

# PROSIDING SEMINAR NASIONAL

## PROBLEMATIKA PERTANAHAN DAN STRATEGI PENYELESAIANNYA

Reforma Agraria, Pendaftaran Tanah, dan  
Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum



**Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Bekerjasama dengan

**Pusat Studi Hukum Agraria - Fakultas Hukum Universitas Trisakti**

Jakarta, 7 Oktober 2017

Prosiding Seminar Nasional: Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya  
©STPN dan Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia  
(Oktober 2017)

oleh:

**Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293

Tlp. (0274) 587239

Fax: (0274) 587138

Bekerjasama dengan

**Pusat Studi Hukum Agraria - Fakultas Hukum Universitas Trisakti**

Jl. Kyai Tapa No. 1, Grogol, Jakarta Barat, 11440

Penulis:

Noer Fauzi Rachman, Arie Sukanti Hugalung, Oloan Sitorus, M. Nazir Salim, Westi Utami,  
Sunaryo Basuki, Endang Pandamdari, Ignasius Pradipa Probandaru, Trubus Rahardiansah, dkk.

Editor: Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan STPN

Layout/Cover: Aqil N EL

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Prosiding Seminar Nasional: Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya  
STPN (Press) dan Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2017

x + 529 hlm.: 20,5 x 29 cm

ISBN: 602-7894-35-0

978-602-7894-35-8

## KATA PENGANTAR

Integrasi urusan dan kelembagaan agraria khususnya pertanahan dan tata ruang ke dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan babak baru dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang agraria khususnya pertanahan dan tata ruang. Integrasi ini diharapkan menjadi pintu masuk untuk menyelesaikan berbagai persoalan pertanahan dan penataan ruang sekaligus memberikan jaminan pelayanan yang lebih baik.

Untuk menyelesaikan berbagai persoalan pertanahan dan penataan ruang, sekaligus mempercepat agenda strategis nasional, saat ini pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah menetapkan tiga agenda strategis, yakni: (1) reforma agraria (RA); (2) percepatan pendaftaran tanah; dan (3) pengadaan tanah untuk pembangunan, khususnya pembangunan infrastruktur. Ketiga agenda ini merupakan prioritas untuk menjalankan komitmen pertanahan dan tata ruang sebagaimana tercantum dalam Nawacita Presiden dan Wakil Presiden.

Reforma Agraria atau secara *legal formal* disebut juga dengan Pembaruan Agraria adalah proses restrukturisasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber-sumber agraria (khususnya tanah) untuk kepentingan petani, buruh tani, dan rakyat kecil atau golongan ekonomi lemah pada umumnya. Agenda ini merupakan agenda dasar untuk menyelesaikan berbagai persoalan bangsa seperti ketidakadilan dan ketimpangan, pengangguran, kemiskinan, dan konflik.

Percepatan pendaftaran tanah dilakukan mengingat hingga saat ini baru sekitar 40% bidang-bidang tanah di Indonesia yang sudah terdaftar. Dengan demikian percepatan pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang mendesak untuk segera diselesaikan. Tujuan utamanya jelas, yakni: (a) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak; (b) menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah; dan (c) terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Agenda pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum juga menjadi agenda yang diprioritaskan. Agenda ini diorientasikan untuk mempercepat penyediaan tanah dalam pembangunan infrastruktur yang menjadi fokus pemerintahan saat ini. Proses pengadaan tanah untuk pembangunan yang berjalan dengan baik, dipastikan akan mendukung percepatan pembangunan infrastruktur.

Namun demikian, ketiga agenda strategis di atas dalam implemenasinya belum berjalan dengan lancar. Terdapat berbagai persoalan yang mengiringi agenda reforma agraria,

percepatan pendaftaran tanah maupun agenda percepatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Berbagai persoalan tersebut perlu dielaborasi dan dicari alternatif penyelesaiannya. Salah satu media untuk mengelaborasi persoalan, mendiseminasikan gagasan serta merumuskan alternatif penyelesaian masalah adalah forum ilmiah yang berupa seminar.

Berkenaan dengan hal tersebut Kerjasama antara Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) dengan Pusat Studi Hukum Agraria (PSHA) Universitas Trisakti dalam penyelenggaraan Seminar Nasional dengan tema “Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya, merupakan media curah gagasan yang tepat untuk berkontribusi dalam penyelesaian berbagai permasalahan pertanahan saat ini. Adapun penyusunan prosiding ini merupakan salah satu bentuk pertanggungjawaban penyelenggaraan seminar sekaligus sebagai media publikasi terhadap seluruh naskah yang dipaparkan dalam seminar.

Akhir kata, KAMI menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada para narasumber dan semua pihak yang telah berpartisipasi sekaligus mensukseskan kerjasama seminar ini. Semoga kerjasama ini dapat terus terjalin dan kontributif bagi penyelesaian berbagai permasalahan pertanahan negeri ini.

Jakarta, 7 Oktober 2017

Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.  
Ketua STPN Yogyakarta

Prof. Arie Sukanti Hutagalung, SH. MLI  
Ketua Pusat Studi Hukum Agraria  
Universitas Trisakti, Jakarta

## DAFTAR ISI

<b>Kata Pengantar</b>	v
<i>Noer Fauzi Rachman</i> Kesenjangan Sosial dan Respons Kebijakan Pemerintah	1
<i>Arie Sukanti Hutagalung</i> Perihal Jaminan Perlindungan dan Kepastian Hukum Suatu Refleksi dalam Pendaftaran Tanah	20
<i>Oloan Sitorus</i> Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum	29
<b>BAGIAN I: REFORMA AGRARIA</b>	
<i>M. Nazir Salim</i> Perampasan Tanah, Reforma Agraria, dan Kedaulatan Pangan: Pentingnya Menyediakan Lahan untuk Kedaulatan Pangan bagi Petani	49
<i>Westi Utami</i> <i>Capacity Building</i> dalam Reforma Agraria ( <i>Model Capacity Building</i> di Batang, Jateng)	63
<i>Sunaryo Basuki</i> Aspek Legal Permasalahan Hukum Tanah Hak Pengelolaan yang Dikelola Pkk Kemayoran dan Pemanfaatan Areal Tanahnya	74
<i>Endang Pandamdari</i> Dimensi Hukum Percepatan Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat	83
<i>Ignatius Pradipa Probondaru</i> Problematisa Tahap Awal Pelaksanaan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	91
<i>Trubus Rahardiansah</i> Konflik Laten di Bidang Kebijakan Pertanahan: Analisis Kasus Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dan Korporasi Di Teluk Jambe Karawang Jawa Barat	100
<i>Mira Novana Ardani</i> Bagi Hasil Tanah Pertanian (Bawang Merah) dalam Rangka Pelaksanaan Reforma Agraria	113
<i>Evy Indriasari</i> Wacana Rekonstruksi Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Berbasis Nilai Keadilan di Pulau Jawa	128

*Tintin Surtini*

- Reforma Hukum Agraria Mengenai Penguasaan dan Kepemilikan Tanah secara Berkeadilan dalam Konteks Negara Kesejahteraan 143

## **BAGIAN II: PENDAFTARAN TANAH**

*Muh Arif Suhattanto*

- Membangun Administrasi Pertanahan Indonesia Sebagai Sarana Pemerataan Kesejahteraan Ekonomi Masyarakat dengan Pendekatan Tepat Guna 167

*Kusmiarto*

- Problematika Pembenahan Data Spasial Bidang Tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 179

*Eko Budi Wahyono, Wahyuni, & Muh Arif Suhattanto*

- Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Provinsi Sumatera Utara dan Penyelesaiannya 188

*Anwar Luthfi & Muhd. Alim Hidayatullah*

- Peta Desa: Solusi Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Sistem Informasi Pertanahan Desa Pangkalan Dewa, Kecamatan Pangkalan Lada, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah) 201

*Listyowati Sumanto*

- Konstruksi Yuridis *Assurance Fund* Menuju Sistem Publikasi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia 210

*Adi Kurniawan*

- Membangun Sistem Publikasi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia 226

*Isyana W. Sadjarwo*

- Problematika dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Pendaftaran Tanah 240

*Elsi Kartika Sari*

- Kekuatan Hukum Terhadap Pemilikan Satuan Rumah Susun Terhadap Tanah Bersama 251

*Bambang S Riyadi*

- Program Sertifikasi Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah dan Dampaknya terhadap Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat 263

*Fx. Arsin Lukman & Beny Hadinata Wangean*

- Analisis Yuridis terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat 282

*Novina Sri Indiraharti*

- Perluakah Asas Pemisahan Horisontal dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah? 295

<i>Dinda Keumala</i> Permasalahan dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan dan Cara Penyelesaiannya	305
--	-----

### **BAGIAN III: PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM**

<i>Ana Silviana</i> Kebijakan Pemerintah Kota Semarang dalam Pemanfaatan Aset Tanah untuk Pembangunan	321
<i>Aartje Tehupeiory</i> Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum	336
<i>Nia Kurniati</i> Asas Kebebasan Berkontrak pada Pengadaan Tanah Secara Langsung untuk Pembangunan Kepentingan Umum	348
<i>Irene Eka Sihombing</i> Menghidupkan Kembali Lembaga Pencabutan Hak Atas Tanah sebagai Salah Satu Cara Perolehan Tanah oleh Pemerintah	361
<i>IGA Gangga Santi Dewi</i> Konstruksi Hukum Tentang Ganti Rugi Non Fisik pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	372
<i>Titin Rohayati</i> Permasalahan Pengadaan Tanah pada Pembangunan Infrastruktur untuk Kepentingan Umum	385
<i>Rofi Wahanisa</i> Politik Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum	400
<i>Mukmin Zakie</i> Pergeseran Makna Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan di Indonesia dan di Malaysia)	413
<i>Ibrahim Hasan</i> Hukum Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagai Hukum Khusus ( <i>Lex Specialis</i> ) dan Perlunya Unifikasi Hukum Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	429
<i>Agus Surono</i> Penyelesaian Permasalahan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Kendal	441
<i>Suhadi</i> Pengadaan Tanah bagi Pembangunan PLTU Jawa Tengah 2 X 1.000 MW di Kabupaten Batang: Tanah untuk Kepentingan Swasta Atau untuk Kepentingan Umum	461

*Ganang Prakoso*

Penguatan Sistem Informasi Pengadaan Tanah Terpadu untuk Mendukung  
Proyek Strategis Nasional

474

*Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi*

Yang Selesai dan Yang Tertunda: Problematika Ganti Kerugian Pengadaan Tanah  
*New Yogyakarta International Airport*

483

*Frency Siska*

Implikasi Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 terhadap Pemenuhan  
Hak Masyarakat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

501

*Wahyu Prawesthi & Nur Handayati*

Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah bagi  
Pembangunan untuk Kepentingan Umum

512



# **ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**Wahyu Prawesthi**

**Nur Handayati**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Email: Wahyuprawesthi20@gmail.com

Email: nhandayati882@yahoo.com

## **Abstrak**

Kegiatan pembangunan yang dilakukan di Indonesia secara umum dan di daerah-daerah secara khusus semakin meningkat terutama pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum berdasarkan amanat Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini sangat penting untuk dipahami bahwa pembangunan tersebut bukan semata-mata dilakukan oleh pemerintah sendiri, tetapi untuk kepentingan bangsa, negara dan masyarakat. Oleh sebab itu, di dalam pelaksanaan pembangunan tersebut harus berdasarkan pada nilai keadilan bagi masyarakat. Persoalan yang muncul adalah terutama dalam pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah atau masyarakat yang terkena proyek pembangunan tersebut timbul berbagai permasalahan, yaitu dalam pemberian ganti rugi tidak berdasarkan pada harga atau nilai yang telah disepakati bersama, yaitu antara pelaksana pembangunan dengan pemegang hak atas tanah atau masyarakat. Sehingga hal ini sering timbul konflik-konflik antara pemerintah sebagai pelaksana pembangunan dengan masyarakat yang berakibat pada pelaksanaan pembangunan tersebut menjadi terkendala.

**Kata kunci:** Pemberian Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

## **A. Pendahuluan**

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kelangsungan hidup umat manusia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian bagi manusia. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah inpers, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Persoalan yang kemudia muncul adalah bagaimana pengambilan tanah kepunyaan msyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai permasalahan pertanahan. Pada satu pihak tutunan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak sebagai besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

Berkenanaan dengan pemngambilan tanah masyarakat yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak sesuai Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomer 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengertian Pengadaan Tanah dari berbagai peraturan perundang-undangan antara lain:

1. Undang-Undang Nomer 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 butir 2 yang berbunyi *“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”*
2. Peraturan Presiden Nomer 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 butir 1 yang berbunyi *“Pengadaan Tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”*
3. Peraturan Presiden Nomer 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 butir 1 yang berbunyi *“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan tanah”*.

Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum hanya berumur kurang dari setahun. Kemudian pada tanggal 5 Juni 2006 diterbitkan peraturan Presiden Nomer 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomer 3 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan diterbitkan peraturan Presiden Nomer 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kemudia diperbaarui lagi dengan disahkan Undang-Undang Nomer 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012).

Dalam kegiatan pengadaan tanah, ada berapa tanah yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan ha katas tanah.

Proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting, karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut UU No. 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kerugian yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang.<sup>1</sup>

Menurut Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan.<sup>2</sup> Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu.<sup>3</sup>

Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, tetapi dalam pelaksanaannya meskipun berganti beberapa peraturan perundang-perundangan masih saja terjadi beberapa kendala yang dihadapi oleh pemerintah.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan Masalah dalam makalah ini adalah “Bagaimakah analisis yuridis pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui serta menganalisis secara yuridis tentang pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomer 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **D. Metode Penelitian**

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif, yaitu suatu penelitian yang didasarkan pada penelitian kepustakaan terhadap data sekunder. Dalam penulisan ini penulis mengambil 2 (dua) bentuk penelitian hukum normatif, yaitu penelitian untuk menemukan hukum *in concreto* dan penelitian terhadap sistematik hukum. Penelitian hukum *in concreto* adalah penelitian yang dilakukan untuk menentukan apakah hukumnya sesuai guna menyelesaikan suatu perkara. Sedangkan penelitian terhadap sistematik hukum adalah penelitian yang dilakukan terhadap bahan hukum primer dan

---

<sup>1</sup> Sumardjono, Maria S.W.. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hal. 103

<sup>2</sup> Sitorus, Olan, dkk.. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2014), hal.31

<sup>3</sup>*Ibid.*

sekunder, kerangka acuan yang dipergunakan adalah pengertian-pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum. Dan metode pendekatannya adalah menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan peraturan perundang-perundang (*statute approach*). Keseluruhan pendekatan ini digunakan dari mula pertama pengumpulan bahan hukum, klasifikasi hakekat permasalahan hukum, identifikasi dan pemilihan isu hukum yang relevan, serta penemuan hukum yang berkaitan dengan isu hukum.<sup>4</sup> Langkah-langkah analisis hukum ini merupakan secara makro berupaya memecahkan masalah hukum (*legal problem solving*), yang bahan-bahan hukumnya (primer maupun sekunder) akan diambil dari library research merupakan mencari data dari Undang-Undang, peraturan-peraturan lain di literatur

## E. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

### 1. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat diistilahkan sebagai pemberian kompensasi, akibat hak-hak atas tanahnya termasuk dengan benda-benda yang terkait dengan tanah diarguentsasikan telah dipakai dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan biasanya juga diasumsikan akan terjadi pihak-pihak yang berkorban untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara untuk kepentingan umum. Atau istilah lain dalam Keutusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagai “bentuk penghormatan hak atas tanah”.

Sesungguhnya hal tersebut tidak selalu terjadi, istilah kompensasi sendiri berarti sejumlah uang yang diperoleh pemilik tanah setelah melepaskan haknya atau tanahnya senilai dengan nilai pasar terbuka ditambah dengan kerugian lain akibat pelepasan hak atas tanah. Jumlah yang dibayar tidak hanya untuk tanah yang diambil, tetapi juga kerugian yang diderita lainnya sebagai akibat dari akuisisi. Prinsip mendasar dalam kompensasi adalah menempatkan pemilik tanah yang terkena dampak akuisisi dalam posisi yang sama setelah akuisisi seperti keadaan sebelumnya<sup>5</sup>.

Oleh karena itu, pada prinsipnya perhitungan kompensasi yang layak harus memperhitungkan dan memperhatikan tiga aspek penting yaitu, aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis. Namun sepanjang sejarah regulasi pengadaan tanah di Indonesia tidak pernah dihitung kerugian filosofis dan sosiologis yang dialami pemilik hak atas tanah, seperti dampak kehilangan pekerjaan dan konsekuensi-konsekuensi sosial budaya dalam lingkungan tempat tinggal yang baru. Tidak ada ketentuan yang menunjukkan bahwa pemberian ganti rugi itu menjamin kehidupan rakyat yang kehilangan hak atas tanahnya menjadi lebih baik.

---

<sup>4</sup> Philipus M. Hadjon, “Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)”, *Makalah dalam Majalah Yuridika Fakultas Hukum Unair No.6 Tahun IX November-Desember 1994*, hal 15.

<sup>5</sup> Jarot Widya Muliawan, *Op.Cit.*, hal. 67.

Pandangan yang berikutnya ditilis oleh Soedjarwo Marsoem dengan menggunakan istilah “ganti untung”. Bahwa dalam banyak kasus, sudah sering muncul dimana masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban standar hidup mereka tidak membaik, justru adalah sebaliknya, yaitu turun, terpuruk, miskin kemudian hidup dalam kondisi tidak layak. Tentunya hal itu tidak dikehendaki karena dalam pembangunan nasional, sejatinya semua kekayaan sumber daya alam dan seluruh tumpah darah Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar besarnya kepentingan masyarakat umum, bukan untuk kepentingan dan keuntungan segelintir orang saja. Selama ini, penggantian yang diterima para pemilik lahan itu sebatas nilai fisik tanah mereka. Penggantian itu sebatas perkalian antara luas tanah dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) suatu bidang tanah. Nilai penggantian tersebut masih ada kemungkinan berkurang oleh kekuatan oknum-oknum penguasa yang meminta jatah. Bisa juga dibalik, nilai penggantian itu bisa diperbesar untuk mendapat pencairan uang negara yang lebih besar.<sup>6</sup>

Oleh karenanya setelah masyarakat mengalami penggusuran terhadap tanah yang dimilikinya, pemiliknya mengalami kesulitan untuk memiliki sebidang tanah yang setara. Belum lagi kerugian sosial yang dialami karena pemiliknya tercabut dari kehidupan sosialnya selama ini. Dalam praktik ganti rugi semacam inilah yang menjadikan pemilik tanah mendapat penggantian yang menjadikannya menderita kerugian. Kondisi ini berbalik pada masa atau rezim pertanahan terkini. Di sini tersedia pula aturan yang memungkinkan adanya penggantian ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah. Ada pula penggantian nilai tanah secara non fisik yang menghitung kerugian yang diderita pemiliknya atas hilangnya kepemilikan tanah mereka. Berbagai model penggantian atas kehilangan kepemilikan tanah ini yang disebut ganti untung karena menjadikan pemilik tanah mendapat penggantian yang menjadikannya merasakan keuntungan.

Selanjutnya dapat dipahami bahwa pengertian ganti untung harus dimungkinkan terwujud karena masyarakat yang terkena dampak harus diangkat martabat dan kesejahteraannya menjadi lebih baik. Itulah tujuan dan hakikat dari pembangunan. Nilai ganti rugi harus dapat memberikan makna sebagai ganti untung bagi masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>7</sup>

Meskipun terdapat berbagai pandangan sebagaimana yang telah di sebutkan di atas, hukum positif Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tetap menggunakan istilah ganti untung sebagai upaya bentuk penghormatan hak atas tanah dari pemegang hak yang mana hak atas tanahnya terdampak akibat pelepasan hak atas tanah.

---

<sup>6</sup> Sudjarwo Marsoem dkk, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah.*, (Jakarta : Renebook, 2015), hal. 14-15

<sup>7</sup> *Ibid.*

Berdasarkan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pengadaan jasa penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik di atas Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) maka pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi. Pelaksanaan pengadaan penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

## 2. Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi

Secara garis besar tata cara pemberian ganti rugi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kelompok Peraturan Lama dapat dibedakan menjadi dua, yakni dengan pemberian ganti rugi secara langsung maupun secara tidak langsung. Pemberian ganti rugi secara langsung merupakan pemberian ganti rugi yang langsung diberikan oleh panitia pengadaan tanah kepada pihak yang berhak setelah memperoleh kata sepakat mengenai besaran dan bentuk ganti rugi dalam musyawarah disertai dengan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi.

Sementara pemberian ganti rugi secara tidak langsung adalah pemberian ganti yang dititipkan panitia pengadaan tanah kepada pihak pengadilan negeri. Terdapat beberapa ketentuan-ketentuan dalam hal pemberian ganti melalui pengadilan negeri, yaitu:

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006); atau
2. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menitipkan ganti rugi uang ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan dalam hal :
  - a. yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;
  - b. tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak; dan

- d. tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang (Pasal 48 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007).

Hadirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diharapkan dapat menjadi momentum untuk perbaikan terhadap kebijakan, prosedur, dan praktik-praktik pengadaan tanah untuk pembangunan yang lebih mengedepankan kepentingan publik yang sesungguhnya dan berpihak pada rakyat kecil.

Banyak hal yang terjadi dengan hadirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana dalam kebijakan-kebijakan yang tertuang pada peraturan perundangan yang lama terdapat beberapa perbedaan yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebagai representasi dari Kelompok Pengaturan Lama dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagai representasi dari Kelompok Pengaturan Baru. Beberapa perbedaan diantara keduanya dapat dilihat bahwa dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pada Pasal 13 dijelaskan bahwa bentuk ganti rugi yang diberikan pemerintah dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi, maupun bentuk-bentuk lain yang disetujui pihak-pihak yang bersangkutan.

Sementara itu, pada Pasal 15 ayat (1) dijelaskan bahwa besaran nilai ganti rugi yang diberikan pemerintah dalam hal Pengadaan Tanah didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007, pada Pasal 28 ayat (2) dijelaskan lebih lanjut mengenai penghitungan besaran nilai ganti rugi, yakni:

(ayat 2) Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut : a. lokasi dan letak tanah; b. status tanah; c. peruntukan tanah; d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada; e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam kelompok pengaturan Lama, secara garis besar pemerintah dalam Pengadaan Tanah pertama-tama menetapkan lokasi pembangunan terlebih dahulu. Setelah lokasi pembangunan disepakati antara pemerintah dalam hal ini

Panitia Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, maka langkah selanjutnya yang dilakukan pemerintah adalah menetapkan besaran nilai ganti rugi atau harga tanah bersama dengan pihak yang berhak melalui mekanisme musyawarah. Sebelum besaran nilai ganti rugi atau harga tanah tersebut ditetapkan bersama pihak yang berhak melalui mekanisme musyawarah, Panitia Pengadaan Tanah terlebih dahulu menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah atau membentuk Tim Penilai Harga Tanah bagi kabupaten/kota yang belum mempunyai Lembaga Penilai Harga Tanah untuk melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel yang telah disebutkan diatas. Hasil penilaian Lembaga Penilai Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah kemudian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah, untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pihak yang berhak. Setelah besaran nilai ganti rugi atau harga tanah disepakati dalam musyawarah, maka pemerintah kemudian menetapkan bentuk ganti rugi yang akan diberikan kepada pihak yang berhak sesuai dengan besaran nilai ganti rugi atau harga tanah yang telah disepakati sebelumnya.

Ketiga kegiatan yang disebutkan diatas dilakukan atas dasar musyawarah antara pemerintah dengan pihak yang berhak. Hal ini sesuai dengan amanat yang tertuang pada Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa *“Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai: a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut; dan b. bentuk dan besarnya ganti rugi”*.

Pendekatan musyawarah yang diterapkan untuk menetapkan lokasi pembangunan, menetapkan besaran nilai ganti rugi atau harga tanah yang akan diberikan kepada pihak yang berhak, sampai kepada penentuan bentuk ganti, menunjukkan adanya penerapan prinsip demokrasi dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah itu sendiri. Namun melihat kenyataan di lapangan yang terjadi, ketiga kegiatan tersebut nampaknya tidak selalu berjalan mulus. Seringkali muncul konflik di dalamnya. Ada beberapa permasalahan yang dapat terkait ketiga kegiatan tersebut.

*Pertama*, jika kita memperhatikan secara seksama pengertian ganti rugi yang tertuang pada Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, kita dapat menyimpulkan bahwa setidaknya ada dua indikator penting dalam pemberian ganti rugi. Pertama, ganti rugi tidak hanya menilai kerugian yang bersifat fisik yang dialami seseorang akibat adanya Pengadaan Tanah, tapi juga menilai kerugian non-fisik. Kedua, ganti rugi yang diberikan harus menjamin adanya kelangsungan kehidupan sosial dan ekonomi seseorang yang lebih baik atau minimal sama setelah adanya Pengadaan Tanah. Akan tetapi, pada pasal-pasal selanjutnya dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan



Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sama sekali tidak ada pasal yang menampung dua indikator penting tersebut dalam pemberian ganti rugi. Kita dapat melihat misalnya pada bentuk ganti rugi yang hanya bersifat fisik yang diberikan pemerintah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan oleh pada Pasal 13. Pemerintah sama sekali tidak memikirkan mengenai mata pencaharian seorang petani misalnya, yang juga turut lenyap ketika sawah atau ladang mereka diambil oleh pemerintah atas nama pembangunan demi kepentingan umum. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa bentuk ganti rugi yang ditetapkan pada Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 belum mampu untuk menjamin kelangsungan kehidupan sosial dan juga kelangsungan ekonomi seseorang yang dibebaskan hak kepemilikan atas tanahnya atas nama pembangunan demi kepentingan umum.

*Kedua*, mengenai besaran ganti rugi yang diberikan pemerintah yang penentuannya berdasarkan pada NJOP, nilai jual tanaman, maupun nilai jual bangunan yang seringkali mendapat penolakan dari pihak yang berhak karena dirasakan kurang layak dari yang seharusnya didapatkan. Dalam hal ini, terdapat dua pandangan yang berbeda dalam menentukan besaran nilai ganti rugi atau harga tanah yang diinginkan. Di satu sisi, pemerintah menggunakan standar NJOP dalam menentukan harga tanah, sementara di sisi lainnya masyarakat menginginkan standar harga pasar dalam menentukan harga tanah. Pemerintah seringkali menjadikan keterbatasan dana sebagai alasan minimnya pemberian ganti rugi, sementara disisi lain masyarakat menginginkan adanya ganti rugi yang layak. Hal ini lah yang menjadi penyebab sengketa atau konflik yang terjadi antara pemerintah dengan masyarakat sehingga tidak jarang penyelesaian mengenai harga tanah harus ditentukan oleh pengadilan negeri setempat.

Hal yang sama juga diutarakan oleh Aminuddin Salle , dimana menurutnya walaupun masyarakat menerima besaran ganti rugi yang ditetapkan pemerintah, hal tersebut lebih dikarenakan faktor keterpaksaan.<sup>8</sup> Selain itu, besaran ganti rugi yang telah dipatok sepihak oleh pemerintah seperti yang tertuang pada Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 disisi lain juga sebenarnya telah menciderai nilai-nilai demokrasi sebagaimana yang tertuang pada Pasal 8 ayat (1) yang pada dasarnya menekankan musyawarah sebagai mekanisme dalam menentukan lokasi, besaran dan bentuk ganti rugi. Dalam musyawarah tentunya antara kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat yang terkena Pengadaan Tanah berlangsung secara dialogis sehingga menghasilkan keputusan yang adil diantara kedua belah pihak. Dapat dikatakan adil bagi kepentingan pemerintah tetapi belum tentu menjadi adil bagi kepentingan masyarakat yang terdampak dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.

---

<sup>8</sup>Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, (Jogjakarta: Kreasi Total Media, 2007), hal. 174.

*Ketiga*, mengenai konsep penerapan konsinyasi yang keliru dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Bahwa konsinyasi yang diterapkan pada Pasal 10 ayat (2 dan 3) Perpres 36/2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Perpres 65/2006 berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdata dan Pasal 1405 KUHPerdata. Perbedaan mendasar diantara keduanya adalah jika dalam KUHPerdata konsinyasi dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres justru sebaliknya, konsinyasi diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut.

Ada beberapa pendapat yang berbeda dalam pemberian ganti rugi antara lain disampaikan oleh Gunanegara yang menyatakan bahwa tidaklah tepat Pasal 1404 KUHPerdata dan Pasal 1405 KUHPerdata dijadikan dasar analogi sebagaimana dianut oleh Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dengan alasan yuridis bahwa ketentuan pasal 1404 KUHPerdata dan pasal 1405 KUHPerdata adalah : 1). pengaturan untuk utang piutang dan tidak untuk pembayaran ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah; 2). bahwa proses ganti rugi tidak ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian tertulis, tetapi menggunakan mekanisme musyawarah yang apabila tercapai kata sepakat baru dirumuskan dalam Berita Acara Penetapan Ganti Rugi.<sup>9</sup>

Sementara itu, menurut Syafruddin Kalo, bahwa lembaga konsinyasi memperlihatkan adanya pemaksaan kehendak oleh panitia pengadaan tanah, serta mengabaikan prinsip kesetaraan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Terlepas dari beberapa perbedaan antara kedua Perpres yang sudah penulis utarakan sebelumnya, bahwa fokus permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini, yakni terkait dengan pengaturan ganti rugi dalam peraturan perundang-undangan yang baru. Apabila dicermati secara serius dari sudut pandang aspek pengaturan mengenai ganti kerugian, terdapat beberapa hal mengenai ketentuan pengaturan ganti rugi yang terdapat pada peraturan tersebut, yakni mengenai acuan dalam menentukan harga hak atas tanah yang akan diberikan sebagai nilai atau besaran ganti rugi kepada pihak yang berhak.<sup>10</sup>

Di sisi yang lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012, ternyata kurang jelas diatur mengenai dasar acuan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah. Dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 misalnya, pernyataan yang mendekati mengenai dasar acuan dalam menentukan besaran ganti rugi ada pada Pasal 56 ayat (4) Pasal 57 ayat

---

<sup>9</sup> Gunanegara, *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Tatanusa, 2008), hal. 227.

<sup>10</sup> Syafruddin Kalo, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Bangsa, 2004), hal. 109

(3) yang pada intinya menyatakan bahwa peta bidang tanah dan daftar nominatif menjadi acuan dalam proses penentuan ganti rugi.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, Kepala Kantor Wilayah BPN (Kepala Kanwil BPN) berkedudukan sebagai Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah (KPPT). Pada skala kabupaten/kota, Kepala Kanwil BPN yang berkedudukan di Provinsi dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai KPPT di kabupaten/kota wilayah administrasinya. KPPT kemudian membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah yang sekurang-kurangnya berunsurkan pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan; pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan; camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.. Selain membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah, KPPT juga dapat membentuk Satuan Tugas (satgas) yang membidangi inventarisasi dan identifikasi:

- a. data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
- b. data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, yang meliputi: pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang. Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan bidang per bidang tanah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan kemudian akan digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian dan pendaftaran hak (Pasal 56 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012).

Sementara itu, Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah setidaknya melaksanakan pengumpulan data yang mencakup: a). nama, pekerjaan dan alamat Pihak yang Berhak; b). Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak; c) bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; d) letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang; e). status tanah dan dokumennya; f). jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; g) kepemilikan dan/ atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah; h) pembebanan hak atas tanah; dan i) ruang atas dan ruang bawah tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang kemudian akan digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian (Pasal 57 ayat 3 Perpres 71/2012).

Peta bidang tanah dan daftar nominatif tersebut diatas kemudian diserahkan kepada KPPT, dimana KPPT kemudian mempublikasikan hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut

di di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan dan lokasi pembangunan. Bila terdapat keberatan dari Pihak yang Berhak mengenai peta bidang tanah dan daftar nominatif yang dipublikasikan, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada KPPT. Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi diterima, KPPT kemudian melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif. Hasil verifikasi dan perbaikan atas peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif inilah yang kemudian menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian (Pasal 62 Perpres 71/2012).

Nampaknya hasil verifikasi dan perbaikan atas peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif seperti yang dijelaskan di atas, tidaklah menjadi acuan final dalam menilai besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak, walupun pada redaksi kalimat Pasal 62 Perpres 71/2012 menyatakan bahwa hasil verifikasi dan perbaikan atas hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut menjadi dasar penentuan pemberian Ganti Kerugian. Pada Pasal 63 Perpres 71/2012.

Pada ketentuan Pasal 65 ayat (1) Perpres 71/2012 menyebutkan tugas dari Penilai atau Penilai Publik adalah melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, yang meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Dalam melakukan tugasnya tersebut, peta bidang tanah dan daftar nominatif menjadi bagian dari bahan pertimbangan Penilai atau Penilai Publik dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian. Setelah Penilai atau Penilai Publik menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian, hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik tersebut kemudian diserahkan kepada KPPT. Hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik mengenai besarnya nilai Ganti Kerugian kemudian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian. Beberapa catatan penting yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah bahwa hasil penilaian Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Nilai Ganti Kerugian yang telah dinilai oleh Penilai atau Penilai merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Selanjutnya, bila terdapat keberatan dari Pihak yang Berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat melakukan beberapa langkah hukum seperti mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (Pasal 73 ayat 1 Perpres 71/2012) maupun mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (Pasal 73 ayat 3 Perpres 71/2012).

### **3. Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Hal yang sangat penting dalam **pengadaan tanah untuk kepentingan umum** adalah penentuan harga per meter untuk ganti rugi. Kebanyakan pemilik tanah akan meminta ganti rugi disesuaikan dengan harga di sekitarnya yang cenderung naik. Sentimen positif biasanya akan terjadi ketika di suatu lokasi akan dibangun infrastruktur, harga tanah di sekitarnya merangkak naik. Hal inilah yang akan dijadikan patokan bagi pemilik tanah untuk meminta

ganti kerugian. Sesuatu menjadi lebih sulit lagi jika sentimen kenaikan harga menjadi sangat fantastis, lebih-lebih jika para spekulasi tanah mulai bermain di sekitar areal proyek. Sehingga perlu ada terobosan agar proses pembebasan ini lebih cepat sehingga harga tanah tidak terlanjur naik, misalnya proses pembayaran lebih dipercepat dengan membuat kesepakatan dengan para operator proyek. Pada masa sebelumnya ganti rugi didasarkan pada NJOP setempat, jika tidak bisa diterima maka lokasi pembangunan bisa memilih tempat lain, namun jika betul-betul sangat dibutuhkan untuk kepentingan umum maka ganti rugi ditetapkan oleh panitia pengadaan berdasarkan NJOP dan uang ganti ruginya dititipkan pengadilan. Pada prinsipnya nilai ganti rugi untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus dilakukan secara layak dan adil, akan lebih baik jika nilai ganti ruginya di atas nilai NJOP. Permasalahan nilai ganti rugi per meter tanah merupakan permasalahan klasik dalam pengadaan tanah sehingga perlu penyempurnaan untuk mekanisme penentuan nilai ganti rugi tersebut sehingga pemilik tanah bisa menerima.

Untuk nilai ganti rugi per-meternya, tim pengadaan menetapkan nilai berdasarkan penilaian dari jasa penilaian atau penilai publik. Namun demikian jasa penilai publik ini untuk beberapa daerah/kota kecil sulit untuk didapatkan sehingga juga menjadi salah satu kendala dalam menentukan nilai ganti rugi, mau tidak mau panitia pengadaan tanah harus mencari jasa penilai publik dari kota lain. Untuk jasa penilaian dengan nilai Rp 50 juta misalnya, maka untuk penunjukannya harus menggunakan pascakualifikasi. Namun perlu diingat bahwa penilai publik ini akan mendasarkan nilai tanah berdasarkan data pembandingan dari sekitar tanah yang akan dibebaskan, sehingga sangat mungkin hasil penilaian tanah per meter akan mengalami kenaikan secara signifikan karena harga tanah di sekitar lokasi juga cenderung naik. Jika di atas tanah terdapat bangunan dan atau tanaman yang memiliki nilai ekonomis juga harus diperhitungkan untuk ganti rugi bagi pemegang hak tanah. Namun nilai ini harus disepakati oleh para pemilik tanah dalam musyawarah yang mengundang semua pihak yang berhak atas tanah yang akan dibebaskan. Jadi musyawarah sangat penting dalam proses pengadaan tanah karena semua pihak duduk bersama untuk mendapatkan kesepakatan, khususnya untuk nilai ganti kerugian. Jika ada kesepakatan antara pemilik hak dan tim pengadaan maka harus dituangkan dalam berita acara kesepakatan pemberian ganti rugi. Jika tidak terjadi kesepakatan mengenai nilai ganti rugi, maka keberatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat. Namun jika sengketa yang terjadi tentang lokasi bukan tentang ganti rugi maka masuk ranah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Selanjutnya Pengadilan Negeri akan memutuskan besarnya nilai ganti rugi yang pantas untuk tanah yang akan dibebaskan. Nilai ganti rugi yang tidak sesuai ini menjadi permasalahan umum yang sering terjadi ketika pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemilik tanah biasanya menuntut nilai yang lebih tinggi karena transaksi tanah di lokasi yang berdekatan harganya sudah naik. Sehingga putusan pengadilan menjadi jalan terakhir untuk penentuan harga ganti kerugian tanah. Namun sebenarnya komunikasi dan negosiasi yang

baik menjadi hal yang sangat penting antara panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan para pemilik tanah. Dengan komunikasi penjelasan dan harga yang pantas/layak biasanya pemilik tanah akan menerima dengan legowo tanah miliknya diambil untuk kepentingan umum. Jalan penyelesaian melalui pengadilan merupakan jalan terakhir saja jika segala upaya komunikasi negosiasi telah dilakukan namun tidak berhasil, apalagi jika ganti rugi yang akan diberikan sudah cukup layak untuk harga pasar setempat. Bagi pemilik tanah yang kekeh mempertahankan tanahnya untuk kepentingan umum biasanya ada sanksi sosial, lahan nya akan dibiarkan begitu saja sementara lingkungan sekitarnya sudah berubah menjadi sarana kepentingan umum. Memang perlu ada terobosan dari pemerintah untuk mengupayakan agar pembebasan tanah khususnya untuk pembayaran dapat dipercepat sehingga harga tanah di sekitar lokasi tidak terlanjur naik yang menjadi salah satu sumber masalah konflik terkait pengadaan tanah. Pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum memang sangat mendesak untuk segera diadakan mengingat di beberapa daerah fasilitas infrastrukturnya masih sangat memprihatinkan sehingga menjadi prioritas dalam program pembangunan.

Pemberian ganti rugi oleh pemerintah terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah merupakan hak yang mutlak didapatkan oleh pemegang hak atas tanah. Dalam setiap pemberian ganti rugi yang diberikan pemerintah terhadap seseorang yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum selalu muncul rasa tidak puas, karena dianggap nilai ganti rugi yang tidak layak dan tidak adil, pemberian ganti rugi tidak sesuai dengan harga yang diharapkan. Namun dalam kenyataannya tidak jarang menimbulkan masalah sengketa atas tanah disebabkan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Faktor pemegang hak yang menilai bahwa ganti kerugian yang diberikan pemerintah dianggap belum adil dan tidak layak, karena pemegang hak menginginkan harga yang tinggi. Persoalan harga tanah yang setiap saat mengalami kenaikan harga terkadang yang menyebabkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dapat dilaksanakan dengan baik. Dalam hal ini tampaknya bahwa peran NJOP menjadi semakin penting karena akan diperhatikan dalam rangka menentukan harga tanah sebagai ganti kerugian. Tentulah dalam hal ini penentuan NJOP yang akurat sangat diperlukan, karena jika NJOP sebagai dasar penetapan nilai nyata/sebenarnya maka untuk ganti kerugian paling tidak standar penaksirannya tidak boleh rendah dari NJOP.

Tetapi dengan melihat NJOP terakhir ditentukan nilai nyata/sebenarnya dilengkapi dengan berbagai pertimbangan terkait dengan hal-hal yang dapat mempengaruhi nilai tanah sehingga pada akhirnya dapat ditetapkan harga tanah sebagai ganti kerugian bagi masyarakat, tentu akan dirasakan adil apabila untuk pengenaan pajak, dan langkah awal besarnya ganti kerugian dipergunakan standar yang sama yakni NJOP bumi dan bangunan terakhir.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta : Kompas Media Nusantara, 2008) hal. 263.

Keadilan dalam pengadaan tanah hendaknya diartikan dengan keadilan distributif yang dikaitkan dengan keadilan korektif, keadilan distributif menyangkut pemahaman tentang *equal distribution among equality* sedangkan keadilan korektif mengupayakan pemulihan *equality* yang terganggu dengan asumsi bahwa situasi tersebut memenuhi keadilan distributif.<sup>12</sup>

Menurut Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa keadilan itu bukanlah suatu konsep yang statis atau suatu benda yang dapat didefinisikan secara lengkap, keadilan itu merupakan suatu proses, suatu keseimbangan yang kompleks dan bergerak diantara berbagai faktor.<sup>13</sup>

Kaitannya dengan penentuan berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah, maka faktor-faktor tersebut akan dirasakan sebagai relatif adil, walaupun hal tersebut diterapkan dalam pada berbagai subjek dalam hal ini pemegang hak atas tanah, hasil akhirnya tidak perlu sama, mengingat perbedaan pada situasi dan kondisi masing-masing objek.

Paling tidak faktor yang dapat dipertimbangkan dalam penentuan besar ganti kerugian yaitu:

- 1). Lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis;
- 2). Status penguasaan tanah ( pemegang hak yang sah, penggarap tanpa izin);
- 3). Status hak atas tanah (hak miliki, hak guna bangunan dll);
- 4). Keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak);
- 5). Kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
- 6). Biaya pindah tempat atau pekerjaan;
- 7). Kerugian yang dirasakan akibatnya terhadap hak atas tanah yang lain dari pemegang hak atau kerugian terhadap turunnya penghasilan pemegang haknya;
- 8). Kelengkapan sarana, prasarana dan lingkungan;<sup>14</sup>

Tampaklah bahwa proses penentuan besar ganti kerugian terhadap tanah bukanlah proses yang mudah, karena terdapat berbagai faktor yang harus diperhatikan dan mempertimbangkan untuk melakukan penetapan harga. Faktor tersebut merupakan indeks alternatif yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan masing-masing objek dan subjek hak atastanah. Dengan demikian maka penentuan ganti kerugian yang dilakukan dalam pengadaan tanah harus dapat menyentuh rasa keadilan sebagai pemegang hak atas tanah sehingga pemegang hak dalam melepaskan haknya tidak merasa dipaksakan tetapi justru dapat menerima dengan senang hati.

Terkait dengan hal penetapan ganti rugi terhadap obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan, pemegang hak atas tanah tidak menerima jenis dan besarnya bentuk ganti rugi yang ditetapkan maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak

---

<sup>12</sup><https://media.neliti.com/media/publications/43619-ID-the-dispute-settlement-of-procurement-land-determination-compensation-study>, diakses tanggal 6 Juli 2017.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Maria SW Soemardjono, Op.Cit, hal. 254.

dikeluarkannya penetapan ganti kerugian, jika pemegang hak atas tanah tidak mengajukan keberatan selama dalam tenggang waktu tersebut maka ganti rugi dianggap telah menerima jenis dan besarnya ganti kerugian. Jika pemegang hak atas tanah tidak menerima putusan dari pengadilan negeri mengenai jenis dan besarnya ganti kerugian maka selama tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja pemegang hak atas tanah dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Upaya keberatan yang dilakukan pemegang hak atas tanah terhadap penetapan ganti kerugian yang diberikan untuk mengganti objek yang dibebaskan untuk pembangunan kepentingan umum adalah salah satu bukti pemegang hak atas tanah menilai belum memberikan rasa adil dan layak yang dapat menjamin kehidupan ekonomi lebih baik. Adanya hak-hak yang diberikan terhadap pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah bentuk atau wujud perlindungan hukum yang diberikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian atau di titip di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya adalah tanah yang dikuasi langsung oleh Negara. Penitipan ganti kerugian ini adalah jelas salah satu bentuk dari pemaksaan terhadap masyarakat untuk melepaskan haknya, jiwa dari undang-undang ini berkaitan erat dengan pencabutan hak atas tanah. Hanya prosedur pencabutan hak yang berbeda.

Dengan demikian maka penyelesaian sengketa yang diterapkan dalam penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dengan menggunakan dua pola penyelesaian yaitu secara litigasi dan non litigasi.

*Pertama*, penyelesaian secara non litigasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi: dilakukannya musyawarah dalam penetapan lokasi pembangunan dan musyawarah penetapan ganti kerugian, dilakukannya upaya keberatan yang diajukan kepada panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah.

*Kedua*, pola penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dengan pola atau jalur litigasi/melalui lembaga pengadilan dalam hal ini meliputi: keberatan yang dilakukan pemegang hak atas tanah terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri oleh pemegang hak atas tanah karena menolak jenis dan berarti ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa menilai penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah yang disebabkan tidak diterimanya penetapan lokasi pembangunan dan pemberian ganti kerugian, maka pola non litigasi yang digunakan adalah lebih kepada penyelesaian yang bersifat negosiasi karena tidak melibatkan pihak ketiga sebagai mediator. Dalam negosiasi ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah yang dilakukan posisi pemegang hak atas



tanah adalah lemah karena dapat dilakukan pemaksaan untuk melepaskan hak atas tanah, namun seharusnya ada pihak ketiga yang bersifat netral sebagai mediasi dalam penetapan lokasi pembangunan maupun dalam penetapan ganti kerugian. Negosiasi dalam bentuk musyawarah adalah salah satu strategi menyelesaikan sengketa, agar negosiasi bisa berjalan dan mudah mendapatkan kesepakatan maka keterampilan komunikasi dan wawasan para pihak sangat menentukan terutama dalam menyampaikan kepentingan dan keinginan diri atau pihak yang lain.

Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah hendaknya dilakukan dengan semaksimal mungkin melalui jalur non litigasi atau penyelesaian di luar pengadilan karena memang dalam hukum tanah nasional juga berdasarkan hukum adat. Pada prinsipnya hukum adat berbeda dengan masyarakat modern, penyelesaian sengketa dalam masyarakat hukum adat didasarkan pada pandangan hidup yang dianut oleh masyarakat itu sendiri. Pandangan hidup masyarakat adat bertumpu pada filsafat eksistensi yaitu filsafat manusia yang mengajarkan pada hidup rukun dan bersama. Maka, setidaknya upaya paksaan pelepasan hak dalam pengadaan tanah harus dihindari dengan tetap mengedepankan kebersamaan dan mencegah terjadi konflik pertanahan antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah.

#### **F. Penutup**

Mencermati mekanisme penentuan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 di atas, sebenarnya tidak jauh berbeda dengan ketentuan mengenai mekanisme penentuan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur Peraturan Kepala BPN Nomor 03 Tahun 2007. Mengingat bahwa masalah besaran maupun bentuk Ganti Rugi merupakan masalah yang seringkali menimbulkan konflik dalam Pengadaan Tanah, maka perundang-undangan baru tentang Pengadaan Tanah seharusnya lebih menjamin asas kepastian dan keadilan dalam pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak. Ketidaktegasan dan ketidakjelasan acuan atau dasar yang akan digunakan pemerintah dalam menentukan besaran nilai Ganti Kerugian atau harga tanah tentunya akan selalu menimbulkan konflik dan selalu berujung pada ranah peradilan.

#### **Daftar Bacaan:**

- Aminuddin Sale, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jogjakarta, Kreasi Total Media.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan

- Burhan Bungin, 2003, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Effendi Perangin, 2011, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Gunanegara, 2008, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Pertama, Jakarta, Tatanusa.
- Jarot Widya Muliawan, 2016, *Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jogjakarta, Buku Litera.
- John Salindeho, 2008, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertahanan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta: Buku Kompas.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta, Kompas Media Nusantara.
- Oloan Siterus, dkk. 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Philipus M. Hadjon, 1994, "Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)", *Makalah dalam Majalah Yuridika* Fakultas Hukum Unair No.6 Tahun IX November-Desember.
- Syafruddin Kalo, 2004, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jakarta, Pustaka Bangsa.
- Suddjarwo Marsoem, dkk, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Jakarta, Renebook.
- Umar Said Sugiharto, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang, Cita Intrans Selaras.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.