

TINJAUAN HUKUM PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh: ARIHTA ESTHER Br.TARIGAN

Abstrak

Salah satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dihindari lagi adalah masalah kebutuhan akan lahan atau tanah, dalam pelaksanaan pembangunan menduduki komponen yang paling utama. Pemerintah sesuai dengan fungsinya mempunyai tanggung jawab dalam pengadaan dan pelaksanaan pembangunan demi penyediaan infrastruktur guna pemenuhan kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat. Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan kebijakan agar pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Kebijakan hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah. Untuk menentukan standar harga penggantian besarnya harga benda memang sulit karena harga barang selalu berubah atau fluktuatif. Sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres nomor 71 Tahun 2012 semuanya akan ditentukan oleh tim Appraisal, Tim inilah yang akan menentukan standar, dengan acuan standar yang tidak pasti dan akan lebih mengacu kepada harga pasar.

Kata Kunci: Tanah, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan antara hukum dan masyarakat sangat erat, keeratan tersebut dapat digambarkan seperti dua sisi mata uang, keduanya tidak dapat dipisahkan karena eksistensi keduanya sangat berkaitan. Dapat ditegaskan bahwa hukum berfungsi untuk mengatur kehidupan warga negaranya, sehingga dapat diwujudkan kesejahteraan yang bersama-sama diinginkan dan dicita-citakan. Namun demikian,

tidak dapat dielakkan adanya kenyataan bahwa, dalam kehidupan masyarakat terdapat beraneka ragam kepentingan, sehingga hal ini tidak menutup kemungkinan timbulnya pertentangan-pertentangan dan benturan kepentingan.

Salah satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dihindari lagi adalah masalah kebutuhan akan lahan atau tanah, dalam pelaksanaan

pembangunan menduduki komponen yang paling utama. Pemerintah sesuai dengan fungsinya mempunyai tanggung jawab dalam pengadaan dan pelaksanaan pembangunan demi penyediaan infrastruktur guna pemenuhan kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat. Apakah peran dan fungsi pemerintah dalam pengadaan dan pelaksanaan pembangunan ini hanya tanggung jawab pemerintah saja. Maka pembangunan infrastruktur tidak akan bisa diwujudkan, karena pemerintah sendiri banyak keterbatasan baik keterbatasan lahan, dana, dan sebagainya. Berdasarkan keterbatasan pemerintah, sudah saatnya melibatkan masyarakat dalam peran serta pengadaan dan pelaksanaan pembangunan infrastruktur baik sebagai penanam modal maupun sebagai pelaksana langsung.

Masyarakat merupakan subjek dan objek dari pembangunan, maka keberadaan masyarakat harus bisa berperan aktif dalam pembangunan termasuk pengadaan infrastruktur. Peran aktif dari masyarakat ini termasuk ketersediaannya untuk mengorbankan tanahnya demi sarana pembangunan kepentingan umum. Pengorbanan tanah oleh masyarakat bukan semata-mata merupakan hibah masyarakat kepada pemerintah artinya tanpa pemberian ganti rugi, akan tetapi pemerintah harus memberikan ganti rugi yang layak agar tidak mengakibatkan kesengsaraan

terhadap masyarakat.

Agar mendapat titik temu, antara pemerintah sebagai pengguna tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah, maka harus saling mendekatkan kepentingan masing-masing agar mendapat titik temu. Titik temu dua kepentingan itulah yang harus digalang, oleh karena itu kondisi masyarakat perlu di tumbuhkan kembangkan jiwa kepedulian terdapat orang lain, dengan kesediaan untuk mengorbankan tanah. Penumbuh kembangkan kepedulian masyarakat terhadap tanah, harus diawali dengan sosialisasi secara kontinu. Kesediaan mengorbankan tanah sebetulnya merupakan keharusan yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya apabila masyarakat tidak bersedia untuk mengorbankan tanahnya bisa diklasifikasikan melakukan perlawanan terhadap hukum dan salah satu sanksinya bisa dilakukan pencabutan hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

Menurut hal-hal yang disebutkan diatas, timbul pertanyaan:

- a. Bagaimana proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum
- b. Bagaimana proses pemberian ganti rugi

C. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini disusun dengan maksud dan tujuan sebagai berikut

- a. Mengetahui proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum
- b. Mengetahui proses pemberian ganti rugi

D. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian deskriptif, yang bertujuan memaparkan tentang Tinjauan Hukum Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dengan menggunakan metode pendekatan normatif juridis, yang bersumber pada data sekunder, yakni berupa perundang-undangan dan buku-buku yang merupakan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pengumpulan data dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara analisis juridis kualitatif artinya menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum.

Selanjutnya bahan hukum di analisa secara kualitatif yaitu menguraikan hasil penelitian berupa kalimat-kalimat dengan kata-kata sehingga diproses melalui paparan atau pembahasan yang sistematis, sehingga bisa dimengerti dan bisa dipertanggungjawabkan

PEMBAHASAN

A. Proses Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah merupakan anugerah Tuhan dan menjadi sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat. Dengan demikian, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup

bangsa. Gagasan tersebut telah menjadi amanat konstitusional sebagaimana termaktub dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945, dalam pasal tersebut disebutkan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan kebijakan agar pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Kebijakan hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah.

I. Perencanaan

Tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum melalui beberapa tahapan sebagai berikut: Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil. Perencanaan mempunyai arti:

1. Pemberitahuan rencana pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah baik nasional maupun regional.
2. Maksud dan tujuan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.
3. Letak dan luas diinformasikan kepada masyarakat khususnya untuk

masyarakat yang lahannya akan dimanfaatkan untuk pembangunan.

4. Perkiraan waktu pengadaan tanah dan nilai tanah khususnya harga tanah sesuai dengan harga pasar.

II. Persiapan

Persiapan mempunyai arti:

1. Pemberitahuan rencana pembangunan kepada pemilik tanah yang terkena pembangunan dengan cara yang dianggap kooperatif dan jelas.
2. Pendataan awal, semua lahan yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan dilakukan pendataan secara detail dan akurat, pendataan dilakukan dengan cara tertulis yang diketahui oleh para pemilik tanah
3. Konsultasi publik yaitu awal dari semua kegiatan pembebasan tanah yang artinya proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam

perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Inti dari konsultasi publik adalah penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Sejak diberlakukannya UU Nomor 2 tahun 2012 dan Perpres nomor 71 tahun 2012 masyarakat dilibatkan untuk menentukan kebijakan penentuan lokasi pengadaan tanah. Dalam konsultasi publik masyarakat dilibatkan dalam kegiatan sejak awal penentuan lokasi pengadaan untuk pembangunan kepentingan umum. Pihak pemerintah menyampaikan rencananya kepada masyarakat dalam penentuan lokasi proyek untuk kepentingan umum disertai dengan berbagai alasan. Pihak masyarakat mempunyai hak untuk memberikan pandangan atau saran kepada pemerintah. Kalau setelah konsultasi publik telah mendapatkan

kesepakatan, tentunya kegiatan konsultasi publik sudah dianggap selesai, dan melanjutkan untuk kegiatan selanjutnya. Akan tetapi kalau ternyata konsultasi publik tidak mulus artinya mendapatkan perbedaan pendapat, maka konsultasi publik harus diulang beberapa kali namun apabila telah diulang juga tidak mendapat kesepakatan atau masyarakat tetap berkeberatan untuk penentuan lokasi pembangunan, maka pihak masyarakat bisa mengajukan keberatannya kepada Gubernur, kemudian Gubernur membentuk:

1. Tim untuk melakukan kajian, dari berbagai aspek untuk mencari jalan keluarnya.
2. Tim menginventarisasi semua permasalahan dan alasan keberatan dari masyarakat pemilik lahan atau perwakilannya.
3. Tim melakukan kajian apakah

usulan masyarakat itu diterima atau ditolak dalam waktu paling lama 14 hari kerja.

4. Gubernur mengeluarkan surat yang isinya menerima atau menolak atas keberatan yang diajukan oleh masyarakat
5. Bila disetujui penentuan lokasi, maka Gubernur menetapkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
6. Bila ada keberatan rencana lokasi pembangunan, gubernur memberitahukan kepada calon pengguna untuk mencari lokasi pembangunan kepentingan umum tersebut ke tempat lain.
7. Pihak yang keberatan berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara paling lambat 30 hari kerja.
8. Pengadilan TUN dapat menerima

- atau menolak gugatan paling lama 30 hari.
9. Pihak yang menerika putusan Pengadilan TUN bila dianggap tidak tepat dapat mengajukan banding dalam waktu paling lama 14 hari kerja
 10. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja.
 11. Putusan MA ini menjadi dasar hukum dalam penentuan lokasi pembangunan kepentingan umum.

III. Pelaksanaan

Apabila penetapan lokasi lahan untuk pembangunan kepentingan umum telah mendapat persetujuan dari semua pihak berarti dianggap definitif, tidak ada masalah calon pengguna tanah mengajukan permohonan kepada pemerintah yang dilanjutkan dengan pelaksanaan berupa:

1. Inventerisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan

pemanfaatan tanah, termasuk pengukuran, pemetaan dan identifikasi kepemilikan tanah. Dari hasil inventarisasi tersebut harus diumumkan kepada khalayak, di media yang mudah diakses oleh masyarakat. Untuk pemilik yang menganggap hasil inventarisasi tidak benar bisa mengajukan permohonan kepada pemerintah atau panitia pengadaan tanah.

2. Penilaian ganti kerugian maksudnya menentukan jenis apa saja yang harus diberikan ganti rugi, sehubungan dengan pemanfaatan tanah untuk pembangunan kepentingan umum meliputi:
 - i. Tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum
 - ii. Ruang atas tanah dan bawah tanah
 - iii. Bangunan, berupa semua jenis

- bangunan yang ada di atas tanah
- iv. Tanaman, semua jenis tanaman yang mempunyai nilai ekonomis
- v. Benda yang berkaitan dengan tanah, yang dianggap ada nilai manfaatnya.
- vi. Benda yang berkaitan dengan tanah, yang dianggap ada nilai manfaat.
3. Musyawarah penetapan ganti kerugian Untuk menentukan besaran ganti rugi harus dimusyawarahkan antara pemerintah dengan pemilik tanah dalam kurun waktu 30 hari kerja. Apabila para pemilik tanah tidak menyetujui besaran ganti rugi dari hasil musyawarah bisa mengadakan upaya hukum ke pengadilan negeri setempat dalam kurun waktu 14 hari kerja, pihak pengadilan negeri dalam kurun waktu 30 hari kerja harus sudah ada putusan. Dan bila upaya hukum berlanjut banding ke Mahkamah Agung dengan kurun waktu 14 hari kerja, Mahkamah Agung dalam kurun waktu 30 hari kerja harus sudah menerbitkan putusan. Apabila telah ada putusan Mahkamah Agung, maka sudah mengikat semua pihak dan dijadikan dasar untuk kegiatan selanjutnya.
4. Pemberian ganti kerugian bagi tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum, diserahkan kepada yang berhak berdasarkan musyawarah mufakat bila sudah kesepakatan penentuan besaran ganti rugi. Untuk yang tidak bersepakat besaran ganti rugi, besaran pembayarannya didasarkan putusan Mahkamah Agung. Pada saat penyerahan ganti rugi, para pemilik tanah harus melepaskan haknya dengan menyerahkan semua surat tanah

kepada pemerintah atau panitia pengadaan tanah. Untuk uang ganti rugi, bisa dititipkan di pengadilan negeri apabila:

- i. Pihak yang berhak menerima ganti rugi tidak diketahui keberadaannya
 - a.
 - ii. Objek pengadaan tanahnya sedang menjadi sengketa di pengadilan.
 - iii. Tanahnya masih dipersengkatakan kepemilikannya
 - iv. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
 - v. Menjadi jaminan di bank
5. Pelepasan tanah instansi
Untuk pelepasan hak tanah yang dikuasai pemerintah atau badan usaha milik pemerintah tidak diberikan ganti rugi

kecuali berdiri bangunan di atasnya dan dimanfaatkan untuk tugas pemerintahan, dan tanah yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/ Daerah atau tanah kas desa.

IV. Penyerahan Hasil

Panitia/ Tim setelah selesai semua proses pengadaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum sudah dilalui, maka hasil lahan yang sudah dicapai akan dilanjutkan dengan proses selanjutnya yakni serah terima kepada pengguna. Pengguna tanah bisa lembaga pemerintah bisa lembaga swasta tergantung kepada perencanaan semula. Penyerahan hasil pengadaan lahan ini dilakukan setelah

1. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atau pihak yang dikuasakan dengan serah terima dan kepada pihak pemilik tanah menyerahkan surat tanah asli kepada panitia dengan menanda tangani penyerahan atau peralihan hak tanahnya kepada panitia.
2. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di

pengadilan negeri, bagi yang proses pembayaran ganti rugi belum memenuhi ketentuan untuk dilakukan pembayaran. Maka sejak ganti rugi dititipkan di pengadilan, proses kegiatan pelaksanaan pembangunan bisa dilaksanakan.

Untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, wabah penyakit, dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Jenis pengadaan tanah sebagaimana tersebut di atas diklasifikasikan kondisi darurat, proses pengadaan tanahnya tidak harus melalui prosedur sebagaimana biasanya. Hal ini semua dilaksanakan demi untuk mengatasi kondisi darurat. Bagi pemilik tanah yang tanahnya akan dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum yang tergolong sangat mendesak, tidak bisa mengadakan upaya hukum sebagaimana pada pengadaan lahan pada umumnya. Apabila ada pemilik tanah yang terkena pembebasan tergolong kondisi darurat mengadakan upaya hukum atau keberatan, maka

pelaksanaan pengadaan tanah tidak mengakibatkan tertundanya pelaksanaan sarana pembangunan kepentingan umum.

Untuk jenis pengadaan lahan untuk jenis darurat, bisa dilaksanakan dengan cara pengadaan tanah sebagaimana lazimnya dan bisa dengan cara pencabutan hal atas tanah. Kepada korban yang tanahnya dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum, bisa mengadakan upaya hukum akan tetapi alasannya dianggap tidak kuat maka pasti kalah pada proses di pengadilan.

B. Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Rugi

Penetapan Harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah sesuai dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, sedangkan menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Panitia mempunyai wewenang untuk menaksir besarnya ketetapan ganti rugi. Sebelum adanya penetapan besarnya uang ganti rugi, pekerjaan yang harus dilakukan adalah musyawarah antara para pemilik tanah dengan panitia. Jenis kebendaan yang ada di atas tanah yang akan di perhitungkan untuk diberikan ganti rugi meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan

tanah

- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Pandangan pakar tentang kriteria ganti rugi meliputi:

1. Setiap kerugian akibat langsung dari pencabutan hak harus diganti sepenuhnya
2. Kerugian yang disebabkan karena sisa yang tidak dicabut haknya menjadi berkurang nilai ekonominya
3. Kerugian karena tidak dapat menggunakan benda tersebut ataupun karena kehilangan penghasilan
4. Kerugian karena harus mencari tempat usaha lain sebagai pengganti

Sebelum terbitnya UU Nomor 2 Tahun 2012, adanya kelebihan tanah yang tidak diambil oleh pelaksana pengadaan tanah tidak pernah di perhitungkan nilai kerugiannya, padahal kerugian sisa tanah bisa saja cukup besar, karena tidak bisa dimanfaatkan lagi secara optimal. Kini dengan ketentuan baru sesuai dengan pasal 35 UU Nomor 2 Tahun 2012 dijelaskan dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Sesuai dengan penjelasan pasal 25 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan sisa tanah adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari pihak yang berhak sampai jangka waktu

penetapan lokasi berakhir. Terhadap sisi tanah apabila instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, proses pengadaan tanah harus diajukan dari awal. Hal itu dimaksudkan untuk menjamin keabsahan pengadaan tanah sisa. Penjelasan Pasal 35 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan tidak lagi dapat di fungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Sesuai dengan amanah UU Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah di antaranya harus berasas kemanusiaan dan kesejahteraan. Kemanusiaan mempunyai arti harus memperlakukan pemilik tanah dengan manusiawi, dan kesejahteraan harus dapat direalisasikan para pemilik tanah, dan jangan sampai para pemilik tanah menjadi sengsara akibat tanahnya dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Salah satu realisasi kesejahteraan masyarakat yang tanahnya dipergunakan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi terhadap sisa tanah yang tidak bisa dimanfaatkan secara optimal. Pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini pemerintah harus memberikan ganti rugi terhadap sisa tanah yang tidak dimanfaatkan secara

optimal.

Besarnya ganti rugi berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti rugi, sepenuhnya menyerahkan kepada juru taksir (Tim Appraisal). Besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh penilai menjadi dasar dalam musyawarah antar panitia dengan para pihak pemilik tanah. Dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan harga ganti rugi. Berdasarkan ketentuan ini Tim Appraisal (juru taksir) mempunyai kewenangan yang luar biasa, artinya untuk menentukan besarnya ganti rugi sepenuhnya diserahkan kepadanya. Pemerintah sudah menyerahkan secara bulat bulat. Idealnya, seharusnya pemerintah memberikan kriteria dasar dalam penentuan harga tanah. Dibalik itu perlu diketahui, kalau pemerintah sendiri sudah mempunyai patokan harga tanah tiap lokasi, tidak harus mengalami kebingungan dalam penentuan harga tanah. Kalau terjadi kesalahan penentuan harga untuk pembebasan tanah yang dilakukan oleh Tim Appraisal, tanggung jawab pertama pada tim itu sendiri, akan tetapi tanggung jawab moral akhirnya tetap kembali ke pemerintah juga, karena masyarakat akan menyalahkan kepada pemerintah.

Idealnya standar harga tanah harus diciptakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, baik dikala ada pembebasan tanah ataupun tidak ada pembebasan tanah. Kalau pemerintah sudah membuat

standar harga tanah tiap wilayah, setiap ada pengadaan tanah tidak perlu memusyawarahkan lagi tentang besarnya ganti rugi harga tanah. Mengingat harga tanah bersifat dinamis, maka stantar yang ditetapkan oleh pemerintah di update dalam kurun waktu tertentu. Standar harga tanah ini harus dipublikasikan dengan berbagai media yang mudah diakses oleh masyarakat, seperti pada layar monitor yang berada pada kantor pemerintah.

Dalam peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) huruf b:

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah:

1. Lokasi tanah
2. Jenis hak atas tanah
3. Status penguasaan tanah
4. Peruntukan tanah
5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana dan tata ruang wilayah
6. Prasarana yang tersedia
7. Fasilitas dan Utilitas
8. Lingkungan
9. Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah

Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994. Besar uang ganti rugi ditentukan Kepres nomor 55 tahun 1993 tidak disebutkan dengan tegas, namun dalam Prepres Nomor 36 tahun 2005 diberikan patokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sedangkan berdasarkan Prepres Nomor 65 tahun 2006 didasarkan NJOP atau harga riil dengan memperhatikan NJOP tahun yang

sedang berjalan. Berdasarkan tiga ketentuan yang berlaku tersebut sebetulnya untuk menentukan uang ganti rugi sepenuhnya diserahkan kepada hasil musyawarah pada pihak, yakni para pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah. Pada waktu NJOP menjadi dasar pemberian besarnya ganti rugi maka penggantian pembebasan tanah selalu tidak akurat karena NJOP semata-mata untuk kepentingan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Penetapan besarnya ganti rugi dalam pembebasan tanah selama ini yang diatur dalam Keppres 55 Tahun 1993, Prepres Nomor 36 Tahun 2005, Prepres Nomor 65 Tahun 2005 maupun keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 1994, UU Nomor 2 Tahun 2012 serta Prespres nomor 71 tahun 2012 hanya menyangkut ganti rugi terhadap tanah, sedangkan yang menyangkut bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada di atas tanah tidak disebutkan standar yang pasti. Untuk besarnya ganti rugi terhadap bangunan, tanaman, dan benda-benda lain akan ditentukan kemudian oleh Instansi/ departemen terkait masing-masing. Namun dengan berdasarkan UU nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012, baik penentuan besarnya ganti rugi tanah, maupun semua kebendaan yang terkait dengan tanah akan ditentukan oleh Tim Appraisal

C. Proses Pemberian Ganti Rugi

Tanah mempunyai fungsi sosial, artinya lebih mengutamakan kepentingan sosial atau umum dari

pada kepentingan pribadi atau golongan, namun demikian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum mempunyai prinsip lebih mengutamakan kepentingan umum yang artinya mementingkan kepentingan umum tanpa harus menelantarkan kepentingan pribadi atau golongan yang berarti setiap pembebasan tanah harus diberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya.

Pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, harus memberikan standar penggantian benda yang terkait dengan tanah yang dibebaskan. Seperti masalah tanaman, untuk tingkat pemerintah pusat didasarkan surat keputusan Menteri Pertanian, tingkat daerah adalah dinas pertanian. Sedangkan untuk benda lainnya, dan penentuan besarnya ganti rugi akan ditentukan oleh instansi yang terkait.

Untuk menentukan standar harga penggantian besarnya harga benda memang sulit karena harga barang selalu berubah atau fluktuatif. Sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Prespres nomor 71 Tahun 2012 semuanya akan ditentukan oleh tim Appraisal, Tim inilah yang akan menentukan standar, dengan acuan standar yang tidak pasti dan akan lebih mengacu kepada harga pasar. Pemberian ganti rugi bisa berbagai macam bentuk diantaranya:

1. Bentuk Uang

Salah satu bentuk ganti rugi adalah berbentuk uang. Jenis bentuk ini sering terjadi dalam pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah. Sebelum

pembayaran uang ganti rugi yang berbentuk uang harus didahului dengan kesepakatan tentang jenis dan besarnya ganti rugi antara panitia dengan para pihak pemilik tanah. Teknis pelaksanaan pembayarannya bisa dilakukan dengan cara mufakat, baik pemberian ganti kerugian dengan cara melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai kepada para pihak penerima. Apabila pembayaran dilakukan via perbankan, maka pihak perbankan atas permintaan ketua panitia, harus membuka rekening tabungan atas nama para pihak yang berhak menerima uang ganti rugi (Pasal 26 Per Ka. BPN NO. 5 Tahun 2012).

2. Bentuk Tanah Pengganti

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilakukan oleh Instansi yang akan menggunakan tanah atas permintaan tertulis dari ketua panitia. Untuk menentukan lokasi tanah pengganti harus didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah para pihak, yang nilainya sama dengan nilai ganti kerugian apabila diberikan dalam bentuk uang. Lembaga yang harus melaksanakan pemberian ganti rugi berbentuk tanah pengganti adalah Instansi yang akan menggunakan tanah, setelah mendapatkan permintaan tertulis dari pihak panitia. Untuk memberikan kepastian hukum, penggantian yang berbentuk tanah pengganti ini diberi batasan

waktu paling lama 5 bulan (Per Ka. BPN NO. 5 Tahun 2012 Pasal 28;29).

Sedangkan untuk pelaksanaan hak dari para pemilik kepada instansi yang membutuhkan tidak harus menunggu tanah pengganti setelah terwujud, artinya sebelum adanya tanah pengganti, maka pelepasan hak bisa dilaksanakan. Serah terima pengganti jenis tanah pengganti harus saling serah terima, untuk pemilik tanah menyerahkan hak dengan menyerahkan surat asli, baik dari para pemilik tanah kepada Panitia, dan sebaliknya dari panitia kepada para pemilik tanah menyerahkan ganti rugi. Semua proses penyerahan tersebut harus disertai dengan berita acara penyerahan, dan bukti bukti lainnya.

3. Bentuk Pemukiman Kembali

Penggantian berbentuk pemukiman kembali (relokasi), atau penyediaan permukiman kembali dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari ketua panitia yang di dasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah penentuan bentuk ganti kerugian yang nilai pemukiman kembali ini dan dengan nilai ganti kerugian bila berbentuk uang. Pihak yang melakukan adalah Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapatkan permintaan tertulis dari ketua panitia. Instansi pengguna tanah, harus

menyediakan permukiman dalam kurun waktu kembali paling lama 1 tahun sejak penetapan berbentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

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

4. Bentuk Saham

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, diberikan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, dalam kurun waktu paling lama 3 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh panita. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakatinya ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham. Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan

saham, dan penyediaan kepemilikan saham, dititipkan pada bank oleh instalasi yang bersangkutan, dan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penitipan uang.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bila dibayarkan dalam bentuk uang. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dilakukan oleh instalasi yang memerlukan tanah (Badan Usaha Milik Negara) untuk vallidasi dari ketua Panitia. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk kuitansi penerimaan ganti. Semua prosesi dan kegiatan tersebut dibuat dalam berita acara penyerahan dan pelaksanaan panyerahan ganti kerugian dalam bentuk saham didokumentasikan dengan foto/video (Per. Ka. BPN No. 5 Th.2012 Pasal 32)

5. Bentuk Lain

Pemberian Ganti kerugian dalam bentuk lain, artinya pemberian ganti rugi gabungan dari 2 macam atau lebih bentuk ganti kerugian yang ada. Jangka waktunya didasarkan jangka waktu yang paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati. Semua bentuk jenis ganti rugi harus dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah pemberian

ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Besarnya ganti kerugian dalam bentuk lain, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bila dibayarkan dalam bentuk uang.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain kepada pihak yang berhak dilakukan oleh instalasi yang memerlukan tanah setelah memperoleh validasi dari ketua Panitia. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain, dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak, serta dibuat dalam berita acara penyerahan, yang didokumentasikan dengan foto/video. (Per. Ka. BPN No. 5 Th.2012 Pasal 33).

6. Bentuk Khusus

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dapat diberikan dalam keadaan mendesak, termasuk meliputi bencana alam seperti biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/ atau keadaan mendesak lainnya yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/ kepala desa atau nama lain. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sampai ditetapkannya nilai ganti kerugian oleh penilai. Untuk pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk

khusus, dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah, terhadap pihak yang berhak yang kondisinya berada dalam keadaan mendesak. Jumlah yang diberikan, maksimal 25 persen dari perkiraan ganti kerugian didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun sebelumnya. Dalam rangka pengamanan dilakukan terhadap:

- a. Tanah yang sudah terdaftar dicatat dalam sertipikat tanah dan buku tanah, bahwa sudah diberikan ganti kerugian sebesar 25 persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas (NJOP) tahun sebelumnya; atau
- b. Tanah yang sebelumnya terdaftar dicatat dalam buku desa/ Kelurahan atau nama lain serta surat tanda atas hak tanahnya, bahwa sudah diberikan ganti kerugian yang didasarkan atas NJOP tahun sebelumnya.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus untuk pemilik tanah yang sebelum terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun sedang berjalan atau tahun sebelumnya, maka panitia mengajukan permohonan kepada kantor pajak setempat atau instansi yang membidangi urusan pajak untuk mendapatkan surat keterangan mengenai SPPT yang di dalamnya tertera NJOP

tanah di lokasi pengadaan tanah. Karena setelah keluarnya SPPT bisa untuk menjadi standar penentuan ganti rugi dalam kondisi khusus. Pelaksanaan pemberiannya via jasa Perbankan atau pemberian secara tunai yang telah disepakati para pihak yang berhak. Pika Perbankan yang ditunjuk membuka rekening tabungan atas nama para pihak . Semua prosesi, dibuat dalam Berita acara pemberian ganti kerugian dalam Keadaan Khusus, dan didokumentasikan dengan foto/video. (Per. Ka. BPN No. 5 Th.2012 Pasal 34. 35). Sedangkan sisa nilai ganti kerugian jenis khusus ini, akan dibayarkan setelah adanya kesepakatan mengenai nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Tim Penilai atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Putusan Pengadilan

Bila pemberian ganti rugi masih bermasalah, baik masalah administrasi maupun masalah yuridis, maka uang ganti rugi dititipkan di pengadilan. Penitipan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri dilakukan pada pengadilan Negri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal:

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian

berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri.

- b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkrah).
- c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya
- d. Pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir, tidak memberikan kuasa
- e. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya
 3. Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang, atau
 4. Menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan membuat surat permohonan kepada Kepala Pengadilan Negeri, dengan melampirkan:

1. Surat keterangan dari ketua panitia mengenai alasan

2. Nama pihak yang berhak atas ganti kerugian yang dititipkan
3. Undangan pemberian ganti kerugian
4. Berita acara kesepakatan berupa;
 - i. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan
 - ii. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
 - iii. Pihak yang berhak tidak diketahu keberadaannya
 - iv. Pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa
 - v. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan
 - vi. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya
 - vii. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, atau
 - viii. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya (Per. Ka. BPN No. 5 Th.2012 Pasal 37. 38).

Untuk pemberian ganti rugi di kota-kota besar pada umumnya cenderung berupa uang, sedangkan ganti rugi yang berbentuk lain jarang terjadi terlebih ganti rugi itu yang berbentuk tanah pengganti, sedangkan panitia dalam pengadaan tanah itu sendiri kesulitan mencari lahan maka kalau penggantian itu juga berupa tanah juga konsekuensinya panitia harus mencari tanah dibebaskan, untuk pembangunan kepentingan umum, yang kedua mencari lahan untuk penggantian yang terkena pembebasan untuk pembangunan kepentingan umum.

Hal ini tidak mungkin mencari lokasi baru sebagai pengganti lokasi yang terkena pembebasan, kecuali kalau tanah pengganti itu lokasi di luar kota atau luar pulau. Bagi korban pembebasan tanah bila penggantinya berbentuk tanah pasti berharap lokasinya di daerah dalam satu kota pula. Kalau tanah pengganti itu lokasinya di luar kota, atau di luar pulau pada umumnya pihak yang menerima ganti rugi tidak akan bisa menerima, karena pada dasarnya yang bersangkutan tetap ingin tinggal di lingkup dalam kota atau dalam lingkungan sekitar tempat tinggal semula.

Untuk pemilik tanah yang lokasinya di dalam kota beranggapan bahwa di dalam kota semua terpenuhi dengan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) akan lebih lengkap, karena ia sadar bahwa orang tidak bisa melepaskan diri dengan adanya dukungan fasos fasum. Untuk di kota-kota besar, apabila di salah satu tempat dilakukan pembebasan pembebasan tanah dimungkinkan harga tanah di tempat lain akan melonjak secara tiba-tiba, hal ini akibat dari orang yang terkena pembebasan tanah pasti akan segera mencari lokasi baru dengan secepat mungkin dengan kondisi yang demikian para penjual tanah akan memasang harga yang cukup tinggi dari biasanya, dengan dugaan calon pembeli pasti tidak akan

menolak, karena bisa ditebak calon pembeli terdesak waktu untuk tempat tinggal, dalam kondisi yang demikian sebetulnya termasuk memperkeruh permasalahan dalam pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Dalam keluarnya UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Prepres Nomor 71 Tahun 2012, besarnya ganti rugi didasarkan hasil penilaian Tim Penitia. Dominasi Tim dalam penentuan besarnya ganti rugi, merupakan tanda bahwa tim ini mempunyai kewenangan yang cukup besar. Dalam UU tersebut memang Tim Penilai ini tidak disebutkan acuan dalam menentukan besarnya ganti rugi. Tim Penilai ini merupakan Tim independen yang telah di syahkan oleh Kementerian Keuangan.

Padahal kalau harga ganti rugi sudah menjadi kesepakatan atau sudah mendapatkan rekomendasi dari Tim Penilai bukan pasti pemilik tanah diberikan ganti rugi setarus persen dari rekomendasi Tim Penilai, karena ada ketentuan prosentase ganti rugi yang harus dibayarkan. Ketentuan ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 tahun 1994, dengan rincian sebagai berikut:

1. Tanah hak milik bersertifikat dinilai 100%, dan yang belum

- bersertifikat dinilai 90%
2. Tanah hak guna usaha yang masih berlaku dinilai 80%, yang sudah bersertifikat dinilai 60%
 3. Tanah hak guna bangunan yang masih berlaku 80%, sedangkan yang sudah berakhir 60%
 4. Tanah hak pakai yang jangka waktunya tidak dibatasi dinilai 100%, sedangkan jangka waktunya 10 tahun dinilai 70%, dan hak pakai yang jangka waktunya telah berakhir dinilai 50%
 5. Tanah wakaf dinilai 100% dengan ganti rugi berupa tanah, bangunan dan perlengkapannya.
 6. Diberikan uang santunan yang besarnya tidak ditentukan kepada pemilik tanah dengan jenis:
 - a. Menempati tanah sebelum tanggal 15 Desember 1960, sesuai dengan UU Nomor 51 Prp Tahun 1960
 - b. Memakai tanah bekas hak barat sesuai dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979.
 - c. Mereka yang menempati bekas hak guna bangunan yang tidak memenuhi

- syarat
- d. Mereka yang menempati bekas hak pakai yang tidak memenuhi syarat

Untuk saat ini masih terdapat masyarakat menempati tanah orang lain, tanah negara yang tidak mempunyai surat pengesahan. Jenis pendudukan tanah seperti ini dimasyarakatkan dikenal dengan sebutan “tanah garapan”. Mereka menempati tanah tersebut sudah turun temurun, Mereka yang menempati tanah tersebut bila tanahnya akan dimanfaatkan pemerintah untuk pembangunan kepentingan umum, tetap sulit untuk pergi meninggalkan tanahnya, dan bahkan meminta uang ganti rugi.

Dahulu di lingkungan Pemda DKI Jakarta, ada yang dikenal uang santunan ini dengan nama uang kerohiman, dan mulai saat ini yang dinamakan uang kerohiman mulai dihapus, dan memang sebetulnya tidak ada ketentuan yang mengatur tentang harus memberikan uang kerohiman, alis tidak wajib hukumnya. Untuk di lingkungan Pemda DKI Jakarta, semula yang diberikan uang kerohiman adalah mereka yang menempati tanah negara tanpa dilengkapi surat apapun, dan pemerintah akan menggunakan lahan tersebut, penghuni semacam inilah yang dahulu diberikan uang kerohiman. Sebetulnya sesuai

dengan ketentuan yang berlaku, bagi mereka yang menempati mengolah, mendirikan bangunan, menanam tanaman di atas tanah tanpa mendapatkan ijin dari yang berwenang, atau mendapat kuasa secara syah, bisa dikenakan sanksi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 51 Prp tahun 1960 yang berbunyi lengkapnya: dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3,4, dan 5 maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selamalamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu rupiah):

- a. Barang siapa yang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang syah, dengan ketentuan jika mengenai tanah tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1)
- b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang syah di dalam menggunakan haknya atau suatu bidang tanah
- c. Barangsiapa memberikan bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perubahan tersebut pada pasal 2 atau huruf "b" dari ayat 1 Perpu Nomor 51 Tahun 1960, tentang Larangan Pemanfaatan Tanah

Tanpa Ijin Yang Berlaku Atau Kuasanya

Berdasarkan ketentuan tersebut seseorang yang menguasai tanah tanpa mendapatkan wewenang atau kuasa yang sah dari yang berhak memberi kuasa, dikenakan pidana kurungan. Namun sebaliknya dalam kaitannya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, tetap diberikan uang ganti rugi yang disebutkan dengan uang santunan, yang besarnya ditentukan oleh panitia.

Besarnya ganti rugi ini dibayarkan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tidak dikenakan pemotongan dan dalih apapun, karena semua bentuk biaya kepanitiaan telah dianggarkan langsung sesuai dengan 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. Biaya kepanitiaan tersebut termasuk pajak atau tepatnya dinamakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

KESIMPULAN

1. Salah satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dihindari lagi adalah masalah kebutuhan akan lahan atau tanah, dalam pelaksanaan pembangunan menduduki komponen yang paling utama. Pemerintah sesuai dengan fungsinya mempunyai tanggung jawab dalam pengadaan dan pelaksanaan pembangunan demi penyediaan infrastruktur guna pemenuhan kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat. Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan kebijakan agar pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Kebijakan hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah.
2. Untuk menentukan standar harga penggantian besarnya harga benda memang sulit karena harga barang selalu berubah atau fluktuatif. Sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Prespres nomor 71 Tahun 2012 semuanya akan ditentukan oleh tim Appraisal, Tim inilah yang akan menentukan standar, dengan acuan standar yang tidak pasti dan

akan lebih mengacu kepada harga pasar.

Saran

Idealnya, seharusnya pemerintah memberikan kriteria dasar dalam penentuan harga tanah. Dibalik itu perlu diketahui, kalau pemerintah sendiri sudah mempunyai patokan harga tanah tiap lokasi, tidak harus mengalami kebingungan dalam penentuan harga tanah. Kalau terjadi kesalahan penentuan harga untuk pembebasan tanah yang dilakukan oleh Tim Appraisal, tanggung jawab pertama pada tim itu sendiri, akan tetapi tanggung jawab moral akhirnya tetap kembali ke pemerintah juga, karena masyarakat akan menyalahkan kepada pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

1. 2012. *Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum & Pokok-Pokok Agraria*. Bandung: Fokusindo Mandiri
2. 2016. *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pertanahan)*. Bandung: Citra Umbara
3. Bakri, Muhammad. 2007. *Hak Mengausai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Jakarta:

Citra Media Hukum

4. Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
5. Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka
6. _____. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka
7. Muchsin, Imam Koeswahyono. 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sianar Grafika
8. Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
9. Syah, Mudakir Iskandar. 2018. *Pembebasan Tanah & Reklamasai Untuk Pembangunan Kepentignan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
10. Tunggal, Hadi Setia. 2008. *Peraturan Perundang-Undang Pertanahan Beserta Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Harvarin

