

**PENERAPAN HUKUM STANDAR GANTI RUGI
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
DEMI KEPENTINGAN UMUM¹**

Oleh: Romana Octavia Debora Pessak²

ABSTRAK

Metode penelitian yang dipakai yaitu penelitian hukum normatif yang bersifat yuridis normatif. Yang pendekatannya menggunakan peraturan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan yaitu Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3), Undang-undang No. 2 Tahun 2012, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, dan aturan lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Sumber data juga diambil dari buku-buku dan jurnal hukum. Pengumpulan data digunakan dengan cara studi kepustakaan. Hasil yang didapat dalam penelitian tesis ini sebagai berikut, proses pengadaan tanah memiliki tahapan-tahapannya yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil yang paling banyak terdapat masalah yaitu pada tahapan persiapan dan pelaksanaan. Diantaranya masalah yang timbul adalah para pemegang hak atas tanah tidak setuju dengan nilai atau bentuk ganti rugi yang dianggap merugikan mereka. Ganti kerugian yang harusnya diberikan karena adanya kerugian fisik dan nonfisik dari para pemegang hak atas tanah. Adapun solusi yang diangkat yaitu, solusi dengan melihat aspek hukum, penilaian aset, dan psikososial.

Kata Kunci : Penerapan Hukum Standar Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum dimana semua hal yang menyangkut kepentingan negara, pemerintah dan rakyat telah diatur dalam peraturan baik berupa undang-undang maupun peraturan pelaksanaannya. Hal ini dikarenakan konsep negara hukum atau teori negara hukum merupakan sebuah teori yang menekankan pada hukum yang menjadi dasar dan panglima dalam menjalankan seluruh roda pemerintahan. Singkatnya, semua tindakan

harus dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum pula.³ Negara dalam hal ini harus menjadi sarana warga negara (kawula negara) untuk mencapai tujuan-tujuan hidup manusia dalam masyarakat bangsa (*nation*), misalnya menjamin keamanan, keadilan, dan kesejahteraan tertinggi rakyat itu sendiri.⁴ Itu diharapkan dapat mengatur keadaan bangsa baik hak dan kewajiban dan diharapkan dapat mencapai tujuan dari hukum itu sendiri. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia pasca amandemen pada pasal 33 (3) mengatakan: " Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dikaitkan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum. PerPres No. 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat PerPres No. 71 Tahun 2012. Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Tanah merupakan sarana yang sangat vital dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum. Karena itu, pemerintah telah menetapkan kebijakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kebijakan pengadaan tanah tersebut mengutamakan melalui tata cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi yang adil dan layak. Di era globalisasi yang kita rasakan sekarang ini begitu pesatnya pembangunan, terutama pembangunan infrastruktur oleh pemerintahan.⁵ Pesatnya pembangunan inilah yang membutuhkan lahan dengan jumlah yang sangat banyak sehingga baik pemerintah maupun para pengusaha melakukan pembebasan lahan dimana-mana. Hal ini lah yang terkadang menyebabkan konflik, baik itu

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Emma V. T. Senewe, SH, MH; Dr. Muhammad H. Soepeno, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, Manado. NIM. 15202108013

³ Yopi Gunawan & Kritian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015, hlm. 18

⁴ I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara & Teori Negara*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2012, hlm 2.

⁵ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, 2015, hlm. 4-5.

antara pemerintah dan pemilik tanah, maupun pengusaha dengan pemilik tanah.⁶

Menurut hukum yang berlaku di Indonesia ada dua cara yang di tempuh pemerintah untuk melakukan pengambilan atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat, yaitu cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah dan cara pencabutan hak atas tanah. Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak. Sedangkan pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara atas tanah milik seseorang yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukumnya dengan pemberian ganti rugi atau sudah ada putusan pengadilan yang inkracht.⁷

Pada kenyataan yang dapat dilihat aturan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sudah ada namun kenyataan dilapangan begitu banyak program atau proyek pembangunan kepentingan umum yang terhenti atau banyak yang tidak dapat diselesaikan. Kendala-kendala yang terjadi antara lain yaitu masyarakat yang tidak mau menyerahkan tanah yang menjadi haknya karena tidak mau pindah dari tempat tersebut, tidak mau peduli dengan program pembangunan kepentingan umum oleh pemerintah, atau pun menganggap ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah tidak sesuai atau tidak adil dan setimpal dengan kerugian yang dialami. 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.⁸ Disini dapat dilihat walaupun sudah adanya aturan yang mengatur namun tetap masih ada

juga kendala-kendala yang menghalangi dan sering yang sudah dikatakan banyak program atau proyek pembangunan ini yang terhenti. Adapun contoh realita yang terjadi, mengambil kutipan Kabar Berita Online VIVAnews⁹ menulis mengenai Program pemerintah untuk pembuatan jalan tol Manado-Bitung. Dimana Menteri PU Djoko Kirmanto dalam siaran pers yang diterima VIVAnews, Senin 11 Februari 2013 menyatakan belum memberikan persetujuan dimulainya pembangunan jalan tol Manado-Bitung, Sulawesi Utara. Sebabnya, permasalahan pembebasan lahan di Manado selama ini selalu bermasalah. Dikarenakan pembebasan tanahnya lamban dan Jalan Tol Manado-Bitung saat itu tanahnya baru bebas 25 persen. Beliau menambahkan dia berkaca dari lamanya proses pembebasan lahan di Kota Manado yang menyebabkan pembangunan Jalan Manado Bypass tahap II yang menghubungkan Maumbi-Buha, terlambat penyelesaiannya. Padahal beliau mengatakan bahwa investor yang tertarik untuk menggarap jalan tol yang menghubungkan Kota Manado dan Pelabuhan Bitung tersebut cukup banyak jika pembebasan tanahnya sudah selesai.

Informasi terakhir tanggal 23 Febuari 2017 untuk proses pengadaan tanah pembuatan jalan tol manado-bitung yang telah dimulai pada tahun 2011 masih pada tahap pemberian ganti rugi namun dalam pemberian ganti rugi tidak berjalan dengan baik karena didapati ada 18 org pemegang hak atas tanah yang menggugat ke PTUN minahasa utara karena merasa ganti kerugian yang akan diberikan tidak sesuai dengan keinginan dan kerugian yang diderita. Didapati dilapangan juga meski pembebasan tanah belum selesai dilaksanakan kontraktor sudah memulai pelasaan pembuatan jalan kurang lebih sepanjang 1 km. Ada juga aksi demo dari masyarakat yang adalah pemegang hak atas tanah dengan menutup jalan yang akan dilalui alat berat dikarenakan aksi kontraktor yang sudah mulai meratakan jalan dan juga menebang tanaman. Padahal ada tanaman atau benda di atas tanah lainnya yang belum dihitung untuk ditambah dalam penilaian besarnya ganti rugi yang akan

⁶ *Ibid.*,

⁷ Mudakir Iskandar Syah, *PembebasanTanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta, Permata Aksara, 2015, hlm. 3

⁸ Maria, S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, 2007, hlm.103

⁹ <http://bisnis.news.viva.co.id/news/read/389458-pembebasan-lahan-sulit-tol-manado-bitung-mandek>

diberikan.¹⁰ Melihat kendala-kendala yang sering terjadi maka harus benar-benar dipikirkan bagaimana solusi untuk dapat mengatasi kendala-kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Berdasarkan uraian ini penulis merasa ini perlu untuk menganalisa dan mengangkat hal ini menjadi penelitian yang menarik. Lewat tulisan ini penulis mencoba untuk membahas mengenai “ Penerapan Hukum Standar Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum “ yang akan diuraikan penjelasan dan pembahasannya selanjutnya.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana proses pengadaan tanah yang bisa dipakai untuk meminimalisir kendala-kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum?
2. Bagaimana aspek hukum standar ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum?

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa perilaku hukum, dengan mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.¹¹ Berdasarkan penjelasan di atas, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dalam meneliti pembahasan penelitian tesis ini. Penggunaan metode penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan tesis ini memiliki kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan penulis.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Rifona Rudiano holle, Bidang Pengadaan Tanah BPN Propinsi Sulawesi Utara, tanggal 23 Febuari 2017 di Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Utara.

¹¹ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 52

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis normatif, yang artinya dalam melakukan pembahasan terhadap permasalahan yang ada, peneliti akan melihat pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini juga dapat diartikan pendekatan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan (*statue aproach*).¹² Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi :

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain : Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Pokok Agraria no. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 2 Tahun 2012 dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti.
- b. Bahan hukum Sekunder yaitu menggunakan buku-buku, artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dengan permasalahan.

4. Pengumpulan dan Pengolahan Data

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya.

5. Analisis Data

Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara mesistematika terhadap bahan-bahan hukum

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Cet 2. Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 29

tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

PEMBAHASAN

A. Proses Pengadaan Tanah yang Bisa Meminimalisir Kendala-kendala dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum.

1. Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum

Menurut UU Pengadaan Tanah, terdapat 4 (empat) tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, yaitu;¹³

a) Perencanaan

Pada tahapan perencanaan, instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, dokumen perencanaan Pengadaan berisikan:

- 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;
- i. rencana penganggaran,

Hal inipun yang disusun berdasarkan studi kelayakan. Studi kelayakan mencakup:

- a. survei sosial ekonomi;
- b. kelayakan lokasi;

- c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d. perkiraan nilai tanah;
- e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
- f. studi lain yang diperlukan. (Penjelasan Pasal 15 Ayat 2 UU Pengadaan Tanah).

Selanjutnya, dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah propinsi.

b) Persiapan

Pada tahapan persiapan instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah propinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat, melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan melakukan konsultasi publik rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan dapat disampaikan, baik langsung maupun tidak langsung.

Pendataan awal lokasi meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, pendataan awal lokasi digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik.¹⁴ Konsultasi Publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi public dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau di tempat yang disepakati. Konsultasi public dilakukan ulang apabila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan.

c) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi;

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan: pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Penilaian Ganti Kerugian

¹³ Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

¹⁴ Bernhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm. 147

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah dan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.¹⁵ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung yang telah memperoleh 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 keberatan, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan atau/ putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek

pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab yang berhak menerima ganti kerugian. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.¹⁶ Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap: a. pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; b. objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian: 1) sedang menjadi objek perkara di pengadilan; 2) masih dipersengketakan kepemilikannya; 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; 4) menjadi jaminan di bank.

d) Penyerahan Hasil

Pada tahapan penyerahan hasil, lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

2. Persoalan-persoalan atau kendala-kendala dalam Proses Pengadaan Tanah

Sebagaimana yang telah disinggung bahwa sebelum ada UU Pengadaan Tanah, regulasi pengadaan tanah diatur dalam Keppres maupun Perpres. Namun, kehadiran Keppres maupun Perpres tersebut tidak mampu mengeliminasi ataupun mengurangi berbagai persoalan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Kehadiran UU pengadaan tanah pun diharapkan mampu mengurangi bahkan mengeliminasi berbagai persoalan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Berikut ini identifikasi sejumlah persoalan yang ditemukan dalam proses pengadaan tanah selama ini, yaitu:¹⁷

- a. Proses pembebasan tanah yang alot,
- b. Nilai ganti rugi yang tidak adil,
- c. Perbedaan cara pandang terhadap tanah,
- d. Sosialisasi kurang transparan,
- e. Mentafsirkan proses musyawarah,

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 150

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 151

¹⁷ Bernhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm. 220-221

- f. Intimidasi dan penggunaan kekerasan,
- g. Aturan yang tidak jelas,
- h. Alas hak yang tidak jelas.

3. Solusi Dalam Menghadapi Kendala-kendala Pengadaan Tanah

a. Solusi Aspek Hukum

Diketahui telah 14 tahun rezim Orde Baru tumbang, barulah muncul produk hukum baru berupa undang-undang di bidang agraria. Aturan tersebut adalah Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Aturan ini menjadi pegangan dan harapan pemerintah untuk merealisasi proyek-proyek infrastruktur secara lebih cepat yang selama ini tertahan oleh pengadaan tanah, UU ini diundangkan pada 14 Januari 2012 terjabar dalam 8 bab dan 61 pasal.

Harapan besar terhadap UU ini tercermin dari keseriusan pemerintah menyusun aturan pendukung perundang-undangan. Disini, pemerintah menyadari banyak pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah sebagai lokasi dibangunnya infrastruktur. Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta penyelenggaraan dan mengadakan pengawasan. Tujuan pengadaan tanah ini untuk mendukung pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan makmuran bangsa, negara, dan masyarakat. Tentu, dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak atas tanah.¹⁸ Selain diundangkannya UU No. 2 Tahun 2012 ini ada juga Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dan telah 4 Kali dirubah, yang pertama Perpres No.40 Tahun 2014, kedua Perpres 99 Tahun 2014, ketiga Perpres No. 30 Tahun 2015, dan keempat Perpres 148 Tahun 2015. Seharusnya dengan semakin diperbaharui aturan-aturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingannya umum ini akan semakin mengatasi masalah-masalah yang

terjadi di lapangan. Namun tiada gading yang tak retak, aturan mengenai pengadaan tanah harus terus di *update* mengingat masalah-masalah di lapangan yang terjadi semakin kompleks dan berkembang mengikuti keadaan yang ada dimasyarakat.

b. Solusi Aspek Penilaian Aset

Regulasi pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur terbaru menugaskan penilai aset berada di garda paling depan. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012, penilai pertanahan, yang selanjutnya disebut penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.¹⁹ Selain berlandaskan aturan legal formal, penilai pertanahan juga menggunakan Standar penilaian Indonesia 2013 sebagai acuan kerja. Standar ini diterapkan untuk kegiatan penilaian ganti rugi atau kompensasi dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penerapan penilaian kompensasi nilai fisik, penilaian melakukan penilaian berbasis nilai pasar. Disini penilai memiliki beberapa alternative pendekatan dalam menghitung nilai tanah. Diantaranya, pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan metode atau teknik penilaian tanah lain yang sesuai.

Tugas penilai dalam aturan pengadaan tanah menuntut tanggung jawab dan profesionalisme yang tinggi. Pasal 34 Ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan, nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Apalagi ada pembatasan masa pelaksanaan tugas penilai paling lama 30 hari kerja sejak menerima penetapan. Nilai ini merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Besarnya nilai ganti rugi ini

¹⁸ *Ibid.*, hlm.170

¹⁹ Sudjarwo Marsoem, Wahyono Adi, Pieter G. Manoppo, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, hlm. 188

dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.²⁰

c. Solusi Aspek Psikososial

Praktik pengadaan tanah telah mengalami perubahan paradigma khususnya setelah terbitnya UU No. 2 Tahun 2012. Perubahan tersebut berupa adanya kesadaran bahwa pengadaan tanah tak hanya persoalan fisik semata. Fisik disini dalam artian sebatas membayar tanah yang digusur dengan nilai tertentu. Aturan ini mempertimbangkan keberadaan faktor nonfisik, yang selama ini belum pernah diakomodir dalam peraturan perundangan formal.²¹

Selama ini ada 3 konsep teoritis yang menjadi acuan kajian psikososial;

- 1) *Loss Aversion*, Menurut Kahneman dan Tversky, konsep ini berkaitan dengan faktor kehilangan atau penyerahan hal oleh individu/kelompok yang cenderung merasakan kerugian atas kehilangan sesuatu yang selalu dianggap lebih besar dari keuntungan yang didapatnya.
- 2) *Endowment Effect*, Menurut Zhang dan Fishbach, konsep ini berkaitan dengan sikap individu/kelompok yang lazimnya meminta lebih besar ganti rugi untuk melepaskan apa yang menjadi haknya dari jumlah yang harus ia keluarkan sehingga hidupnya lebih layak (harga prospek).
- 3) *Status quo bias*, Menurut Samuelson dan Zeckhauser, para pemilik tanah akan menghadapi persoalan yang berkaitan dengan rasa nyaman dengan kondisinya sekarang ini, baik secara fisik-tata ruang, sosial, cultural, maupun psikologis. Apabila dalam proses pengadaan tanah dan ganti rugi menyebabkan rasa nyaman individu/kelompok, maka penilaiannya atas jual beli menjadi bias material (tidak hanya soal uang).²²

d. Solusi Aspek Manajemen Pengadaan Tanah

Pada tahun 2015, aktivitas pengadaan tanah untuk infrastruktur memasuki rezim baru sering berlakunya UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan

untuk kepentingan umum. Satu yang patut digaris bawahi dalam proses pengadaan tanah adalah sisi manajerial. Semua pihak perlu memahami aspek manajemen dalam pengadaan tanah, mulai dari regulator, para user. Konsultan, lembaga penilai, hingga masyarakat. Dari sini, perlu ada kolaborasi dan sinergi antar semua elemen.

B. Aspek Hukum Standar Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum

1. Proses Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum.

a. Musyawarah Dalam Penetapan Ganti Rugi

Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak.²³ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan pengadilan negeri / Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Melengkapi pemaknaan yuridis dari musyawarah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Mahkamah Agung melalui putusannya nomor 2263/PDT/1993 merumuskan pengertian musyawarah sebagai perjumpaan kehendak antara pihak-pihak yang tersangkut tanpa rasa takut dan paksaan. Dalam yurisprudensi tersebut, prasyarat musyawarah adalah adanya perjumpaan kehendak antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan adanya jaminan bagi pihak-pihak terlibat dalam musyawarah tersebut dari rasa takut,

²⁰ *Ibid.*, hlm. 191

²¹ *Ibid.*, hlm. 195

²² *Ibid.*, hlm. 197-198

²³ Undang-undang No. 2 Tahun 2012, pasal 37.

tertekan akibat paksaan, intimidasi, terror, apalagi kekerasan.

b. Bentuk dan Penetapan Ganti Rugi

Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah disebutkan bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang 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” adalah kerugian nonfisik yang dapat disertakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Penilai ditetapkan oleh lembaga pertanahan kemudian diumumkan untuk melaksanakan penilaian obyek pengadaan tanah. Dalam pasal 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah disebutkan bahwa penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan.

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 dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Selanjutnya, menurut Pasal 36, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk : a. uang; b. tanah pengganti; c. pemukiman kembali; d. kepemilikan saham; e. bentuklain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Yang dimaksudkan dengan “pemukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Pada saat pemberi ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib; a. melakukan pelepasan hak; dan b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan obyek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalanga,

pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau kerugian dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

c. Asas-asas Ganti Rugi

Peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya mengenai ganti rugi tersirat beberapa asas hukum demi terciptanya perlindungan hukum bagi korban pembebasan tanah. Oleh karena itu, pemerintah seyogyanya memerhatikan asas-asas hukum tersebut ketika memberikan ganti rugi kepada para warganya yang menjadi korban pembebasan lahan. Asas-asas tersebut antara lain:²⁴

a) Asas Itikad Baik (*Principle of good attention*)

Adapun maksud dari asas ini adalah bahwa pengadaan dan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta harus dilandasi adanya itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi peruntukan, bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi yang diberikan. Sehingga, diantara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan atau menjadi korban dalam proses pelaksanaannya.²⁵

b) Asas keseimbangan (*Principle of equilibrium*)

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk

²⁴ Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan di Sumatera Utara*, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2001, hlm. 331-335.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 331.

maupun besarnya. Pemberian ganti rugi diharapkan akan mendatangkan kesejahteraan bersama dan disesuaikan dengan keadaan yang nyata. Dalam arti bahwa ganti rugi tanah tersebut dilakukan sesuai dengan alas hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.

c) Asas Kepatutan (*Principle of Appropriateness*)

Nilai ganti kerugian haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata/sebenarnya dari tanah dan/atau segala yang menjadi turutannya. Harga yang didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya itu tidak harus sama dengan harga umum mengingat harga umum bisa saja merupakan harga catut. Sebaiknya, harga atas tanah tersebut juga dapat menjadi harga yang lebih tinggi. Tujuannya adalah ganti kerugian yang diberikan itu tidak hanya untuk orang-orang yang menempati dan menggarap atau orang yang menggunakan tanah sebagai tempat usaha.²⁶

d) Asas Kepastian Hukum (*Principle of certainly of law*)

Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgen. Sebisa mungkin seluruh masyarakat bebas dari praktik-praktik penyalahgunaan wewenang dalam ganti rugi tanah. UU tersebut harus memuat sanksi-sanksi hukumnya, baik yang bersifat *penal* dan *non-penal* sehingga keputusan yang diambil selalu berpegang pada kewajaran dan keadilan.

Undang-undang ganti rugi yang dikehendaki tersebut haruslah mencerminkan suatu keadilan yang hakiki sehingga kepentingan kedua belah pihak terakomodasi.²⁷

e) Asas Kesejahteraan (*Principle of Welfare*)

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya. Bisa saja, tanah yang diserahkan itu banyak membantu pihak yang menyerahkan tanah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Perlindungan hukum yang diharapkan itu harus bersifat konkret, dengan menerapkan sanksi yang bersifat *penal* dan *non-penal*.

f) Asas Keadilan (*Principle of Justice*)

Asas keadilan dimaksudkan bahwa kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.²⁸ Kerugian yang bersifat non fisik misalnya, hilangnya bidang usaha atau sumber penghasilan, hilangnya pekerjaan, dll. Disisi lain, prinsip keadilan juga harus meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya dan memperoleh perlindungan hukum.²⁹ Ditempatkannya asas keadilan di dalam peraturan pengadaan tanah berarti mencerminkan keadilan distributif sebagaimana dikemukakan Aristoteles.

2. Peranan Penilai (Appraisal) dalam proses Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum
a. Penilai (Appraisal)

Appraisal atau penilaian adalah proses pekerjaan atau kegiatan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Menurut Pasal Angka (1) PMK No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Penilaian adalah Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI. Pasal 1 Angka (2) Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian. Pasal 1 Angka (3) Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.³⁰ Dalam menetapkan Penilai untuk proses pengadaan tanah sesuai Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Syafruddin Kalo, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum*, Cet. Pertama, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2004, hlm. 156

³⁰ Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik.

²⁶ Ediwarman, *Op.Cit.*, hlm. 332

²⁷ *Ibid.*, hlm. 332-333

2012 Pasal 20 Ketua pelaksana pengadaan tanah yang berhak menetapkan penilai pengadaan tanah dengan cara menyeleksi dengan cara seleksi sederhana atau seleksi umum. Menurut Pasal 21 Ayat (2) PerKaBPN No. 5 Tahun 2012 penilai publik yang akan digunakan sebagai penilai harus merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.

b. Dasar Hukum dari Penilai (Appraisal)

- 1) Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Pasal 31-34.
- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 Pasal 20-24.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

c. Tugas dari penilai atau appraisal :

Berdasarkan Pasal 31 UU Pengadaan Tanah mewajibkan lembaga pertanahan menetapkan dan mengumumkan penilai sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Tugas/tanggung jawab dari penilai, adalah :

- 1) Memberikan penilaian terhadap objek pengadaan tanah.
- 2) Bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. (Pasal 32 Ayat (1) UU Pengadaan Tanah).
- 3) Apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban Penilai akan dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 32 Ayat (2) UU Pengadaan Tanah)
- 4) Penilaian yang dilakukan terhadap objek pengadaan tanah, yaitu : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, kerugian lain yang dapat dinilai. (Pasal 33 UU Pengadaan Tanah)
- 5) Penilaian yang dilakukan akan menjadi dasar untuk memberikan nilai ganti rugi pada musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah.

3. Dampak Positif dan Negatif Proses Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum.

Dalam pelaksanaannya ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum memiliki dampak positif dan negatif. Seperti yang sudah di uraikan di atas maka dapat kita lihat dampak positif dan negatif dari proses pengadaan tanah, yaitu:

a. Dampak Positif:

- 1) Masyarakat atau para pemegang hak atas tanah yang telah memberikan tanahnya untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum mendapat kompensasi dari pemerintah.
- 2) Dengan menerima ganti rugi berarti masyarakat atau para pemegang hak kepemilikan telah berpartisipasi membantu pemerintah dalam menjalankan tanggung jawab untuk membangun negara.
- 3) Masalah publik mengenai kebutuhan akan infrastruktur yang baik akan terselesaikan dan terpenuhi.
- 4) Tetap terjaminnya kelangsungan hidup dari para pemegang hak atas tanah dengan baik dan layak.

b. Dampak Negatif :

- 1) Adanya masyarakat para pemegang hak kepemilikan yang merasa dirugikan akibat proses ganti kerugian yang tidak sesuai prosedur ganti rugi, misalnya nilai dan bentuk ganti rugi tidak sesuai.
- 2) Jika nilai atau bentuk ganti rugi tidak sesuai kesepakatan dari musyawarah maka pemegang hak atas tanah tidak akan menerima ganti rugi dan pengadaan tanah akan terhalangi dan tersendat-sendat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum memiliki empat tahapan yaitu : Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan hasil. Dan yang paling banyak permasalahan yaitu pada tahapan persiapan dan pelaksanaan. Adapun kendala-kendala yang sering ditemui di lapangan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yaitu; Proses pembebasan tanah yang alot, Nilai ganti rugi yang tidak adil, Perbedaan cara pandang terhadap tanah, Sosialisasi yang kurang

transparan, Perbedaan tafsiran mengenai musyawarah, Intimidasi dan penggunaan kekerasan, aturan yang tidak jelas, dan Alas hak yang tidak jelas. Kendala-kendala dalam proses pengadaan tanah dapat diminimalisir jika penerapan akan asas-asas pengadaan tanah dapat dilaksanakan dengan baik. Adapun asas-asas menurut Undang-undang Pengadaan tanah yaitu; Asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

2. Kendala yang sering ditemui dalam masalah yaitu para pemegang hak kepemilikan tanah sering tidak setuju dengan besaran nilai/bentuk ganti rugi yang ditawarkan apalagi jika lokasi pembangunan ada di kota besar. Dalam hal ini Penilai /Appraisal sebagai pihak yang menghitung nilai ganti rugi memegang peranan penting sehingga nilai yang dihitung oleh penilai untuk dari ganti rugi dapat diterima oleh pihak penyelenggara dan para pemegang hak atas tanah. Adapun juga beberapa solusi dari kendala – kendala proses pengadaan tanah mengingat pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum ini sangat diperlukan. Diantaranya yaitu, a. Solusi dari aspek hukum, b. Solusi dari aspek penilaian aset, c. Solusi aspek psikososial, d. Solusi aspek manajemen pengadaan tanah.

B. Saran

Dalam memaksimalkan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Maka harus ada yang diperbaiki dan dioptimalkan, diantaranya :

- 1) Aturan mengenai pengadaan tanah harus diperbaharui lagi agar lebih maksimal.
- 2) Untuk menghindari kendala-kendala pengadaan tanah, tim penilai harus lebih teliti dalam pemberian nilai atas objek pengadaan tanah terlebih khusus untuk nilai kerugian non fisik yang dialami oleh pemegang hak atas tanah.
- 3) Harus ada pengawasan dari pihak yang independen yang dapat memantau dan mengawasi dengan baik pelaksanaan pengadaan tanah agar dapat terhindar dari kendala-kendala yang menyebabkan pengadaan tanah terhambat.

- 4) Tranparansi harus lebih ditonjolkan agar dalam pelaksanaannya dapat diketahui dan dimengerti oleh semua pihak yang berkaitan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan, Yopi & Kritian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015.
- Pantja Astawa, I Gede dan Na'a, Suprin, *Memahami Ilmu Negara & Teori Negara*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2012.
- Limbong, Benhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, 2015.
- Iskandar Syah, Mudakir, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta, Permata Aksara, 2015.
- S.W. Sumardjono, Maria, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, 2007.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Cet 2. Jakarta: Kencana, 2008.
- Marsoem, Sudjarwo., Adi, Wahyu., Manoppo, Pieter G., *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Cet. 1 Renebook, Jakarta, 2015.
- Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan di Sumatera Utara*, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, medan, 2001
- Kalo, Syafruddin, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum*, Cet. Pertama, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2004.