

TINJAUAN YURIDIS PEMBEBASAN ATAS TANAH (*LAND ACQUISITION*) UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PENETAPAN GANTI UNTUNG¹

Muhammad Rafly Kulah²
Telly Sumbu³
Roosje M.S. Sarapun⁴

ABSTRAK

Tanah merupakan suatu hal yang terbilang sakral dalam kehidupan masyarakat Indonesia. seperti yang tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 yang secara eksplisit melegitimasi kewenangan atau hak negara untuk mengelola Bumi Indonesia sebagai bagian dari kekayaan alam yang sifatnya terbatas dan ditujukan pada satu tujuan fundamental yaitu kemakmuran rakyat. Adanya unsur dasar dalam pertanahan, Hal tersebut tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dengan adanya fungsi sosial, maka kepentingan umum berkedudukan lebih superior/diprioritaskan dibandingkan dengan kepentingan atau hak pribadi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai ketentuan lanjutan dan penguatan dari UUPA. Ketentuan Pasal 1 Angkat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, pada pokoknya mengamanatkan bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seharusnya dilaksanakan oleh Pemerintah melalui mekanisme ganti kerugian yang sifatnya adil, layak kepada setiap pihak yang berhak dalam hal ini warga masyarakat. Akan tetapi pada praktik dimasyarakat sering kali ditemukan adanya ketidakadilan dalam proses tersebut dikarenakan harga yang ditawarkan oleh Pemilik terlalu menjulang tinggi dan sebaliknya ganti kerugian dari pihak Pemerintah juga terlalu rendah.

Kata kunci : Tanah, Ganti Untung, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah pada prinsipnya merupakan suatu faktor yang sangat esensial dalam tatanan kehidupan bermasyarakat maupun bernegara. Apalagi sudah menjadi fakta keseharian hidup, bahwa masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya mengais rejeki atau penghidupan dengan menggantungkannya pada tanah.⁵

Menurut Djuhaendah Hasan, tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spiritual.⁶ Artinya, substansi inti dari tanah sebagai sumber daya alam pada prinsipnya adalah dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kepentingan masyarakat.

Dasar filosofi pembangunan ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sedangkan berkaitan dengan tata cara pengimplementasiannya pada prinsipnya bergantung terhadap peran dan fungsi Pemerintah Negara yang mengacu pada amanat Alinea ke IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) serta *philosophy groundslach* Pancasila sebagai dasar filosofi dan pedoman hukum utama dalam penyelenggaraan negara itu sendiri.⁷

Orientasi negara yang menitikberatkan faktor peningkatan serta pemajuan terhadap aspek kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagai tujuan ataupun cita-cita bangsa, merupakan Negara yang menganut konsepsi Negara Kesejahteraan (*welfare state*). Hal tersebut dibuktikan melalui dasar hukum perumusan kebijakan pertanahan oleh Kekuasaan Pemerintahan Negara yang dijiwai Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945, berbunyi:⁸

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Bahwa Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, secara eksplisit melegitimasi kewenangan atau hak negara untuk mengelola Bumi Indonesia sebagai bagian dari kekayaan alam yang

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101686

³ Fakultas Hukum Unsrat, Profesor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Serafica Gischa, “Indonesia Sebagai Negara Agraris, Apa Artinya?”, Dikutip pada laman: <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya?page=all>,

Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 19:00 WITA.

⁶ Suganto dan Leliya, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum & Dampak

Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat”, Cetakan Pertama, CV Budi Utama, Januari 2017, Hal. 12.

⁷ Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat, Fokky Fuad Wasitaatmadja, “Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam”, Jurnal Universita Al-Azhar Indonesia, Vol. VI, No. I, Tahun 2021, Hal. 62-63.

⁸ Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

sifatnya terbatas dan ditujukan pada satu tujuan fundamental yaitu kemakmuran rakyat. Hal tersebut menjadi tegas dalam Konstitusi, mengingat bunyi dari Ketentuan Pasal 28I Ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyebutkan:⁹

“Perlindungan, Pemajuan, Penegakan dan Pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama Pemerintah”

Maka berangkat dari kedua klausul Pasal dalam UUD NRI 1945 tersebut, sehingga jelas orientasi penyelenggaraan negara dalam hal pengelolaan pertanahan ialah menganut konsep Negara Kesejahteraan (*welfare state*), dimana dititik tekankan pada hak kekuasaan negara terhadap pertanahan dan diperuntukkan terhadap kemakmuran rakyat.

Sehubungan dengan prinsip mendasar terkait pertanahan, secara umum tidak hanya mempunyai nilai dan fungsi ekonomis, akan tetapi juga memiliki fungsi sosial. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*.¹⁰

Fungsi sosial yang melekat pada aspek kepemilikan tanah yang dihubungkan dengan hak kekuasaan negara terhadap pengelolaan tanah di Indonesia pada pokoknya menghendaki bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara atau subjek hukum lainnya tidak dapat dipergunakan hanya terbatas untuk kepentingan pribadi, melainkan harus disesuaikan dengan keadaan khusus yaitu demi dan untuk kepentingan umum. Sehingga dapat ditarik suatu diskursus yang menimbulkan permasalahan hingga saat ini, bahwa dengan adanya fungsi sosial, maka kepentingan umum berkedudukan lebih superior/diprioritaskan dibandingkan dengan kepentingan atau hak pribadi.

Selanjutnya aturan pelaksana mengenai pengadaan tanah dalam melakukan pembangunan untuk kepentingan umum terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012) sebagai ketentuan lanjutan dan penguatan dari UUPA.¹¹

Ketentuan Pasal 1 Angkat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pada pokoknya mengamanatkan bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum seharusnya dilaksanakan oleh Pemerintah melalui mekanisme ganti kerugian yang sifatnya adil, layak kepada setiap pihak yang berhak dalam hal ini warga masyarakat. Akan tetapi pada praktik dimasyarakat sering kali ditemukan adanya ketidakadilan dalam proses tersebut dikarenakan harga yang ditawarkan oleh Pemilik terlalu menjulang tinggi dan sebaliknya ganti kerugian dari pihak Pemerintah juga terlalu rendah.¹²

Istilah ganti rugi seringkali dipersamakan dengan kata ganti untung yang pada prinsipnya memiliki kesamaan dalam segi maknanya, namun berbeda ketika dilihat dari aspek bahasanya maka dapat ditemukan perbedaannya dimana kata ganti rugi diakomodir sebagai kata baku dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ganti untung sebagai kata tidak baku yang memiliki arti dimasyarakat berupa suatu penggantian yang berorientasi pada keuntungan dan bukan justru sebaliknya. Hal tersebut dibuktikan melalui penggunaan istilah ganti rugi yang dianut serta dimuat dalam peraturan perundang-undangan khususnya UU Pengadaan Tanah.

Apabila merujuk pada klausa yuridis tentang ganti kerugian, maka secara definitif disebutkan dalam UU Pengadaan Tanah sebagai bentuk penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kemudian dijelaskan kembali terkait pihak yang berhak sebagaimana dimaksud ialah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.¹³ Oleh karena frasa ganti kerugian disebutkan dalam UU Pengadaan Tanah, maka seharusnya menjadi kewajiban hukum bagi *stakeholder* penyelenggara kebijakan untuk sangat memperhatikan persoalan pemberian ganti kerugian sebagai suatu hak yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Menurut Ketentuan Pasal 27 Ayat (2) UU Pengadaan Tanah, disebutkan bahwa penyelenggaraan kebijakan pembebasan tanah terdiri atas beberapa kegiatan yang salah satu diantaranya adalah menyangkut konteks ganti rugi dan hal-hal lainnya berikut ini:¹⁴

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan

⁹ Pasal 28I Ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹⁰ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

¹² Hamalatul Qur'ani, *“Mengurai Benang Kusut Problematika Pembebasan Lahan Serta Solusinya”*, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengurai-benang->

[kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya-It5c138e6c4afc0](https://www.hukumonline.com/berita/a/mengurai-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya-It5c138e6c4afc0), Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 19:00 WITA.

¹³ Rahayu Subekti, *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Yustitia Vol. 5, No. 2, Agustus 2016, Hal. 379.

¹⁴ *Ibid.*, Hal. 387.

e. Pelepasan tanah instansi.

Adapun sehubungan dengan bentuk-bentuk pemberian ganti kerugian atau ganti untung dalam penyelenggaraan kebijakan pembebasan tanah yang secara yuridis diakui oleh peraturan perundang-undangan, disebutkan pada Ketentuan Pasal 36 UU Pengadaan Tanah yang meliputi:¹⁵

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;
- c. Pemukiman Kembali;

Yaitu proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

d. Kepemilikan Saham;

Yaitu ganti kerugian dalam bentuk saham atau dalam hal ini adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan para pihak.

e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Yaitu bentuk lain yang didasarkan pada persetujuan para pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan kebijakan pembebasan atas tanah (*land acquisition*) dalam rangka kepentingan umum dalam konsep negara kesejahteraan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?

2. Bagaimana penerapan kebijakan pembebasan atas tanah untuk kepentingan umum dalam aspek penetapan ganti untung?

C. Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penulisan yuridis normatif. menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penulisan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka sebagai dasar untuk diteliti

dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁶ Tipe penulisan yang digunakan menurut sifatnya adalah penulisan deskriptif.¹⁷ menurut ilmu yang digunakan adalah penelitian monodisipliner, artinya laporan penulisan ini hanya didasarkan pada satu disiplin ilmu, yaitu ilmu hukum.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Kebijakan Pembebasan Atas Tanah (Land Acquisition) dalam Rangka Kepentingan Umum dalam Konsep Negara Kesejahteraan Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Perkembangan substansi hukum tentang pengadaan tanah di Indonesia dapat ditinjau melalui beberapa dasar hukum turunan yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah itu sendiri yang meliputi skema fokus pembahasan yang berbeda dengan sifatnya yang umum maupun khusus ataupun teknis dan non teknis. Hal tersebut antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja¹⁸
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;¹⁹
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Pembelanjaan Daerah;²⁰ dan
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; dan²¹

¹⁵ Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

¹⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat", Rajawali Press. Jakarta Tahun 2001, Hal.13-14

¹⁷ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum", UI Press, Jakarta Tahun 1986, Hal. 50-51.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

¹⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan

Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

²⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Pembelanjaan Daerah.

²¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung

5. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;²²

Peraturan Pemerintah No. 39/2023 mencabut keberlakuan:

6. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;²³
7. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum;²⁴

Keseluruhan peraturan sebagaimana disebutkan diatas, pada prinsipnya menunjukkan perkembangan substansi hukum pengadaan tanah yang bersumber dari UU pengadaan tanah, dimana dalam konteks penerapannya tentu tidak boleh bertentangan dengan prinsip negara kesejahteraan yang secara tegas terkandung dalam Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) dan (4) UUD NRI Tahun 1945 sebagai dasar hukum tertinggi penyelenggaraan negara, berbunyi:²⁵

Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945:

“Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Pasal 33 Ayat (4) UUD NRI 1945:

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan

menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”

Merujuk pada pendapat Bagir Manan tentang keterkaitan penguasaan negara guna mewujudkan kemakmuran rakyat sebagaimana bunyi Pasal 33 Ayat (3) Konstitusi Indonesia, maka dalam konteks penerapannya Negara secara logis diwajibkan untuk memenuhi 3 (tiga) hal mendasar, antara lain: ²⁶

1. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat; dan
3. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Berdasar pada Perspektif konstitusi tentang hal-hal yang harus dipertimbangkan dalam upaya penyelenggaraan kebijakan pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum, maka secara ideal harusnya bertitik tumpu terhadap tata cara/metode yang harus menguntungkan rakyat sebagai tujuan pelaksanaan kebijakan tersebut sehingga tidak dibenarkan merugikan hak-hak individu masyarakat selaku pemilik tanah.²⁷

Pertimbangan tentang penerapan kebijakan pembebasan tanah (*land acquisition*) dalam rangka kepentingan umum pada prinsipnya tidak terlepas dari esensi tanah yang memiliki fungsi sosial, dimana dalam Pasal 6 UUPA yang dirumuskan berupa nilai dari tanah yang tidak dibenarkan apabila hanya merujuk pada konsep kepentingan pribadi, tetapi diharuskan pula untuk bernilai manfaat guna kepentingan orang banyak (kepentingan sosial).²⁸ Akan tetapi, apabila merujuk

Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁴ Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.

²⁵ Lihat Lampiran UUD NRI 1945: Ahmad, Fence M. Wantu, dan Novendri M. Nggilu, *Hukum Konstitusi: Menyongsong*

Fajar Perubahan Konstitusi Indonesia Melalui Pelibatan Mahkamah Konstitusi, Cetakan Pertama UII Press, (Yogyakarta: Oktober 2020), Hal. 155.

²⁶ Ahmad Redi, *Dinamika Konsepsi Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam: Dynamics of State Control Concept on Natural Resource*, Jurnal Konstitusi Vol. 12, No. 2, (Jakarta Barat: Juni 2015), Hal. 408.

²⁷ Yunizar Hendriansyah dkk, *Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Yuridis Atas Hak Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah*, Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora Vol. 5, No. 02, (Juli 2022), Hal. 169.

²⁸ Lihat: Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi: *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*.

pada pengaturan pengadaan tanah maka terdapat perbedaan sudut pandang atas konsep kepentingan umum, misalnya perbandingan berikut ini:²⁹

- a. *Pertama*, Pasal 1 Angka (6) UU Pengadaan tanah merumuskan makna kepentingan umum pada konotasi kepentingan Bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat; dan
- b. *Kedua*, Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merumuskan hal yang sama tentang definisi kepentingan umum berupa kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat;

Kedua perbedaan makna kepentingan umum yang diatur dalam perundang-undangan, pada prinsipnya mengindikasikan adanya batasan pengertian dan terlalu abstrak sehingga dalam penerapannya justru menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda atau multi-interpretasi. Atas dasar konsep kepentingan umum yang tidak diatur secara harmonis dalam perundang-undangan, maka seringkali dalam penerapan beberapa jenis kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum justru berkesan disorientasi atau salah sasaran serta tidak sejalan dengan sebagaimana mestinya.³⁰

1. Kebijakan Pembebasan Tanah Sebelum Perubahan.

Konsep pembebasan lahan (*land acquisition*) bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut skema yuridis dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Kepentingan Umum, terdiri atas 3 (tiga) unsur dominan yaitu: *Pertama*, Kegiatan untuk mendapatkan tanah; *Kedua*, Dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum; dan *Ketiga*, Pemberian ganti rugi kepada pihak-pihak yang berhak sebagai akibat dari kegiatan pengadaan atas tanah dan pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lainnya. Konsep tersebut diterapkan berdasarkan 10 (sepuluh) Asas pembebasan tanah, antara lain:³¹

- a. Asas Kemanusiaan;
- b. Asas Keadilan;
- c. Asas Kemanfaatan;
- d. Asas Kepastian;
- e. Asas Keterbukaan;

- f. Asas Kesepakatan;
- g. Asas Keikutsertaan;
- h. Asas Kesejahteraan;
- i. Asas Keberlanjutan; dan
- j. Asas Keselarasan.

Adapun asas-asas lainnya namun sifatnya fundamental yang berhubungan dengan pembebasan tanah/lahan khususnya dalam penerapan konsep kebijakan pengadaan tanah/lahan, secara umum meliputi hal-hal berikut ini:³²

- a. Kepentingan Umum (*aglemene belang/ten aglemeenen nutte*);
- b. Keadaan Memaksa (*overmacht*)/*cursive/force majeure*;
- c. Musyawarah (*konsensuil*);
- d. Ganti kerugian (*compensation*);
- e. Pencabutan Hak (*Onteigening*);
- f. Pembebasan Tanah (*land acquisition*);
- g. Pelepasan hak;
- h. Penyerahan hak; dan
- i. Transaksi (*an agreement*).

Tanggung jawab dalam hal penjaminan atas ketersediaan tanah/lahan guna pembangunan untuk kepentingan umum beserta dengan pendanaan atas pelaksanaan kebijakan tersebut menurut peraturan perundang-undangan diberikan kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota. Kemudian kewajiban hukum terhadap pihak yang berhak dalam melepaskan tanahnya guna pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hanya dapat dilakukan ketika telah melalui tahapan pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.³³

Pemberian ganti rugi yang sifatnya adil dan layak terhadap pihak yang memegang hak atas objek pengadaan tanah secara yuridis adalah hal yang diharuskan atau diwajibkan kepada pemerintah selaku penyelenggara kebijakan, dimana tidak hanya dimaknai dengan besaran uang semata, namun terdiri atas 5 (lima) bentuk ganti kerugian sebagaimana ditentukan pada Ketentuan Pasal 36 UU Pengadaan Tanah, antara lain:³⁴

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;
- c. Permukiman Kembali;

²⁹ Eric Henry Supit, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Administratum Vol. IX, No. 4. (April 2021), Hal. 72.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ *Op Cit.*, Admin Negarahukum.com, "Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum".

³² Mulyadi, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan*

Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Jurnal Varia Hukum Vol. XX, No. VIII, (September 2017), Hal. 1193-1194.

³³ Lihat: Pasal 4 Ayat (1) dan (2) dan Pasal 5 Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

³⁴ Lihat: Pasal 36 Huruf (a) s/d (e) Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- d. Kepemilikan Saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penentuan besaran nilai ganti kerugian terhadap objek pembebasan lahan (*land acquittion*) ditentukan oleh Lembaga Pertanahan yang diberikan kewenangan menurut perundang-undangan sehingga wajib bertanggungjawab atas ketetapan nilai ganti kerugian tersebut.³⁵ Sedangkan parameter penilaian yang menjadi dasar penetapan nilai dari Lembaga Pertanahan ditentukan berdasarkan per bidang tanah/lahan, meliputi:

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

Menurut UU Pengadaan Tanah apabila telah ditetapkan besaran nilai ganti kerugian menurut per bidang tanah, maka Lembaga Pertanahan wajib memasukkannya ke dalam berita acara sehingga dapat menjadi dasar dalam musyawarah penetapan ganti kerugian. Selanjutnya dalam hal bidang tanah tertentu yang menjadi objek pelaksanaan kebijakan pengadaan/pembebasan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana mestinya, masyarakat selaku pemegang hak atas tanah tersebut berdasarkan ketentuan Perundang-undangan berhak meminta penggantian kerugian secara utuh.³⁶

Merujuk pada ketentuan Pasal 13 UU Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merumuskan penyelenggaraan pengadaan tanah berdasarkan 4 (empat) tahapan yang wajib dilaksanakan oleh Pemerintah.³⁷ Hal tersebut secara lengkap dan komprehensif diuraikan sebagai berikut:³⁸

1. Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah.

Tahap perencanaan merupakan langkah pertama yang menentukan keseluruhan proses pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah secara mendetail dari hulu hingga ke hilir (dari awal sampai dengan selesai). Hal tersebut secara *eksplisit* disebutkan dalam Ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 sebagai aturan

pelaksana atas Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2005 *jo* Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Pencantuman atas hasil perencanaan pengadaan tanah yang telah ditentukan oleh *stakholder* terkait, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan tanah yang paling sedikit memuat hal-hal berikut ini.³⁹

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan, menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan serta manfaat pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan, menguraikan kesesuaian rencana lokasi pengadaan tanah dengan RTRW dan Prioritas Pembangunan.
- c. Letak Tanah, menguraikan wilayah administrasi tempat lokasi pembangunan yang direncanakan: Kelurahan/desa, kecamatan, Kabupaten/kota dan provinsi
- d. Luas Tanah yang dibutuhkan, menguraikan perkiraan luas tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut.
- e. Gambaran umum status tanah, menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah.
- f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, menguraikan waktu yang diperlukan untuk masing masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah
- g. Perkiraan jangka waktu pembangunan, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- h. Perkiraan nilai tanah, menguraikan perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah meliputi tanah, ruang di atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman benda yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat dinilai.

³⁵ Lihat: Pasal 31 dan Pasal 32 Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

³⁶ Lihat: Pasal 34 dan Pasal 35 Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

³⁷ Lihat: Pasal 13 Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

³⁸ Sudibyanung, Koes Widarbo dan Fahmi Charis Mustofa, *Peermasalahan Di Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Skala Besar Dan Skala Kecil Serta Solusinya Di Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Tahun 2017-2019)*, Laporan Penelitian Sistematis, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Yogyakarta: 2019), Hal. 8-19.

³⁹ *Ibid.*, Hal. 8-9.

- i. Rencana anggaran, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Apabila telah selesai maka dokumen ini diserahkan kepada Gubernur sebagai pejabat yang akan melaksanakan kegiatan persiapan pengadaan tanah. Dengan diserahkan dokumen perencanaan ini kepada Gubernur, maka tahapan perencanaan pengadaan tanah telah selesai dan dilanjutkan ke tahapan persiapan.

2. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah.

Gubernur selaku pemangku kebijakan atau kedudukannya selaku perwakilan Pemerintah Pusat di Daerah bertugas untuk melakukan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hal-hal yang harus dilakukan pada konteks ini meliputi:⁴⁰

- a. Pembentukan Tim Persiapan;
- b. Pemberitahuan;
- c. Pendataan Awal;
- d. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan;
- e. Pengkajian Keberatan; dan
- f. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Lokasi.

3. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah terlebih dahulu dilakukan oleh Gubernur yang berkoordinasi sekaligus mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan tersebut kepada Bupati atau Walikota berdasarkan pertimbangan efektivitas, efisiensi, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya. Tahap pelaksanaan ini diatur dalam Pasal 16 s/d Pasal 26 UU Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Selain dari pada itu, pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah juga dilakukan hal-hal berikut ini:⁴¹

- a. Tahap Inventarisasi dan Identifikasi P4T (Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah);
- b. Tahap penilaian ganti kerugian;

- c. Tahap musyawarah bersama masyarakat selaku pemegang hak atas tanah;
- d. Tahap Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan Hak atas Tanah.

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah.

Penyerahan hasil pengadaan tanah adalah kegiatan serah terima hasil pengadaan tanah oleh pelaksana pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah, berupa dokumendokumen pengadaan tanah, dan di lengkapi dengan pendokumentasian oleh instansi yang melaksanakan pengadaan tanah serta di serahkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk di tindak lanjuti dengan kegiatan selanjutnya yaitu permohonan hak atas tanah dan pelaksanaan pembangunan.⁴²

2. Kebijakan Pembebasan Tanah Setelah Perubahan.

Perkembangan norma hukum tentang pembebasan tanah terlihat dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja yang merubah keberlakuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana UU Cipta Kerja sebenarnya tidak merubah keseluruhan dari sistem pengadaan tanah yang telah berlaku sebelumnya, namun mengatur agar penilaian terhadap objek pengadaan tanah dilakukan oleh Penilai Pertanahan yang independen dan profesional dan telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan. Penilai pertanahan sebagaimana dimaksud ialah penilai publik yang tergabung dalam suatu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan memiliki tugas serta tanggung jawab dalam hal menentukan nilai dari objek pengadaan tanah yang menjadi dasar penetapan besaran ganti rugi terhadap masyarakat yang terdampak dan berpengaruh kepada aspek kesejahteraan dan penghidupannya.

Menurut norma hukum sebagaimana terkandung pada bagian umum penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 yang merubah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diuraikan bahwa gagasan fundamental penyelenggaraan kebijakan pengadaan tanah (*land acquisition*) didasarkan pada paradigma perubahan, antara lain:⁴³

1. *Pertama*, Upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang pengadaannya

⁴⁰ *Ibid.*, Hal. 10-15.

⁴¹ *Ibid.*, Hal. 16-19.

⁴² *Ibid.*, Hal. 19.

⁴³ Lihat: Bagian Umum Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Hukum Tanah Nasional;

2. *Kedua*, Dalam rangka percepatan mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera sehingga dibutuhkan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja. Kemudian salah satu kebijakan strategis yang diperlukan untuk menggerakkan pertumbuhan perekonomian antara lain melalui instrumen penyediaan tanah bagi pembangunan infrastruktur; dan
3. *Ketiga*, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum perlu dilakukan perubahan. Ketentuan perubahan dalam Peraturan Pemerintah ini antara lain mengenai kepastian hukum penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyesuaian pengertian/definisi dalam Ketentuan Umum, Penilai Pemerintah, Objek Pengadaan Tanah yang berada pada lokasi bidang tanah terindikasi sebagai tanah musnah, dan penitipan Ganti Kerugian

Konsep kebijakan pengadaan atas tanah setelah perubahan pada prinsipnya sama dengan keberlakuan UU Pengadaan Tanah terdahulu. Hal tersebut diatur dan ditegaskan lebih lanjut ke dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Sebagaimana telah diubah ke dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, yang mengatur beberapa tahapan pengadaan tanah sebagai berikut:⁴⁴

4. Tahapan Perencanaan, diatur dalam PP 19/2021 bahwa Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum wajib membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja Pemerintah/Instansi yang memerlukan tanah.

Dengan demikian, pengadaan tanah dan penggunaan/pemanfaatan tanah tersebut nantinya sinkron dengan rencana tata ruang pada tingkat nasional.

5. Tahapan Persiapan, yaitu Gubernur selaku Kepala Daerah Provinsi yang memegang wilayah otonomi berwenang untuk membentuk tim persiapan guna melaksanakan pemberitahuan yang sifatnya informati kepada masyarakat tentang rencana pembangunan, pendataan awal lokasi, konsultasi publik, menyiapkan dan mengumumkan penetapan lokasi pembangunan dan melaksanakan tugas lainnya yang diperlukan.
6. Tahapan Pelaksanaan, yaitu pelaksanaan atas kebijakan pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh Menteri dan Kepala Kantor Wilayah selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Fokus pada tahapan ini dinilai sangat esensial, mengingat ruang lingkup kegiataannya yang mencakup mulai dari tahap inventarisasi tanah hingga pelepasan tanah beserta dengan penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan nilai ganti rugi dan pemberian ganti rugi.
7. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah, yaitu penyerahan atas hasil pengadaan tanah yang dilakuakn dalam jangka waktu kurang lebih 14 (empat belas) hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah.

B. Penerapan Kebijakan Atas Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Aspek Penetapan Ganti Untung

Pembebasan tanah (*land acquisition*) bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dasar landasan pemerintah dalam upaya melaksanakan pengadaan tanah dengan pertimbangan bahwa nilai dari tanah yang tidak hanya dibutuhkan guna kepentingan pribadi maupun masyarakat, tetapi juga untuk kepentingan negara yang tentunya diperuntukan kepada kemaslahatan orang banyak (kepentingan umum/sosial).

⁴⁵

Kebijakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Pemerintah khususnya dalam rangka pemenuhan pada bidang infrastruktur seperti dalam hal ini jalan tol, jalanan umum dan lain sebagainya. Walaupun memiliki maksud dan tujuan yang baik, akan tetapi pada praktik

⁴⁴ Dhaniswara K. Harjono, *Tanggung Jawab Penilai Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum Indonesia (JHI) Vol. 2, No. 7, (Januari: 2023), Hal. 65.

⁴⁵ Darwat Pakki dan Marini Citra Dewi, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jembatan Lalove Kota Palu*, Maleo Law Journal Vol. 6, No. 1, (Palu: April 2022), Hal. 6.

pelaksanaannya baik pada konteks pengadaan tanah berskala besara maupun kecil, sering kali menimbulkan permasalahan yang sifatnya kompleks terhadap hak-hak masyarakat. Misalnya, tentang pemberian ganti untung (kerugian) yang dalam praktiknya sering kali justru merugikan masyarakat maupun tidak rasionalnya penentuan harga yang diajukan masyarakat terhadap tanahnya. Hal tersebut menandakan bahwa permasalahan dewasa ini menyangkut kedua belah pihak, yaitu dari unsur pelaksana kebijakan (Pemerintah) dan masyarakat selaku pemegang hak itu sendiri.

Adapun lebih spesifik terkait permasalahan ganti kerugian ataupun dalam praktik di lapangan sering kali menggunakan istilah ganti untung, umumnya dapat menyangkut persoalan-persoalan berikut ini:⁴⁶

1. Permasalahan legalitas pemegang hak atas tanah yang menjadi objek penyelegaraan kebijakan pembebasan/pengadaan tanah, dimana kebanyakan masyarakat yang tanahnya merupakan objek kebijakan tersebut tidak memiliki sertifikat tanah atau bukti pendukung kepemilikan lainnya sehingga memicu problematika lainnya. Contoh berupa sengketa tanah warisan antar ahli waris, dan macam-macam sengketa lainnya yang jelas sangat mempengaruhi proses penentuan nilai ganti rugi terhadap pihak yang berhak atau bahkan dapat pula menghambat jalannya proses pembebasan lahan sebab pihak penyelenggara yang tidak dapat memasuki bagian dari pada objek, mengingat pemenuhan syarat penerima hak ganti rugi yang belum dapat ditentukan.
2. Permasalahan penentuan besaran nilai ganti kerugian (ganti untung) dalam bentuk uang yang ditentukan oleh pihak berwenang sering kali tidak sesuai dengan ekspektasi masyarakat yang pada akhirnya memicu konflik berkepanjangan, sehingga menghambat jalannya proses penyelenggaraan kebijakan pembebasan lahan dan berdampak pula terhadap tenggat waktu (*deadlock*) sebagaimana telah ditentukan dalam tahapan perencanaan. Problematika semacam ini umumnya dapat diselesaikan dengan proses musyawarah namun memakan waktu yang cukup lama dan ada juga yang bahkan tidak dapat diselesaikan.

Kedua pokok permasalahan diatas merupakan hal umum yang menjadi kendala dalam pelaksanaan kebijakan pembebasan tanah untuk kepentingan umum

khususnya terkait persoalan ganti kerugian (ganti untung). Sehubungan dengan itu, melalui uraian konteks pembebasan tanah baik berskala kecil maupun skala besar dapat ditemukan pula permasalahan yang sifatnya teknis dan mempengaruhi penentuan nilai ganti kerugian.

1. Problematika Pengadaan Tanah Berskala Besar

Persoalan kebijakan pelaksanaan pengadaan tanah berskala besar sejatinya dititikberatkan pada konteks yang sangat krusial dalam menentukan apakah kebijakan ini dapat terselenggara dengan baik atautkah tidak, yaitu merujuk pada tahapan penyusunan dokumen perencanaan dimana merepresentasikan tentang rencana kegiatan yang akan dilaksanakan. Hal tersebut menjadi suatu masalah paling krusial disebabkan oleh pertimbangan bahwa tampak dari isi dokumen perencanaan itu sendiri, misalnya posisi letak tanah serta luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, estimasi jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan, perkiraan nilai tanah termasuk rencana penganggaran biaya operasional maupun biaya pendukung pelaksanaan kegiatan.⁴⁷

Faktor akibat dari masalah yang terdapat pada tahapan perencanaan yang tidak sempurna dan konkrit untuk dilaksanakan pada dasarnya mampu menimbulkan permasalahan yang sifatnya kompleks serta mempengaruhi jalannya tahapan-tahapan pengadaan tanah lainnya baik dalam hal ini tahapan persiapan, pelaksanaan bahkan terhadap penyerahan hasil.⁴⁸ Bentuk ketidakjelasan dan ketidaklengkapan dokumen pengadaan tanah pada tahapan perencanaan disebabkan oleh kurangnya pemahaman dari penyusun baik yang berasal dari instansi yang membutuhkan tanah maupun konsultan yang diberikan tanggung jawab guna menyusun dokumen perencanaan itu sendiri.

Salah satu penyebab lainnya terhadap masalah dokumen perencanaan yang tidak jelas, utamanya dikarenakan belum adanya standarisasi dokumen pengadaan tanah, meskipun secara legal formal di dalam UU pengadaan tanah telah diatur mengenai isi dan susunan dokumen perencanaan meskipun hanya secara garis besar saja. Hal ini relatif dianggap belum detail dan belum jelas dengan apa yang dimaksud pada setiap komponen atau bahkan tahapan di dalam pengadaan tanah. Oleh karena itu ada semacam harapan dari instansi yang membutuhkan tanah ketika menyusun dokumen perencanaan, agar setiap komponen dalam dokumen perencanaan jika memungkinkan dapat dibuat semacam template dari setiap item per item, yang

⁴⁶ Setiyo Utomo, *Problematika Proses Pengadaan Tanah*, Jurnal Justitia (Sinta): Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial Vol. 5, No. 2, Agustus 2020, Hal. 29-31.

⁴⁷ *Op Cit.*, Sudibyanung, Koes Widarbo dan Fahmi Charis Mustofa, *Peermasalahan Di Dalam Pelaksanaan Pengadaan*

Tanah Untuk Kepentingan Umum Skala Besar Dan Skala Kecil Serta Solusinya Di Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Tahun 2017-2019), Hal. 25-26.

⁴⁸ *Ibid.*,

berfungsi sebagai penuntun mengenai bagaimana tatacara penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah, sehingga diharapkan dapat menjadi sebuah standarisasi secara baku.⁴⁹

2. Problematika Pengadaan Tanah Berskala Kecil

Kebijakan pengadaan tanah berskala kecil dalam praktiknya di lapangan dapat dilakukan secara langsung tanpa harus melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah sebagaimana ditentukan pada UU Nomor 2/2012 (yaitu: Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil), namun hanya melalui mekanisme jual beli atau tukar menukar maupun cara lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁵⁰ Dengan kata lain, bahwa pelaksanaan pengadaan tanah berskala kecil menurut perundang-undangan dilaksanakan melalui 2 (dua) opsi, yaitu secara langsung maupun melalui tahapan-tahapan pengadaan tanah secara umum.

Menurut Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Sebagaimana telah diubah ke dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan konsep pelaksanaan pengadaan tanah berskala kecil, berbunyi:⁵¹

“Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:

- a. *Secara langsung oleh instansi yang memerlukan Tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau*
- b. *Dengan menggunakan tahapan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.”*

Titik pokok permasalahan penyelenggaraan pengadaan tanah berskala kecil dijelaskan oleh Toar K. R. Palilingan dalam karya tulisnya yang berjudul “kritik terhadap pengaturan pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan bagi kepentingan umum”, dimana mengemukakan bahwa permasalahan tersebut didasarkan pada 2 (dua) konteks kekurangan yang terdapat dalam substansi hukum (norma hukum yang berlaku/hukum positif) antara lain:⁵²

1. Tidak adanya pengaturan yang secara komprehensif menjelaskan tentang tahapan perencanaan dan persiapan dalam pengadaan tanah skala kecil dimana merujuk pada pengaturan yang hanya melegitimasi tentang opsi pengadaan tanah skala kecil (tidak lebih dari 5 hektar) yang dapat dilakukan secara langsung oleh Pemerintah dengan menggunakan mekanisme jual-beli kepada masyarakat selaku pemegang hak atau disebut sebagai pihak yang berhak. Hal tersebut dikatakan bermasalah, mengingat cara yang ditempuh adalah secara langsung tanpa menggunakan tahapan persiapan atau perencanaan apapun sehingga tidak mewajibkan pula tahapan penetapan lokasi, sedangkan dalam praktik di lapangan sering kali terjadi konflik karena kurangnya pengetahuan masyarakat sehingga terjadi banyak sekali penolakan.
2. Tidak adanya pengaturan jelas berkaitan dengan penentuan harga dalam praktik pengadaan tanah skala kecil, dimana bertitik-tumpu terhadap keberadaan tim appraisal dalam penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi. Hal tersebut menjadi suatu masalah dikarenakan tidak ada satupun hukum positif sekarang ini yang mengatur secara tegas dan spesifik terkait mekanisme pemilihan appraisal sebagaimana dalam praktik pengadaan tanah berskala besar yang menggunakan sistem lelang, serta tidak diatur pula sehubungan dengan upaya apa yang dapat ditempuh oleh instansi pelaksana yang membutuhkan tanah ketika pemilik tanah selaku pemegang hak tidak menyetujui pelaksanaan pengadaan tanah maupun keberatan dengan penentuan harga yang ditetapkan berdasarkan penilaian tim appraisal.⁵³

Permasalahan lainnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil pada prinsipnya dapat diukur berdasarkan unsur akibat dari masalah ketika pemilik lahan tidak menyetujui/menyetujui pelaksanaan pengadaan tanah berskala kecil yang menghendaki tidak adanya kemungkinan konsinyasi,

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia, *Perencanaan Dan Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan*, Modul 5: Pengadaan Tanah Berskala Kecil, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, (Bandung: 2017), Hal. 9.

⁵¹ Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁵² Toar K. R. Palilingan, *Kritik Terhadap Pengaturan Pengadaan Tanah Skala Kecil Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. IV, No. 9, (Okt-Des: 2016), Hal. 82.

⁵³ *Ibid.*, Hal. 83.

maka konsekuensinya adalah terjadinya “deadlock” atau pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Hal tersebutlah yang kemudian seringkali menimbulkan masalah yang sangat krusial dalam praktik pengadaan tanah khususnya mengenai nilai ganti kerugian.⁵⁴

Spesifik tentang kelemahan pengadaan tanah berskala kecil menggunakan mekanisme langsung pada prinsipnya dapat dirangkum menjadi beberapa hal mendasar antara lain:⁵⁵

- a. Tidak dapat dilakukannya konsinyasi;
- b. Lokasi pengadaan tanah yang sifatnya tidak pasti atau dapat berpindah-pindah;
- c. Dokumen perencanaan yang tidak lengkap;
- d. Perizinan yang tidak lengkap;
- e. Negosiasi nilai ganti rugi berpotensi merugikan negara; dan
- f. Tidak adanya transparansi nilai ganti rugi.

Keseluruhan permasalahan-permasalahan yang telah diilustrasikan sebelumnya pada prinsipnya telah menimbulkan permasalahannya lainnya yang juga tidak kalah penting dan sering kali terjadi dimasyarakat yaitu masalah nominal ganti rugi yang dirasa tidak rasional oleh pemilik lahan sehingga terjadi penolakan atas pelaksanaan pengadaan tanah. Upaya penyelesaian permasalahan ketika terjadi dilapangan secara legal formal telah diantisipasi dalam Ketentuan Pasal 42 Ayat (1) dan (2) UU No. 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:⁵⁶

Ayat 1:

“Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.”

Ayat 2:

“Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:

- a. *Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau*
- 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; atau*
 4. *Menjadi jaminan di bank.”*

.PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, konsep kebijakan pembebasan tanah akan melalui 4 (empat) tahapan pokok yaitu: Tahap Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil. Namun hal tersebut hanya bersifat wajib terhadap pengadaan tanah berskala besar dan tidak bersifat wajib pada pengadaan tanah berskala kecil karena diberikan opsi untuk dilakukan secara langsung, yaitu melalui transaksi jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya yang tidak bertentangan dengan hukum.
2. Titik permasalahan dalam kebijakan pembebasan lahan terletak pada segi implementasinya yang kurang ideal karena menimbulkan banyak permasalahan khususnya terhadap penentuan ganti untung. Hal tersebut digambarkan melalui masalah pengadaan tanah berskala kecil yang tidak melalui tahapan-tahapan sebagaimana ditentukan oleh UU Pengadaan Tanah, sehingga menimbulkan masalah pada aspek nilai ganti rugi yang dinilai kurang rasional. Kemudian dalam pengadaan tanah berskala besar yang sering kali bermasalah dalam tahapan perencanaan khususnya dalam penyusunan dokumen perencanaan.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut:

⁵⁴ Giffon Samosir, Sarjita, dan Koes Widarbo, *Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runaway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3, No. 3, (September: 2020), Hal. 162.

⁵⁵ Wenny Yolanda Ratna Sari, Priyo Katon Prasetyo dan Sudibyanung, *Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil Dengan dan Tanpa Penetapan Lokasi Di Kabupaten Sleman*,

Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan Vol. 1, No. 1, (Yogyakarta: November 2021), Hal 68.

⁵⁶ Rakha Bagus Taruna dan Indri Fogar Susilowati, *Problematika Penyelesaian Ganti Rugi Melalui Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto*, Jurnal Novum Vol. 1, No. 1, (Surabaya: 2019), Hal. 31.

1. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) dari setiap individu penyelenggara kebijakan pembebasan atas tanah khususnya pada tim penilaian ganti rugi dan tim penyusun dokumen perencanaan kegiatan, sehingga dapat mencegah dan meminimalisir permasalahan dalam kebijakan pengadaan tanah. Serta mengoptimalkan aspek koordinasi antar *stakeholder* terkait pengadaan tanah dengan masyarakat selaku “pihak yang berhak” atas kompensasi yang timbul dari pelaksanaan kebijakan tersebut melalui sosialisasi yang intens guna memberikan pengetahuan terhadap maksud dan tujuan pengadaan tanah baik berskala kecil maupun besar, sehingga mampu mencegah hal-hal yang menjadi hambatan-hambatan yang sifatnya teknis lapangan serta mampu menghadirkan solusi yang efektif untuk menanggulangi masalah-masalah yang sedang dan/atau akan timbul selama proses pelaksanaan kebijakan tersebut.
2. Merubah perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan mengatur secara kompherensif tentang mekanisme pengadaan tanah berskala kecil, yaitu dengan mewajibkan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dalam pelaksanaan kebijakan tersebut sehingga mampu meminimalisir resiko permasalahan yang timbul sebagai akibat dari implementasi kebijakan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Ahmad, Fence M. Wantu, dan Novendri M. Nggilu, *Hukum Konstitusi: Menyongsong Fajar Perubahan Konstitusi Indonesia Melalui Pelibatan Mahkamah Konstitusi*, Cetakan Pertama UII Press, (Yogyakarta: Oktober 2020).
- Adrin Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2007.
- Adrian Sutedi *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2006.
- Effendi Winda Roselin. *Konsep Welfare State di Indonesia*, Jurnal Trias Politica, Vol. 1, No. 1. Tahun 2017.
- H. M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2019.

Kranenburg, R. dan Tk. B. Sabaroedin, *“Ilmu Negara Umum”*, Pradnya Paramita, Cetakan Kesebelas, Jakarta, Tahun 1989.

Marwan Mas, *“Pengantar Ilmu Hukum”*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Tahun 2014.

Mudakir Iskandar, *“Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum”*, Permata Aksara, Jakarta, Tahun 2015.

Maria S. W. Sumardjono, *“Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi”*, Kompas, Jakarta, Tahun 2001.

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*, Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia, Yogyakarta, Tahun 2004.

Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Kencana. Jakarta.

Sartija, *“Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)”*, Tugu Jogja, Yogyakarta, Tahun 2005.

Suganto dan Leliya, *“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat”*, Cetakan Pertama, CV Budi Utama, Januari 2017.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*, Rajawali Press. Jakarta Tahun 2001.

Soerjono Soekanto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, UI Press, Jakarta Tahun 1986.

Wayan Suandra, *“Hukum Pertanahan Indonesia”*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, Tahun 1994.

JURNAL

Ahmad Redi, *Dinamika Konsepsi Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam: Dynamics of State Control Concept on Natural Resource*, Jurnal Konstitusi Vol. 12, No. 2, (Jakarta Barat: Juni 2015).

Dhaniswara K. Harjono, *Tanggung Jawab Penilai Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan*

- Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum Indonesia (JHI) Vol. 2, No. 7, (Januari: 2023).
- Darwat Pakki dan Marini Citra Dewi, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jembatan Lalove Kota Palu*, Maleo Law Journal Vol. 6, No. 1, (Palu: April 2022).
- Eric Henry Supit, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Administratum Vol. IX, No. 4. (April 2021).
- Giffon Samosir, Sarjita, dan Koes Widarbo, *Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Taah Untuk Pembangunan Runaway 3 Bandar Udara International Soekarno-Hatta*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3, No. 3, (September: 2020).
- Mulyadi, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jurnal Varia Hukum Vol. XX, No. VIII, (September 2017).
- Oman Sukmana, *Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State)*, Jurnal Sospol. Vol. 2. No. 1, Juli- Desember 2016.
- Rahayu Subekti, *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Yustitia Vol. 5, No. 2, Agustus 2016
- Rakha Bagus Taruna dan Indri Fogar Susilowati, *Problematika Penyelesaian Ganti Rugi Melalui Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto*, Jurnal Novum Vol. 1, No. 1, (Surabaya: 2019).
- Setiyo Utomo, *Problematika Proses Pengadaan Tanah*, Jurnal Justitia (Sinta): Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial Vol. 5, No. 2, Agustus 2020,
- Toar K. R. Palilingan, *Kritik Terhadap Pengaturan Pengadaan Tanah Skala Kecil Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. IV, No. 9, (Okt-Des: 2016).
- Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat, Fokky Fuad Wasitaatmadja, *"Penerapan Prinsip Keadlian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam"*, Jurnal Universita Al-Azhar Indonesia, Vol. VI, No. I, Tahun 2021.
- Venatius Hadiyono *Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya*, Jurnal Hukum Politik dan Kekuasaan. Vol. 1, No. 1, Agustus 2022.
- Wenny Yolanda Ratna Sari, Priyo Katon Prasetyo dan Sudibyanung, *Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil Dengan dan Tanapa Penetapan Lokasi Di Kabupaten Sleman*, Marcapeda: Jurnal Kebijakan Pertanahan Vol. 1, No. 1, (Yogyakarta: November 2021).
- Yunizar Hendriansyah dkk, *Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Yuridis Atas Hak Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah*, Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora Vol. 5, No. 02, (Juli 2022).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Pembelanjaan Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

tanah/, Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 13:00 WITA.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah 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 Kepentingan Umum.

INTERNET

Admin Negarahukum.com, “Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Dikutip pada laman: <https://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>, Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 22:30 WITA.

Hamalatul Qur’ani, “Mengurai Benang Kusut Problematika Pembebasan Lahan Serta Solusinya”, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengurai-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya-It5c138e6c4afc0>, Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 19:00 WITA.

Kamus Tokopedia, “Pembebasan Tanah”, Dikutip pada laman: <https://kamus.tokopedia.com/p/pembebasan-tanah/>, Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 22:00 WITA.

Serafica Gischa, “Indonesia Sebagai Negara Agraris, Apa Artinya?”, Dikutip pada laman: <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya?page=all>, Tertanggal 13 Februari 2023, Pukul 19:00 WITA.

Wordpress, “Perbedaan Hukum Agraria dan Hukum Tanah”, Dikutip pada laman: <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/08/perbedaan-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>

SUMBER LAINNYA

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia, *Perencanaan Dan Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan*, Modul 5: Pengadaan Tanah Berskala Kecil, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, (Bandung: 2017).

Sudibyanung, Koes Widarbo dan Fahmi Charis Mustofa, *Peermasalahan Di Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Skala Besar Dan Skala Kecil Serta Solusinya Di Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Tahun 2017-2019)*, Laporan Penelitian Sistematis, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Yogyakarta: 2019).