

**GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM¹**

Oleh : Ika Karolina Octafionita Oroh²

Dosen Pembimbing:

Dr. Diva A. E. Rombot, SH, MH

Leonard S. Tindangen, SH, MH.

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan bagaimana kewenangan pemerintah dalam proses ganti rugi pengadaan tanah pada masyarakat, di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 13, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahap perencanaan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Kedua mengenai Perencanaan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 14 dan 15. Tahap persiapan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Ketiga mengenai Persiapan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 16 sampai dengan 26. Tahap pelaksanaan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Keempat mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 27 sampai dengan 47. Tahap penyerahan hasil adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Kelima mengenai Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah yaitu Pasal 48 sampai dengan Pasal 50. 2. Kewenangan pemerintah dalam melaksanakan ganti rugi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 31 dimana yang menetapkan nilai ganti kerugian yaitu Lembaga Pertanahan. Sumber pendanaan untuk pengadaan ganti kerugian berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

(APBD) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dimana bentuk ganti kerugian sesuai Pasal 36 dapat berupa uang, tanah, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Namun demikian dalam Pasal 42 menjelaskan apabila terdapat pihak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Kata kunci: ganti rugi, pembebasan tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pemberian ganti rugi, besar nilai ganti rugi merugikan pemegang hak atas tanah. Nilai tanah jauh dari harga pasar. Selain itu, dalam musyawarah penetapan besarnya nilai ganti rugi, ada indikasi keberpihakan kepada pihak yang membutuhkan tanah (pemerintah). Dalam musyawarah penetapan ganti rugi, masyarakat pemegang hak atas tanah dirugikan karena musyawarah dilaksanakan tidak dalam posisi setara, karena panitia pengadaan tanah otomatis memihak pemerintah sebagai konsekuensi logis dari komposisi panitia pengadaan tanah yang merupakan unsur-unsur pemerintah saja.³

Persoalan lainnya adalah ketika pemilik tanah datang ke lembaga peradilan untuk meminta keadilan dan kepastian kepemilikan tanah, justru sebaliknya banyak para hakim yang cenderung berpihak kepada pihak yang kuat atau pemerintah. Sementara itu dalam pelaksanaannya, pihak pelaksana pengadaan tanah melakukan pengusuran paksa terhadap bidang tanah yang diperuntukkan bagi kegiatan pembangunan, tanpa mengindahkan hak-hak asasi yang melekat pada pemegang hak atas tanah.⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101194

³ Bernhard Limbong, *Op.cit.* hal. 366

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 5

2. Bagaimana kewenangan pemerintah dalam proses ganti rugi pengadaan tanah pada masyarakat ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum normatif, digunakan untuk penyusunan skripsi ini.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kalau kita kaji, tidak satu pasal pun persoalan pembebasan tanah, kita jumpai dalam peraturan yang secara tegas mengatur masalah pembebasan tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 27, hanya menegaskan, bahwa hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Sedangkan di dalam Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria hanya mengenai hapusnya hak-hak tertentu.⁵

Dalam praktiknya dikenal dua jenis pengadaan tanah, pertama, pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, kedua, pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Sehubungan dengan itu, pengadaan tanah menyangkut dua sisi dimensi harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah.⁶

Macam kepentingan umum yang diatur Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana Pasal 10 undang-undang ini. Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

- 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;
- o. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- p. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- q. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- s. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Macam-macam kepentingan umum untuk pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah sudah dituangkan dalam berbagai peraturan yang pada awalnya dituangkan dalam Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Jenis-jenis kegiatan yang dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan

⁵ Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal.77

⁶ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi, Kompensasi, Penegakkan Hukum*, Pustaka Mergareta, Jakarta, 2011, hal. 131

Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terakhir diatur langsung melalui Undang-Undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁷

Setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, definisi pengadaan tanah diatur dalam Pasal 1 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak yang dimaksud dalam definisi tersebut adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah dan yang dimaksud dengan objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lainnya yang dapat dinilai.⁸

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 1 butir 6 dirumuskan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁹ Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Tahapan perencanaan dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 15, perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. Letak tanah;
- d. Luas tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran umum status tanah;

- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. Perkiraan nilai tanah; dan
- i. Rencana penganggaran.

Rencana pengadaan tanah tersebut disusun oleh instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup survey sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, analisis perkiraan tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat pengadaan tanah dan pembangunan yang akan dilaksanakan. Dokumen yang memuat mengenai rencana pengadaan tanah tersebut kemudian diserahkan kepada Gubernur.¹⁰

Pada tahap persiapan instansi yang memerlukan tanah terlebih dahulu melakukan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Atas dasar kesepakatan tersebut instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur.¹¹

Pelaksanaan tahapan persiapan dimulai ketika Gubernur telah menerima dokumen perencanaan dari instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah. Pelaksanaan persiapan ini dilaksanakan dengan terlebih dahulu membentuk suatu tim yang disebut Tim Persiapan yang terdiri dari Bupati/Walikota. Tim persiapan bertugas :

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi

⁷ Maria S. W. Sumardjono, *Op.cit.*, hal. 134

⁸ Donna Oktahlia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 16.

⁹ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 36

¹⁰ Donna Oktahlia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 37

¹¹ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 144

pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

Salah satu tugas tim persiapan adalah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan yang dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan dua cara yakni langsung dan tidak langsung.

Pendataan awal lokasi pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pihak yang berhak berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi: pemegang hak atas tanah; pemegang pengelolaan; *nadzir* untuk tanah wakaf; pemilik tanah bekas milik adat; masyarakat hukum adat; pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik; pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.¹²

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak awal pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.¹³

Daftar sementara lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Tim persiapan melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan di kantor kelurahan/desa atau nama lain kantor kecamatan di tempat rencana lokasi

pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh tim persiapan dengan pihak yang berhak.¹⁴

Konsultasi publik merupakan proses komunikasi dialogis atau musyawarah antara para pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam penentuan perencanaan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁵ Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sejak proses awal pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, para pihak pemilik/penguasa tanah sudah diberikan hak untuk dilibatkan dalam musyawarah penetapan lokasi lahan pengadaan tanah.¹⁶

Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan. Tim persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam konsultasi publik terkait dengan beberapa hal yaitu:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah;
- c. Peran penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian;
- d. Insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak;
- e. Objek yang dinilai ganti kerugian;
- f. Bentuk ganti kerugian; dan
- g. Hak dan kewajiban pihak yang berhak.

Dalam konsultasi publik dilakukan proses dialogis antara tim persiapan dengan pihak yang berhak atau dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak. Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan. Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.¹⁷

¹⁴ *Ibid*.

¹⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit.*, hal. 44

¹⁶ *Ibid*, hal. 45

¹⁷ Donna Okthalia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 47

¹² Donna Okthalia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 41

¹³ *Ibid*, hal. 45

Dalam hal konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.¹⁸

Dalam pelaksanaan kewenangan persiapan pengadaan tanah, Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya. Pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan *mutatis mutandis*¹⁹ sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Selanjutnya, pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Sesuai dengan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada ketua pelaksana pengadaan tanah. Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dilengkapi dengan : keputusan penetapan lokasi, dokumen perencanaan pengadaan tanah, dan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Dalam melaksanakan kegiatannya ketua pelaksana pengadaan tanah dapat membentuk satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi mengenai data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.²⁰ Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang

menguasai/memiliki tanah (pemegang hak atas tanah, hak pengelola, *nadzir* untuk tanah wakaf, pemilik tanah bekas milik adat, masyarakat hukum adat untuk hak ulayat, pemerintah desa untuk tanah kas desa, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah). Objek pengadaan tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya.²¹

Satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi :

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah;
- b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.²²

Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh ketentuan Pasal 28 ayat (2) diberikan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Selanjutnya hasil pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, dan di tempat Pengadaan Tanah dan dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Substansi atau materi yang diumumkan meliputi subjek, hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.²³

Terhadap hasil pengumuman inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah tersebut, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam

¹⁸ *Ibid*, hal. 47

¹⁹ Dengan perubahan-perubahan seperlunya; dengan perbedaan yang sudah dipertimbangkan.

²⁰ Donna Oktahlia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 54

²¹ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 77

²² *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pasal 28

²³ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 77

waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan tersebut selanjutnya oleh Lembaga Pertanahan dijadikan dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.²⁴

B. Kewenangan Pemerintah Dalam Proses Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Masyarakat

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah merupakan bagian penting dari suatu proses pembangunan untuk mewujudkan pemerataan, kesejahteraan, dan kemakmuran rakyat sehingga pengadaan tanah pada hakikatnya adalah untuk rakyat namun meskipun demikian pengambilan tanah milik rakyat tersebut tetap harus memperhatikan hak-hak rakyat dengan memberikan ganti rugi atas tanah yang diambil untuk kepentingan umum tersebut. Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah merumuskan ganti kerugian sebagai penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.²⁵

Pengadaan tanah erat sekali hubungannya dengan pembebasan atau pelepasan hak atas tanah yang diperlukan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta, yang sering kali menimbulkan persoalan dalam masyarakat. Hal ini disebabkan adanya berbagai kepentingan yang saling bertentangan antara yang satu dengan yang lain. Menurut Soedharyo Soimin, pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi.²⁶

Ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah bukan merupakan harga beli. Hal ini perlu digarisbawahi agar tidak terjadi suatu pandangan atau asumsi bahwa kesediaan masyarakat menerima ganti rugi merupakan bentuk jual beli.²⁷ Sebagaimana diatur dalam

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 33 bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi ;

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Yang dimaksud dengan kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti.²⁸ Uraian dalam penjelasan undang-undang menunjukkan bahwa kebijakan mengenai pemberian ganti rugi sebenarnya tidaklah terbatas pada penggantian nilai tanah, bangunan dan tanaman-tanaman, tetapi juga seharusnya meliputi penilaian kerugian yang bersifat immaterial dan kerugian yang timbul, seperti kegiatan usahanya, akibat perpindahan ketempat lain, jumlah pelanggan dan keuntungan berkurang. Hal ini pernah juga dikemukakan oleh Purwahid Patrik bahwa bentuk kerugian ada dua yakni materil dan immaterial dengan unsur berupa kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi serta keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) meliputi bunga.²⁹

Penilaian besarnya ganti rugi dilakukan oleh Penilai, dalam hal ini Penilai ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan. Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.³⁰ Sedangkan bentuk pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

²⁴ *Ibid*, hal. 79

²⁵ Donna Oktahlia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 28

²⁶ Soedhrayo Soimin, *Op.cit.*, hal. 76

²⁷ Donna Oktahlia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 29

²⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Op.cit.*, penjelasan atas Pasal 33 huruf f.

²⁹ Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 36

³⁰ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 144

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.³¹

Salah satu bentuk ganti rugi adalah berbentuk uang. Jenis bentuk ini yang sering terjadi dalam pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah. Sebelum pembayaran ganti rugi yang berbentuk uang harus didahului dengan kesepakatan tentang jenis dan besarnya ganti rugi antara Penilai dengan para pihak pemilik tanah. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersama dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Teknis pelaksanaan pembayarannya bisa dilakukan dengan cara secara mufakat, baik pemberian ganti kerugian melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai kepada para pihak penerima. Apabila pembayarannya dilakukan via perbankan, maka pihak perbankan atas permintaan Ketua Penilai, harus membuka rekening atas nama para pihak yang berhak menerima uang ganti rugi. (Pasal 26 Per. Ka BPN No 5 Tahun 2012).³²

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan permintaan tertulis dari ketua Penilai. Untuk menentukan lokasi tanah pengganti harus didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah, yang nilainya sama dengan nilai ganti kerugian apabila diberikan dalam bentuk uang. Lembaga yang harus melaksanakan pemberian ganti rugi berbentuk tanah adalah instansi yang memerlukan tanah. Untuk memberikan kepastian hukum, penggantian yang berbentuk tanah pengganti ini diberi batasan waktu paling lama 5 (lima) bulan (Pasal 28; 29 Per. Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2012).

Sedangkan untuk pelepasan hak dari para pemilik tanah kepada instansi yang membutuhkan tidak harus menunggu tanah pengganti setelah tewujud, artinya sebelum

adanya tanah pengganti, maka pelepasan hak bisa dilaksanakan. Serah terima penggantian jenis tanah pengganti harus saling serah terima. Untuk pemilik tanah menyerahkan hak dengan menyerahkan surat-surat, baik dari para pemilik tanah kepada Penilai, dan sebaliknya dari Penilai kepada para pemilik tanah menyerahkan ganti rugi.³³

Penggantian berbentuk permukiman kembali (relokasi) atau penyediaan permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah penentuan bentuk ganti kerugian yang nilainya permukiman kembali ini sama dengan nilai ganti kerugian bila berbentuk uang. Pihak yang melakukan adalah instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Instansi pengguna tanah harus menyediakan permukiman dalam kurun waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakati lokasinya. Dilakukan tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali yang telah disepakati pihak yang berhak yakni instansi yang memerlukan tanah menyerahkan permukiman kembali kepada pihak yang berhak setelah memperoleh validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Semua prosesi kegiatan ini harus dibuat dalam berita acara penyerahan, dan didokumentasikan dengan foto/video. (Pasal 30; 31 Per. Ka. BPN No 5 Tahun 2012).³⁴

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, diberikan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakatinya ganti kerugian dalam bentuk

³¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Op.cit.*, Pasal 36

³² Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit.*, hal. 56

³³ *Ibid*, hal. 57

³⁴ *Ibid*.

saham. Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, dan penyediaan kepemilikan saham, dititipkan pada bank oleh instansi yang bersangkutan, dan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penitipan uang.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bila dibayarkan dalam bentuk uang. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah (Badan Usaha Milik Negara) untuk dan atas nama pihak yang berhak setelah memperoleh validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk kwitansi penerimaan ganti kerugian dalam bentuk saham kepada pihak yang berhak. Semua prosesi dari kegiatan tersebut dibuat dalam berita acara penyerahan. Dan pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk saham didokumentasikan dengan foto/video. (Pasal 32 Per. Ka. BPN No 5 Tahun 2012).³⁵

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain, yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan dua atau lebih ganti kerugian. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dilakukan *mutatis mutandis* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.³⁶ Mengenai ganti kerugian terhadap tanah objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki/tanah aset (terdaftar dalam inventaris instansi/LPND/Kementerian) tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- a. Di atas tanah objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintah;
- b. Tanah aset BUMN/BUMD;
- c. Tanah kas desa; untuk ganti kerugian pada objek tanah instansi pemerintah yang ada bangunan untuk pelaksanaan secara aktif tupoksi dan tanah kas desa

diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan relokasi.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan yang dituangkan dalam sebuah Berita Acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.³⁷

Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Sebelum terbitnya Undang-undang Nomor Tahun 2012, adanya kelebihan tanah yang tidak diambil oleh Pelaksana Pengadaan Tanah tidak pernah diperhitungkan nilai kerugiannya, padahal kerugian sisa tanah bisa saja cukup besar, karena tidak bisa dimanfaatkan lagi secara optimal.

Kini dengan ketentuan baru sesuai dengan pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dijelaskan: Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 25 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud dengan sisa tanah adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari pihak yang berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir. Terhadap sisa tanah, apabila instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, proses Pengadaan Tanah harus diajukan dari awal. Hal itu dimaksud untuk menjamin keabsahan Pengadaan Tanah sisa.³⁸

Selanjutnya penjelasan Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud dengan tidak lagi dapat digunakan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah

³⁵ *Ibid*.

³⁶ Donna Okthalia Setiabudi, Toar Neman Palilingan, *Op.cit.*, hal. 62

³⁷ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *ibid*, hal. 80

³⁸ *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Op.cit.*, Penjelasan Pasal 25

dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.³⁹

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 37, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.⁴⁰

Selanjutnya pada Pasal 38, dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Berdasarkan pengajuan keberatan dari pihak yang berhak tersebut, pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan permohonan keberatan. Terhadap putusan negeri tersebut, pihak yang berhak yang masih keberatan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya, MA-RI wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30(tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima oleh MA-RI.

Putusan kasasi MA-RI terhadap permohonan kasasi dari pihak yang berhak yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan atau menempuh keberatan ke pengadilan negeri, atau menempuh atau mengajukan tetapi tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, karena hukum

pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.⁴¹

Besarnya ganti rugi berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti rugi, dan sepenuhnya menyerahkan kepada Penilai. Besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Penilai menjadi dasar dalam musyawarah antar Penilai dengan para pihak pemilik tanah. Dengan demikian Pelaksan Pengadaan Tanah tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan harga ganti rugi.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 juga menerapkan Lembaga Konsinyasi atau pembayaran ganti kerugian melalui penitipan di Pengadilan Negeri setempat.⁴² Penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri setempat apabila:

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung RI;
- b. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- c. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengkatakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di Bank.

Konsekuensi hukum terhadap pemberian ganti kerugian yang sudah dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, maka kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus atau alat bukti haknya tidak berlaku, dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴³

Besarnya ganti rugi ini dibayarkan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tidak dikenakan pemotongan dalih apapun, karena semua bentuk biaya kepanitiaan telah dianggarkan langsung sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 52, Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran

³⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Op.cit.*, penjelasan Pasal 35

⁴⁰ H. Sudjito, Sarjita, *et.al.*, *Op.cit.*, hal. 81

⁴¹ *Ibid*, hal. 82

⁴² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Op.cit.*, Pasal 42

⁴³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Op.cit.*, Pasal 43

Pendapatan dan Belanja Negara (APBD) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dalam hal instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negar/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 13, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahap perencanaan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Kedua mengenai Perencanaan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 14 dan 15. Tahap persiapan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Ketiga mengenai Persiapan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 16 sampai dengan 26. Tahap pelaksanaan adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Keempat mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah yaitu Pasal 27 sampai dengan 47. Tahap penyerahan hasil adalah sebagaimana dijelaskan dalam BAB IV Bagian Kelima mengenai Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah yaitu Pasal 48 sampai dengan Pasal 50.
2. Kewenangan pemerintah dalam melaksanakan ganti rugi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 31 dimana yang menetapkan nilai ganti kerugian yaitu Lembaga Pertanahan. Sumber pendanaan untuk pengadaan ganti kerugian berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBD) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dimana bentuk ganti kerugian sesuai Pasal 36 dapat berupa uang, tanah, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Namun demikian dalam Pasal 42 menjelaskan apabila terdapat pihak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti

kerugian, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran kepada pemerintah dan pemerhati hukum Indonesia agar dapat memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat luas demi timbulnya kesadaran hukum bahwa hak milik atas tanah tidaklah mutlak dan tanah memiliki fungsi sosial, jadi ketika timbul kebutuhan oleh Pemerintah demi kepentingan umum kapan saja hak milik tersebut dapat dicabut sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Kemudian untuk menghindari konflik-konflik yang sering terjadi mengenai nilai dan bentuk ganti rugi, baiknya pemerintah lebih memperhatikan lagi mengenai panitia pengadaan tanah yang dibentuk hendaknya pemerintah memilih aparat-aparat pemerintah yang berintegritas dan mengedepankan kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abddurahman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung.
-, 1995, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Friedman, Wolfgang, 1972, *Law in Changing Society*, Penguin Books, England.
- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1997, *Permukaan Bumi Memberikan Suatu Interpretasi Autentik Tentang Apa Yang Diartikan Oleh Pembuat UUPA Dengan Istilah Tanah Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hartanto, Andy, 2012, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya.
- Hartanto, C. F. G. Sunaryati, 1978, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaruan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

- Idham, H., 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.
- Kelompok Kerja KPA Wilayah Irian Jaya, 2001, *Prinsip Hak Menguasai Tanah Dan Sengketa Pertanahan di Irian Jaya” dalam Lapera, Penyunting, Prinsip-Prinsip Reforma Agraria, Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*, Lapera Pustaka Utama, Yogyakarta.
- Koesno, Moh., 1979, *Catatan-Catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
-, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pabangunan Regulasi, Kompensasi, Penegakkan Hukum*, Pustaka Mergareta, Jakarta.
- Mahendra, A. A. Oka, 1996, *Menguak Masalah Hukum, Demokratis dan Pertanahan*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Salle, Aminuddin, Saleng, Abrar, 2010, *Hukum Agraria*, Alumni, Makassar.
- Setiabudi, Donna Okthalia, Palilingan, Toar Neman, 2015, *Pengadaan Tanah Bagi Pabangunan Untuk Kepentingan Umum Prosedur Dan Permasalahannya*, Wiguna Media, Makassar.
- Sitorus, Oloan, Limbong, Dayat, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soimin, Sudaryo, 1994, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
-, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suandra, I. Wayan, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudjito, H. Sarjita, dkk, 2012, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan Dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Dibidang Investasi*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S. W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
-, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pabangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syah, Mudakir Iskandar, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan*, Permata Aksara, Jakarta.
-, 2014, *Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendikia, Jakarta.
- Winangun, Y. Wartaya, 2004, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta.
- Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung.