bukan atas keseragaman dari adanya penyelenggara seperti perumahan. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa pengertian dari kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat

⁷ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.⁸

Kondisi-kondisi di atas cukup memberikan kepastian hukum pada setiap pemilik hak dalam urusan hukum properti di masyarakat, setiap pemilik hak semua patut berpanduan pada hukum properti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, artinya Indonesia saat ini hanya perlu meningkatkan kesadaran terhadap hak dan kewajiban masing-masing di masyarakat sebagai tujuan untuk membentuk dan menciptakan masyarakat sejahtera dan harmonis.

B. Keutamaan Kepentingan Umum Dikaitkan Dengan Pengaturan Hukum Indonesia

Kepentingan umum adalah sebuah konsep yang begitu penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Mengapa demikian, karena kepentingan umum berkaitan erat dengan hubungan setiap manusia dan masyarakat. Hubungan ini selanjutnya lebih luas dalam melibatkan suatu tatanan kenegaraan, karena terdapat suatu hak dan kewajiban yang perlu dilindungi berdasarkan kerangka hukum yang baik pada penjaminan hak dan kewajiban di masyarakat.⁹

Konsep kepentingan umum tidak bisa dipahami apabila diinterpretasikan secara formal dan kontekstual. Interpretasi yang tidak sesuai dengan falsafah serta prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena terdapat perbedaan pilihan kepentingan dan nilai itu bisa dicari dengan berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang terbit sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁰

Melihat kerangka konsep kepentingan umum, secara garis besar diartikan bahwa kepentingan umum merupakan kebutuhan setiap manusia berdasarkan situasi dan kondisi yang dirasa penting dan menjadi keutamaan untuk dilakukan atau dilaksanakan, itu mengapa dalam konsep kepentingan umum patut menghargai dan menghormati bahkan menjaga hingga secara kuat diatur melalui perundang-undangan. Perintah dan larangan dalam konsep kepentingan umum telah diatur dengan beragam dan disesuaikan kondisi masyarakat Indonesia, dan barangsiapa yang melakukan pelanggaran atau bahkan merugikan

⁸ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁹ Asmorowati, RR. Meiti. (2020), Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah

Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 6 (No. 1), Hlm. 40.

¹⁰ *Ibid*, Hlm. 40.

masyarakat lain, maka sanksi akan berlaku sebagai bentuk kepastian dan jaminan hukum di masyarakat.

Konsep kepentingan umum secara umum dapat dilihat dalam berbagai regulasi yang ada di dalam hukum Indonesia, salah satunya dalam penjelasan Pasal 49 huruf B Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, disebutkan bahwa konsep kepentingan umum meliputi:

1. Kepentingan bangsa dan negara dan/atau;
2. Kepentingan masyarakat bersama dan/atau; dan
3. Kepentingan pembangunan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

Selain secara umum dalam peraturan perundang-undangan terkait peradilan tata usaha negara, dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menguraikan kepentingan umum secara spesifik, hanya saja menyebutkan konsep kepentingan umum meliputi sebagaimana berikut:

1. Kepentingan bangsa dan negara; dan
2. Kepentingan Bersama dari rakyat.¹²

Regulasi lain yang mengatur mengenai konsep kepentingan umum tercantum dalam Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Konsep kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 ayat (1) yang menyebutkan bahwa konsep kepentingan umum diantaranya meliputi:

1. Kepentingan bangsa dan negara, dan/atau;
2. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau;
3. Kepentingan rakyat banyak / bersama, dan/atau;
4. Kepentingan pembangunan.¹³

Ketiga regulasi di atas sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan lain yang menyatakan terkait dengan konsep kepentingan umum, dari ketiga regulasi di atas menimbulkan hipotesa terkait dengan kesamaan dari konsep kepentingan umum yang diciptakan dalam hukum di Indonesia. Semuanya untuk kepentingan bangsa dan negara serta

¹¹ Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

¹² Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹³ Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

masyarakat sebagai bagian dari warga negara Indonesia, sehingga agar tidak menimbulkan konflik sosial di masyarakat maka semua peraturan perundang-undangan menyatakan terkait dengan konsep kepentingan umum yang patut diketahui semata-mata hanya fokus pada kepentingan bangsa dan negara serta masyarakat umum. Artinya, hukum sebagai landasan sosiologis telah memberikan jaminan agar tidak terjadi ketimpangan antar sesama masyarakat akibat jika terjadi kekosongan hukum.

Selanjutnya kepentingan umum itu sendiri perlu menjunjung tinggi asas-asas yang berlaku di dalam penyempurnaan kepentingan umum, terdapat beberapa asas yang perlu dijadikan perhatian bahkan pertimbangan di masyarakat apabila berkaitan erat dengan rencana-rencana yang berhubungan dengan kepentingan umum. Asas-asas tersebut diantaranya:

1. Asas kemanusiaan;
2. Asas keadilan;
3. Asas kemanfaatan;
4. Asas kepastian;
5. Asas keterbukaan;
6. Asas kesepakatan;
7. Asas keikutsertaan;
8. Asas kesejahteraan;
9. Asas keberlanjutan; dan

10. Asas keselarasan.¹⁴

Asas-asas di atas merupakan bagian dari keutamaan kepentingan umum, yang mana keutamaan kepentingan umum harus menjadi pedoman inti yang ditanamkan di masyarakat agar tidak akan menimbulkan perkara atau permasalahan hukum. Idealnya asas-asas dalam kepentingan umum diimplementasikan, karena perbedaan masyarakat di Indonesia dipengaruhi berdasarkan kondisi adat dan budaya, hal ini sangat mempengaruhi dalam menjaga harmonisasi di masyarakat. Sehingga keutamaan kepentingan umum sangat berkaitan erat dengan regulasi hukum di Indonesia yang tentunya semua akan bertujuan kepada kesejahteraan dan keharmonisan masyarakat sesama di Indonesia. Semua tingkah laku perlu di atur, baik yang bersifat personal sebagai subjek hukum, maupun disertai dengan keberadaan objek hukum dalam hal ini peristiwa hukum terjadi berdasarkan tempat dan apa yang dipermasalahkan.

Kembali dianalisis berdasarkan objek permasalahan yang menjadi studi kasus pada penelitian ini, yang mana setiap masyarakat pada dasarnya memiliki hak milik secara penuh atas properti nya sendiri, tetapi ketika akan melakukan suatu pembangunan di kawasan permukiman

¹⁴ Lestari, Putri. (2020). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di

Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, Vol. 1 (No. 2), Hlm. 75

yang padat penduduk, maka perlu diperhatikan terhadap keutamaan kepentingan umum agar tidak menimbulkan permasalahan dan kerugian, setidaknya asas kemanusiaan dan asas kesepakatan perlu dijadikan pedoman bahwasanya semata-mata untuk tidak merugikan bahkan perlu dilakukan kesepakatan antar hak yang dimiliki oleh setiap masyarakat masing-masing.

Asas kemanusiaan harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Dan asas kesepakatan harus dilakukan berdasarkan proses musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.¹⁵

KESIMPULAN

Pengaturan hukum di Indonesia mengenai hak properti telah direalisasikan secara beragam sehingga tidak menimbulkan kekosongan hukum, sebaliknya sudah mendapatkan kepastian hukum. Dalam pengaturan hak properti hukum Indonesia menganut asas *lex specialis derogate legi generalis* yang mana hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum. Pada asas ini hukum

umum terhimpun pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), sedangkan hukum khusus yang mengaturnya terhimpun dalam 14 (empat belas) peraturan perundang-undangan di Indonesia yang diberlakukan secara beragam sesuai dengan kondisi dan permasalahan hukum yang akan timbul sebagai bentuk dari upaya pencegahan dan perlindungan hukum.

Selanjutnya untuk keutamaan kepentingan umum itu sendiri jika dikaitkan dengan pengaturan hukum di Indonesia secara berbeda setiap pihak dan lembaga telah memberikan penjelasannya. Dari mulai berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Terdapat kesamaan secara umum dalam menyatakan kepentingan umum, dan inti keutamaannya ialah harus berpedoman pada asas-asas yang berlaku pada kepentingan umum, karena hal itu yang akan memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi setiap masyarakat di Indonesia.

¹⁵ Suryanto. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah*

Untuk Kepentingan Umum. (Surabaya: Jakad Publishing, 2020), Hlm. 85-86

SARAN

Berdasarkan penulisan penelitian ini merasa masih terdapat banyak kekurangan baik pada sistematika penulisan itu sendiri maupun secara substansial. Penelitian ini dibuat dengan tujuan dapat memberikan pengetahuan terhadap masyarakat, sehingga masyarakat patut terbuka terhadap pengetahuan baru yang berkaitan dengan hukum di masyarakat. Untuk menghasilkan penelitian yang lebih baik dan meningkat kedepannya, penulis sangat terbuka atas kritik dan masukan yang bersifat membangun guna menghasilkan penelitian yang lebih di kemudian hari, dengan begitu penelitian ini dapat dijadikan sebagai bagian dari referensi keilmuan di penulisan penelitian lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Asmorowati, R. M. (2020). Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 40.
- Aturan Soal Properti Diatur Dalam 14 Undang-Undang*. (2023, November 30). Retrieved from SIP Law Firm: <https://siplawfirm.id/aturan-soal-properti-diatur-dalam-14-undang-undang-ini/?lang=id>
- Elis, E. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Penyalahgunaan Data Pribadi Dalam Bisnis Fintech (Pinjaman Online). In *Skripsi* (p. 13). Sukabumi: Repository Universitas Nusa Putra.
- Hak Properti*. (2023, November 11). Retrieved from Legal Nexus Law Firm: <https://www.legalnexuslawfirm.com/id/hukum-properti-indonesia.html>
- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGN Jurnal Hukum*, 75.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana.
- Primadhany, E. F. (2023). *Hukum Bisnis Di Indonesia*. Padang: Get Press Indonesia.
- Soekanto, S. (2018). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Suryanto. (2020). *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Jakad Publishing.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011
- Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973