



KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN PASAR TRADISIONAL MILIK PIHAK SWASTA TERKAIT DENGAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Riki Rustandi¹, Yuhelson², Erny Kencanawati³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: khyrustandi@gmail.com¹

Article History:

Received: 10-11-2023

Revised: 21-11-2023

Accepted: 05-12-2023

Keywords:

Legal Certainty,

Traditional Markets,

Private Parties

Abstract: Land as a gift of God Almighty is a natural resource which is indispensable man for earning his living. Land has economic value as well in addition to social functions, One of the common interest of traditional market. To build a traditional market of land needed to be done by way of land acquisition, which is a legal act by the government to obtain by way of land acquisition, which act by the government for specific interest by providing compensation to landowners according to the procedure in the act. Development of common interests, are owned by the government, while it must be done by the private sector by a treaty. If the public interest is ultimately owned by either private ownership or management then it isn't regulated in accordance with Law Number. 2 of 2012 on Land Procurement for Development for Public Interest. The method used in this research is normative juridical research, specifically a library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. As for the research approach used in this case the legislation relating to land acquisition and the method of collecting the legal materials are carried out by identifying and taking an inventory of positive law, journals and other legal sources. The method used in analyzing the legal materials (interpretation) is to get views on the public interest is ultimately owned by either private ownership or management. to get legal certainty and legal construction method. From the research results can be obtained that District Government Karawang after Turi Tempuran land procurement market is not accompanied by management well, so when the market was transferred by the village government to the private **sector can't by** a treaty. This causes the market being owned and managed by private parties

PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan upaya manusia, dengan memiliki cipta, rasa, dan karsa, manusia telah mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk generasi sekarang maupun untuk generasi yang akan datang. Hal tersebut sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya dan merupakan kekayaan nasional, disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, kepentingan pribadi seringkali dikorbankan, oleh karena itu pembangunan untuk kepentingan umum harus mencermati hal-hal sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
2. Pengertian kepentingan umum, menurut Peraturan Presiden kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat tanpa pembatasan.

Pasar tradisional yang dimiliki oleh pihak swasta seringkali menjadi pusat perhatian dalam konteks hukum properti, khususnya terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam konteks ini, kepastian hukum menjadi aspek krusial yang mempengaruhi proses pembangunan. Pihak swasta sebagai pemilik pasar tradisional harus menghadapi tantangan besar terkait kepemilikan tanah mereka, terutama ketika pemerintah memutuskan untuk menggunakan lahan tersebut untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur. Kepastian hukum dalam hal ini mencakup sejumlah pertanyaan kunci, termasuk prosedur pengadaan tanah yang sesuai, kompensasi yang adil bagi pemilik pasar, dan kejelasan status hukum setelah proses pengadaan. Oleh karena itu, perlu adanya kerangka hukum yang jelas dan transparan untuk mengatur hubungan antara pihak swasta, pemerintah, dan masyarakat dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum di sekitar pasar tradisional.

Dalam Keputusan Presiden kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat yang kegiatan pembangunannya dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Salah satu sarana umum yang paling penting adalah pembangunan pasar tradisional. Revitalisasi pasar tradisional menjadi sangat penting, karena merupakan salah satu cara untuk menyelamatkan pasar tradisional yang menjadi penggerak ekonomi daerah agar tidak ditinggalkan konsumen karena perkembangan pasar-pasar modern yang menjamur belakangan ini.

Mengingat keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga diperlukan pembiayaan dari pihak swasta. Agar kendala bagi daerah dalam mengelola lahan tersebut dapat teratasi, pasar diartikan sebagai tempat bertemunya antara penjual dan pembeli untuk melakukan suatu transaksi jual beli, baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Karawang terletak di Jawa Barat. Mempunyai potensi ekonomi yang cukup besar, salah satu potensi ekonomi yang signifikan adalah pasar tradisional, salah satu pasar tradisional tersebut adalah pasar tradisional Turi, terletak di Desa Tanjungjaya Kecamatan Tempuran.

Pada tahun 1993 pasar tersebut menjadi tanggung jawab pemerintah desa setempat, akan tetapi pemerintah tidak mengelolanya dengan baik sehingga pemerintah desa

meminta bantuan swasta untuk memberikan modal guna membangun pasar tersebut. Tanpa adanya perjanjian apapun antara aparat desa dan pihak swasta pada saat itu, hanya mengandalkan kepercayaan untuk membangun pasar tersebut agar lebih baik dari sebelumnya. sehingga pasar tersebut di klaim oleh dr. Rosadi dan Nyonya Sujilah, pihak swasta yang merevitalisasi pasar tersebut. Pada tahun 1996 pasar tersebut dijual oleh dr. Rosadi dan Nyonya Sujilah kepada H. Muslim.

Pada bulan Juli Tahun 1996 dikeluarkan surat keterangan pemerintah daerah yang menyatakan bahwa H. Muslim mendapatkan hak pengelolaan atas pasar tradisional Turi yang berada di desa Tanjung Jaya, tanpa membahas mengenai status kepemilikannya. Karena pada kenyataannya bukan hanya hak pengelolaan yang beralih kepada pihak swasta tapi hak kepemilikan atas tanah pasar tersebut telah beralih kepada pihak swasta yaitu Haji Muslim, dengan demikian maka hak kepemilikan tersebut tidak sesuai dengan Undang-undang No. 2 Tahun 2012.

Ada beberapa penelitian yang pernah dilakukan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, antara lain berjudul :

1. Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Pasar Tradisional Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Aceh Tamiang”.
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Terkena Kegiatan Pembangunan Jalan Tol Ditinjau dari Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.
3. Pengadaan Tanah Bagi pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan di Indonesia”.
4. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.
5. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)”.

Dengan demikian, untuk mencapai keseimbangan yang adil antara kepentingan pihak swasta dan kepentingan umum, perlu dirumuskan kebijakan dan regulasi yang memastikan perlindungan hukum bagi pemilik pasar tradisional. Ini mencakup proses pengadaan tanah yang transparan, penilaian kompensasi yang adil, dan mekanisme yang jelas untuk menangani sengketa hukum yang mungkin timbul. Selain itu, melibatkan pemangku kepentingan dalam penyusunan kebijakan dapat memastikan bahwa kepentingan semua pihak diakomodasi dengan baik. Dengan demikian, kepastian hukum dalam kepemilikan pasar tradisional oleh pihak swasta terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diwujudkan, menciptakan lingkungan hukum yang stabil dan kondusif untuk pembangunan yang berkelanjutan.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum, Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mencakup tiga nilai identitas, yaitu kepastian hukum (*rechmatigheid*) yang dilihat dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigheid*) yang dilihat dari sudut filosofis dengan prinsip kesamaan hak di depan pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Teori Peralihan, Menurut Doktor Urif Santoso Perolehan tanah untuk kepentingan umum dapat ditempuh melalui pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum memerlukan persetujuan dari pihak yang berhak.

METODE PENELITIAN

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis yakni Analisis Kesesuaian Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Pasar Tradisional Di Kabupaten Karawang Dengan Peraturan Yang Berlaku dan Analisis Pengalihan Hak Kepemilikan Pasar Tradisional Kepada Pihak Swasta.

Kesesuaian Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Pasar Tradisional Di Kabupaten Karawang Dengan Peraturan Yang Berlaku.

Pengadaan tanah menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 juncto PP No. 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Cara pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012 adalah :

1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Dalam PP No. 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

Pasal 3 Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Pasal 4

(1) Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada :

- a. rencana tata ruang; dan
- b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
 1. rencana pembangunan jangka menengah;
 2. rencana strategis; dan/atau
 3. rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

(2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait.

(3) Dalam perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

Adapun persyaratan pengadaan tanah adalah :

1. Hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu
2. Apabila belum ditetapkan rencana tata ruang wilayah, didasarkan pada rencana ruang atau wilayah atau kota yang telah ada
3. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa saja yang akan melakukan pembelian tanah, terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah tersebut bertujuan untuk pembangunan. Pembangunan tersebut tentu haruslah ditujukan bagi masyarakat luas, dengan kata lain pembangunan untuk kepentingan umum.

Jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Jo PP No. 19 Tahun 2021 Pasal 2 menyebutkan :

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan meliputi :

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;

- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- s. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang di prakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- x. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

Untuk melaksanakan pengadaan tanah diperlukan suatu panitia pengadaan tanah atau lembaga pertanahan. Panitia ini dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum pengadaan tanah dilaksanakan, terlebih dahulu diselenggarakan konsultasi publik atau musyawarah antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama lembaga pertanahan, dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah. Dalam musyawarah tersebut dicari kesepakatan mengenai pelaksanaan ganti rugi dalam pembebasan dan pelepasan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum, sehingga dapat meminimalkan konflik antara pemilik tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah dan diharapkan pelaksanaan musyawarah tersebut dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah,

maka lembaga pertanahan mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Jo PP No. 19 Tahun 2021.

Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dalam rangka pengadaan tanah dilakukan bidang per bidang tanah, menurut Pasal 68 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Jo PP No. 19 Tahun 2021, meliputi :

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai

Menurut Pasal 76 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Jo PP No. 19 Tahun 2021 Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali dan/atau
- d. Kepemilikan saham dan/atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Adapun yang menjadi dasar perhitungan besarnya ganti rugi adalah :

1. NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan berdasarkan penilaian Tim Penilai yang ditunjuk oleh panitia
2. Nilai jual bangunan
3. Nilai jual tanaman

Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 ganti rugi yang telah disepakati bersama tersebut diserahkan pada :

1. Pemegang hak atas tanah
2. Nadzir bagi tanah wakaf
3. Apabila tanah dimiliki beberapa orang secara bersama, sedangkan satu atau beberapa orang tidak dapat diketemukan, maka ganti rugi yang menjadi haknya ditiptkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tanah tersebut.

Pengadaan tanah di Kabupaten Karawang bagi pelaksanaan pembangunan pasar tradisional yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Karawang bertujuan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dilakukan pada Tahun 1970-an yang pelaksanaannya mengacu pada Pasal 18 UUPA. Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 pengadaan tanah dilakukan oleh pemerintah, pengadaan tanah yang dilakukan di Kabupaten Karawang tersebut dilakukan oleh Pemerintah Daerah setempat karena pada saat itu peraturan tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan oleh panitia pengadaan tanah belum ada. Pada saat itu pengadaan tanah yang dilakukan berdasarkan musyawarah para pemegang hak dan Pemerintah Daerah/Desa setempat. Sebelum dilakukan pengadaan tanah, pemerintah desa setempat mengukur tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Kemudian berdasarkan kesepakatan bersama kedua belah pihak maka ganti rugi ditentukan berdasarkan harga tanah, bangunan, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah pada saat itu.

Adapun status hukum atas tanah tersebut merupakan tanah hak milik perorangan, maka pada saat itu dokumen yang mendukung atas status tanah tersebut berupa girik yang dimiliki oleh para pemegang hak atas tanah. Dengan diketahuinya status hukum tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan, maka pemerintah desa pada saat itu segera melakukan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan tersebut.

Dalam musyawarah antara pemerintah desa dengan para pemegang hak atas tanah, ditetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Para pemegang hak atas tanah tersebut berada di Desa Tanjung Jaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang. Adapun biaya ganti rugi disepakati bahwa pemerintah Kabupaten Karawang akan mengganti tanah milik warga sesuai dengan standar harga tanah di daerah tersebut.

Dengan demikian, pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Karawang dapat dikatakan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku pada waktu itu yaitu Pasal 18 UUPA yang 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 dengan undang-undang.

Pengalihan Hak Kepemilikan Pasar Tradisional Kepada Pihak Swasta.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional kepada pihak swasta merupakan fenomena kompleks yang melibatkan aspek-aspek hukum, ekonomi, dan sosial. Dalam era pembangunan, pemerintah seringkali mengambil langkah-langkah untuk mendorong partisipasi swasta dalam pengelolaan dan pengembangan pasar tradisional. Meskipun bertujuan meningkatkan efisiensi dan pelayanan, pengalihan hak kepemilikan ini seringkali menimbulkan pertanyaan terkait kepastian hukum, keadilan, dan dampaknya terhadap masyarakat setempat.

Salah satu aspek krusial dalam analisis pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional adalah kepastian hukum. Kepastian hukum mencakup proses pengalihan hak yang transparan dan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Pihak swasta dan pemilik pasar tradisional perlu memiliki jaminan hukum yang kuat terkait status kepemilikan dan hak mereka setelah pengalihan. Tanpa kepastian hukum yang memadai, masyarakat dan pihak swasta dapat menghadapi risiko ketidakjelasan yang dapat menghambat perkembangan pasar dan mengakibatkan sengketa hukum.

Selain kepastian hukum, analisis pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional harus mempertimbangkan aspek keadilan sosial dan ekonomi. Pertanyaan mendasar muncul seputar dampak pengalihan hak terhadap masyarakat setempat, terutama para pedagang tradisional yang mungkin menghadapi tantangan ekonomi. Oleh karena itu, kebijakan pengalihan hak harus mampu menjaga keseimbangan antara kepentingan pihak swasta dan keadilan ekonomi bagi masyarakat yang terdampak.

Pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional juga memiliki dampak signifikan terhadap pembangunan dan pelayanan. Pihak swasta diharapkan dapat membawa inovasi dan efisiensi dalam pengelolaan pasar, namun, efeknya terhadap pelayanan kepada

masyarakat perlu dievaluasi dengan cermat. Analisis harus memperhitungkan apakah pengalihan hak ini telah memberikan manfaat konkret dalam meningkatkan fasilitas, kenyamanan, dan keamanan di pasar tradisional.

bahwa pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional kepada pihak swasta adalah langkah kompleks yang memerlukan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan sosial dan ekonomi, serta dampak terhadap pembangunan dan pelayanan. Keberhasilan implementasi bergantung pada perencanaan yang matang, partisipasi stakeholder yang luas, dan kebijakan yang mengakomodasi kepentingan semua pihak. Dengan demikian, analisis ini menciptakan landasan untuk mendiskusikan implikasi dan rekomendasi kebijakan yang dapat membawa dampak positif dalam pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional kepada pihak swasta.

KESIMPULAN

Bahwa Pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Karawang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dan Masih ditemukannya ketidaksesuaian pengalihan hak kepemilikan pasar tradisional kepada pihak swasta berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Ketidaksesuaian tersebut mengenai hak kepemilikan dan hak pengelolaan pasar tradisional yang dialihkan kepada swasta tanpa adanya perjanjian apapun dengan pemerintah, seharusnya pembangunan untuk kepentingan umum itu dilakukan oleh pemerintah pelayanannya dan dimiliki oleh pemerintah. Adapun pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh swasta harus berdasarkan adanya kerjasama dan perjanjian dengan pemerintah.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Abdul Rahman Lubis, Muhamad Yamin Lubis, Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2011 .
- [2] Abdurahman, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- [3] Abdurahman, tentang dan Sekitar UUPA. Bandung, Alumni 1984.
- [4] A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- [5] Bagir Manan, Kuntana Magnar, Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia, Alumni, Bandung, 1997
- [6] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan Jilid 1 Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1999
- [7] Boedi Harsono, Hukum Agraria Nasional, Djambatan, Jakarta, 1993

- [8] Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- [9] H. Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Surabaya, 2007
- [10] Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria 1, Buku Panduan Mahasiswa, PT Prenhalindo, Jakarta, 1992
- [11] Ida Nurlinda, Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009
- [12] J. Kaloh, Mencari Bentuk Otonomi Daerah : Suatu Solusi Dalam Menjawab Kebutuhan Lokal dan Tantangan Global, Renika Cipta, Jakarta, 2002
- [13] Jhon Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1998
- [14] Maria S W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2007
- [15] M Nasroen, Dasar Falsafah Adat Minangkabau, Pasaman, Jakarta, 1957
- [16] Dr. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, 2010.
- [17] Mujiono, Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1992
- [18] Prakash Anggarwala, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004
- [19] Soedhargo Soimin, Status Hak dan Pembahasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 1994

Perundangan

- [1] Undang- Undang Dasar 1945 Beserta Amandemennya
- [2] Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- [3] Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah Diganti Menjadi Kewenangan Dalam Bidang Pelayanan Pertanahan
- [4] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- [5] Undang-undang Nomor 11 Tahun 202 tentang Cipta Kerja.
- [6] Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.