

EKSISTENSI HAK ATAS TANAH DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

¹Rahmatullah, ²Rizka Amelia Armin, ³Nurul Adliyah

¹Fakultas Hukum, Universitas Andi Djemma

E-mail: rahmatullah.ur89@email.com

²Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah, IAIN Palopo

E-mail: rizkaameliaarmin@iainpalo.ac.id

³Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Palopo

E-mail: nurul_adliyah@iainpalo.ac.id

Abstract

The state of Indonesia is a legal state; this provision is guaranteed in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia (1945 Constitution of the Republic of Indonesia). The legal state of Indonesia is based on the concept of a welfare state, which aims for the greatest prosperity of the people. One of the most important natural resources for ensuring prosperity in the Indonesian legal state in the current era of globalization is land. The urgency of land for human life was appreciated by the government of the Republic of Indonesia through the national land policy with the issuance of Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles. Land acquisition is a government activity that involves acquiring land for various developments, especially those of public interest. Land acquisition for public purposes refers to Article 6 of the UUPA, which states that all land rights have a social function. The development of the public interest is regulated in Law No. 12/2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. The implementing regulations have regulated the mechanism of land acquisition by the government for public development as well as the rights and legal remedies available to land owners.

Keywords: land rights, land acquisition, public interest

Abstrak

Negara Indonesia ialah negara hukum, ketentuan ini dijamin dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), Negara hukum Indonesia didasarkan pada konsep negara kesejahteraan (welfare state), yang bertujuan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia di era globalisasi sekarang ini adalah tanah. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi pemerintah republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Pengadaan tanah merupakan kegiatan pemerintah dalam memperoleh tanah untuk berbagai pembangunan, terkhusus bagi pembangunan kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengacu pada pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pembangunan kepentingan umum di atur dalam UU No. 12/2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, peraturan pelaksanaannya telah mengatur mengenai mekanisme dari perolehan tanah oleh pemerintah bagi pembangunan umum dan juga hak – hak dan upaya hukum yang tersedia bagi pemilik tanah.

Kata Kunci: Hak atas tanah, pengadaan tanah, kepentingan umum

PENDAHULUAN

Negara Indonesia ialah negara hukum, ketentuan ini dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), pada Pasal 1 ayat (3). Sebagai negara hukum Indonesia memiliki kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Negara hukum Indonesia didasarkan pada konsep negara kesejahteraan (*welfare state*), yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tujuan negara kesejahteraan (*welfare state*) untuk menjamin hak-hak warga negara pada era sekarang ini memiliki ketergantungan pada ketersediaan sumber daya alam. Kondisi ketersediaan sumber daya alam menjadi faktor yang menentukan dalam memenuhi hak-hak dasar warga negara.

Salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia di era globalisasi sekarang ini adalah tanah. Keberadaan tanah menjadi sumber daya alam yang penting bagi negara Indonesia. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, terkait dengan hak-hak seseorang atas tanah tersebut. Mengingat pentingnya tanah dalam kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan kepemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi pemerintah republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada diantaranya hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam mewujudkan ketertiban dan perlindungan terhadap hak atas tanah, maka peraturan perundang-undangan dan norma-norma (kaidah-kaidah) yang terkait harus bisa memberikan jaminan kepastian hukum. Keberadaan asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum sebagai salah satu asas hukum agraria, memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan tujuan negara dalam konsep *welfare state* seperti Indonesia.

Pengadaan tanah merupakan kegiatan pemerintah dalam memperoleh tanah untuk berbagai pembangunan bagi pembangunan kepentingan umum. Pada

prinsipnya, pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengacu pada pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, serta penjelasan umum UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah tersebut akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hak itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Sifat fungsi sosial atau kepentingan umum yang melekat pada tanah, hingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memiliki maupun bagi masyarakat dan Negara, bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : Kemakmuran, Keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Penelitian ini akan mengeksplorasi dua permasalahan, yaitu bagaimana proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan upaya apa yang dapat dilakukan oleh pihak yang terdampak dalam pengadaan tanah tersebut.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Oleh karena ruang lingkup penelitian ini adalah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum yakni dengan "cara meneliti bahan pustaka yang dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan"

Data sekunder, berupa penelitian kepustakaan dilakukan terhadap berbagai macam sumber-sumber bahan hukum yang dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu: Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum yang diperoleh, diinventarisasi dan diidentifikasi kemudian diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

HAK-HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.¹ Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

¹ I Komang Darman, "MEKANISME PEMBEBASAN DAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH," *Belom Bahadat*, 2019, <https://doi.org/10.33363/bb.v8i2.202>.

menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²

Adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat."³

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum."

Diperjelas dalam ayat (2) menyatakan bahwa:

"Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi."⁴

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :⁵

a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan

² Yusuf Zamil, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAU RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN," *Arena Hukum*, 2017, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2017.01003.6>.

³ NI LUH ARININGSIH SARI, "KONSEP HAK MENGUASAI NEGARA TERHADAP TANAH DALAM HUKUM TANAH (UUPA) DAN KONSTITUSI," *GANEC SWARA*, 2021, <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.202>.

⁴ Indri Hadisiswati, "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2014, <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.

⁵ Government The Republic Of Indonesia, "Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law)," Pub. L. No. Nomor 5 Tahun 1960, 1 (1960).

terpenuhi yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuhi" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

KEPENTINGAN UMUM

Kepentingan Umum merupakan konsep hukum yang hanya dapat ditetapkan kriteria-kriterianya, dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya. Kepentingan Umum adalah suatu konsep hukum yang kabur (*vage*) dan hanya untuk alasan praktis konsep kepentingan umum ditetapkan secara enumeratif, dan ini dianut oleh hukum positif di Indonesia. Bruggink dan Grijssel menyatakan bahwa kepentingan umum merupakan pengertian yang kabur sehingga tidak dapat didefinisikan. Syafruddin Kalo mengemukakan bahwa masalah kepentingan umum secara konsepsional sangat sulit didefinisikan lebih-lebih kalau dilihat secara operasional.⁶

Sebelum Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya.⁷

⁶ Gunanegara Gunanegara, "KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK SEBAGAI ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH [Legal Enforcement of A Statement Letter of Land Utilization as the Legal Basis to Obtain Land Rights]," *Law Review*, 2022, <https://doi.org/10.19166/lr.v0i3.4864.>, Op.cit., hal.73-74.

⁷ Edi Rohaedi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro, "MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW*, 2019, <https://doi.org/10.33751/v5i2.1192>.

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang terkandung didalamnya kepentingan pribadi, golongan, dan masyarakat luas. Berikut beberapa arti kepentingan umum:

1. Kepres Nomor 55 Tahun 1993, kepentingan seluruh masyarakat.
2. Perpres Nomor 36 Tahun 2005, kepentingan sebagian besar masyarakat.
3. Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kepentingan yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat.
4. UU Nomor 2 Tahun 2012, pasal 1 angka 6, kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.
5. Perpres Nomor 71 Tahun 2012, pasal 1 angka 5 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁸

Sebelum Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya⁹

Kepentingan umum akan dilakukan Pemerintah untuk masyarakat dan tidak bertujuan untuk mencari keuntungan. Untuk kepentingan umum, apabila barang-barang yang diperuntukkan untuk umum dan dimiliki Pemerintah masuk dalam domain publik. Kriteria kepemilikan oleh Negara yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon sejalan dengan pendapat Harold J. Lusk yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum apabila dimiliki oleh Negara.¹⁰

Dalam Inpres Nomor 9 tahun 1973 kepentingan umum diartikan sebagai kegiatan yang menyangkut 4 macam kepentingan yaitu:

1. Kepentingan bangsa dan Negara;
2. Masyarakat luas;
3. Kepentingan bersama;
4. Kepentingan pembangunan.

⁸ Tivanya Nikita Wangke, "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia," *Lex Administratum*, 2016.

⁹ Rohaedi, H. Insan, and Zumaro, "MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM."

¹⁰ Gunanegara, "KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK SEBAGAI ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH [Legal Enforcement of A Statement Letter of Land Utilization as the Legal Basis to Obtain Land Rights]."

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 telah memberikan klasifikasi dan definisi yang tegas mengenai kepentingan umum yaitu:¹¹

1. Kepentingan seluruh masyarakat;
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah;
3. Tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan.

Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut secara kumulatif.

Melihat kepada beberapa kali perubahan pengertian, kriteria, dan kegiatan pembangunan kepentingan umum tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian kepentingan umum menjadi isu sentral dalam pengadaan tanah.

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Pasal 1 Angka 3, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 "Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah".¹²

Kata pengadaan tanah dalam keputusan Mendagri lebih dikenal dengan istilah pembebasan. Menurut Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275, pembebasan tanah adalah setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa atas tanah.

Arti pembebasan/pengadaan tanah secara tekstual tercantum dalam :

1. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pasal 1 ayat 2 pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat.

¹¹ Urip Santoso, "ASPEK KEPENTINGAN UMUM DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN," *Perspektif*, 1998, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v3i1.578>.

¹² Aristya Windiana Pamuncak, "PERBANDINGAN GANTI RUGI DAN MEKANISME PERALIHAN HAK MENURUT PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012," *Law and Justice*, 2016, <https://doi.org/10.23917/laj.v1i1.2699>.

2. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 pasal 1 ayat 3, menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda – benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
3. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 disebutkan pasal 1, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda – benda yang terkait dengan tanah. Pasal 2 (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pasal 2 (2) pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh para pihak yang bersangkutan.
4. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 1 (2), pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
5. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pasal 1(2), pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Arti pengadaan tanah secara luas mengandung 3 unsur, yaitu:

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka untuk pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan.
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.¹³

Pengadaan tanah punya kaitan langsung dengan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah. Prosedur hukum pengadaan tanah harus disertai pelepasan atau penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. pelepasan hak tersebut dapat berupa jual beli, penyerahan, hibah, atau pencabutan.¹⁴

¹³ Basirah Mustarin, "GANTI KERUGIAN PEMBEBASAN TANAH MILIK UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *El-Iqthisadi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, 2020, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i1.14041>.

¹⁴ Mustarin.

PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, diharap tidak hanya dilihat dari aspek yuridis tetapi juga ditinjau dari segi sosilogis, karena masyarakat saat ini dianggap lebih berpikir secara kritis, dinamis, bahkan bisa ke arah anarkis.

Kajian Yuridis

Proses pembebasan tanah diawali dengan perencanaan penetapan lokasi lahan, calon pengguna lahan. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adapun tahapannya sebagai berikut:¹⁵

1. Perencanaan

Sesuai dengan apa yang termuat dalam pasal 14 (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.¹⁶ Kemudian disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:¹⁷

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
2. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah;
3. Letak tanah;
4. Luas tanah yang dibutuhkan;
5. Gambaran umum status tanah;
6. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
8. Perkiraan nilai tanah; dan

¹⁵ Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012," 3 (2012).

¹⁶ Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012," 3 (2012).

¹⁷ Indonesia.

9. Rencana penganggaran.

2. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan.¹⁸

a. Pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

c. Konsultasi Publik rencana pembangunan

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.

Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan,

¹⁸ Indonesia.

dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

d. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi¹⁹:

a) Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan

b) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

b. Penilaian Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi²⁰ :

1) Tanah;

2) Ruang atas tanah dan bawah tanah;

3) Bangunan;

4) Tanaman;

5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

6) Kerugian lain yang dapat dinilai.

c. Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar

¹⁹ Indonesia.

²⁰ Indonesia.

pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.²¹

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:²²

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Permukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham; atau
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

e. Pelepasan tanah Instansi

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.²³

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:²⁴

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi;
- 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

²¹ Indonesia.

²² Indonesia.

²³ Indonesia.

²⁴ Indonesia.

3) Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

4. Penyerahan hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:²⁵

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Kajian Secara Sosiologis

Sebagian masyarakat Indonesia pada umumnya masih beranggapan bahwa kepemilikan terhadap tanah merupakan kepemilikan secara mutlak, yang berarti tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun termasuk pemerintah/Negara. Sehingga dengan dasar itu para pemilik tanah nantinya tidak mudah untuk melepaskan haknya walaupun tanah tersebut dibutuhkan oleh Negara bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Keresahan yang dirasakan masyarakat juga mempertimbangkan terkait besaran nilai ganti rugi, apakah setimpal dengan nilai tanah yang sebenarnya, serta apakah pembangunan yang akan dilaksanakan memberikan dampak positif bagi mereka dan lingkungannya. Seperti yang dialami oleh masyarakat masyarakat Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo, khususnya yang terkena rencana kegiatan pembangunan Waduk Logung. Keresahan masyarakat timbul karena kekhawatiran masyarakat tentang dampak yang akan terjadi seiring berjalannya aktivitas pembangunan serta disebabkan juga oleh pengetahuan masyarakat yang kurang mengenai aktivitas pembangunan Waduk Logung. Pengetahuan masyarakat yang kurang tersebut menyebabkan timbulnya berbagai pemikiran bahwa dengan adanya pembebasan tanah bagi pembangunan Waduk Logung akan membawa dampak negatif yang sangat besar dalam kehidupan maupun lingkungan mereka. Keresahan ini berupa: kesenjangan sosial dan kecemburuan di antara warga yang terkena rencana kegiatan, kekhawatiran karena tidak meratanya undangan sosialisasi yang diterima warga, kekhawatiran warga karena tidak diikutsertakan dalam proses pengukuran tanah, rendahnya tetapan nilai ganti rugi, Keterpaksaan warga dalam menyetujui pembebasan tanah, serta

²⁵ Indonesia.

kekhawatiran warga yang timbul karena uang untuk membayar ganti rugi cair secara bertahap.²⁶

Kepemilikan hak atas tanah yang seakan tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, namun apabila tanah tersebut dibutuhkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tetap tidak dapat dipertahankan. Hampir setiap pemilik tanah yang terdampak merasa dirinya tertekan dalam proses pembebasan tanah tersebut.²⁷ Tekanan terhadap korban pembebasan tanah ini bisa datang dari luar dan dalam, tekanan yang dari dalam ini bisa berwujud pemberian uang ganti rugi yang tidak layak, sedangkan tekanan yang dari luar bisa berupa kondisi perekonomian Negara yang tidak stabil.²⁸

Terkait permasalahan yang dialami oleh masyarakat, pemerintah dalam hal ini memiliki kewajiban untuk melindungi dan mensejahterahkan masyarakat, dalam hal ini para pihak yang terdampak pembebasan tanah. Masyarakat yang terkena pembebasan tanah mencari tempat pengaduan yang tepat, dan terkadang tidak menemukan solusi yang tepat, hal dikwtirkan adanya tindakan anarkis oleh masyarakat.

Pengaduan masyarakat kepada pemerintah ini merupakan jalur konsultatif, dan bukan jalur yuridis, jika jalur yuridis yang selama ini dinamakan upaya hukum. Selayaknya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu diperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat, dalam hal ini kepentingan masyarakat secara individu dan kepentingan masyarakat secara kelompok yang dihadapkan kepada kepentingan umum, dan dari sisi kepentingan pemerintah, karena pada dasarnya kepentingan pemerintah adalah demi kepentingan umum, termasuk dalam hal ini pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG TERDAMPAK PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Dalam penjelasan Pasal 6 UUPA diuraikan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

²⁶ Andriani Gita Swela, "Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus," *Journal of Politic and Government Studies*, 2017.

²⁷ Tri O. Parentah, "UPAYA HUKUM BAGI YANG TERKENA PEMBEBASAN TANAH DAN PENCABUTAN HAK," *Lex Privatum*, 2016.

²⁸ Pembangunan Untuk and Kepentingan Umum, "Ganti Rugi Pembebasan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Lex Privatum*, 2018.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Dari tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, undang-undang pengadaan tanah memberikan hak kepada pihak yang berhak untuk mengajukan upaya hukum apabila keberatan dengan rencana pembangunan dan/atau besaran dan/atau bentuk ganti kerugian. Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan PePRES Nomor 71 Tahun 2012, bagi korban pembebasan tanah atau pencabutan hak katas tanah bisa mengadakan upaya hukum dengan klasifikasi :

1. Penetapan Lokasi

Dalam pengadaan lahan ada tahapan yang paling awal yaitu perencanaan penentuan lokasi. Pada tahapan ini pihak yang terlibat yakni calon pengguna lahan, pemelik lahan dan pemerintah, dalam tahapan ini menentukan lokasi lahan untuk pembangunan kepentingan umum. Dalam tahapan awal ini pemilik tanah diajak untuk musyawarah, dan dalam musyawarah ada dua kemungkinan, sepat dan tidak sepat.

Apabila dalam musyawarah ada pihak yang berhak yang memiliki keberatan dengan rencana pembangunan untuk kepentingan umum , maka selanjutnya pemerintah akan berdiskusi kembali secara khusus dengan pihak dengan pihak yang berhak yang memiliki keberatan.²⁹ Tindak lanjut Gubernur akan melakukan kajian atas keberatan tersebut, melalui suatu tim yang dibentuk oleh Gubernur. Hasil kajian tersebut berupa suatu rekomendasi yang mana akan ditindaklanjuti oleh Gubernur untuk menerima atau menolak keberatan atas rencana lokasi pembangunan.³⁰

Ketika pemerintah telah mengeluarkan surat keputusan penetapan lokasi pembangunan kepentingan umum, maka pemilik lahan bisa mengadakan upaya hukum, dengan mengajukan keberatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN). Gugatan ini ini dapat dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Pihak PTTUN kemudian memberikan keputusan dalam jangka waktu 30 hri keja, dan apabila PTTUN telah mengeluarkan putusan dan pemilik lahan tidak puas/menerima putusan tersebut, maka dapat melakukan upaya hukum di Mahkamah Agung.

Sesuai dengan Peraturan Mahkamahh Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pasal 5 ayat (1) e mengatakan bahwa permohonan yang dimohonkan untuk diputus adalah mengabulkan gugatan, menyatakan

²⁹ Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

³⁰ Indonesia.

batal atau tidak sah penetapan lokasi, dan mewajibkan tergugat untuk mencabut penetapan lokasi yang digugat.³¹ Atas putusan PTUN yang belum memnuhi rasa keadilan para pihak, masih bisa dilakukan upaya hukum berupa kasasi ke Mahkamah Agung.³² Adapun putusan kasasi tidak dapat lagi dilakukan upaya hukum berupa peninjauan kembali.

Berdasarkan pasal 27 (3) UU Pengadaan Tanah, setelah dikeluarkannya penetapan lokasi berdasarkan putusan yang diberikan oleh Mahkamah Agung, maka para pihak yang memiliki hak atas lokasi tersebut tidak dapat lagi menggugat. Pemilik kemudian mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan melalui lembaga pertanahan, lanjut dalam 27 (4) UU Pengadaan Tanah, peralihan hak yang dimaksud dilakukan dengan memberikan ganti kerugian.

2. Penentuan Ganti Rugi

Permasalahan pokok dalam pembebasan tanah ialah permasalahan tentang besaran ganti rugi antara pemilik tanah dengan pelakasa pengadaan tanah. Dengan berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pepres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pihak yang menentukan besaran ganti rugi adalah Juru Taksir (Appraisal) yang independen.³³

Sebelum berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menentukan besaran ganti rugi adalah Panitia Pengadaan Tanah (P2T), kepanitian ini dapat dikatakan penentu nilai ganti rugi secara sepihak dan yang menjadi acuan dalam dalam penentuan besaran ganti rugi adalah harga dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ketika Nilai NJOP di perkotaan berada di bawah harga pasaran, hal ini yang kemudian menyebabkan penentuan besaran ganti rugi menjadi masalah utama dalam pembebasan lahan.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah menetapkan harga ganti rugi didasari dari hasil kajian oleh Tim Appraisal (Juru Taksir). Nilai ganti rugi yang telah ditetapkan juru taksir ada beberapa kemungkinan, yaitu sesuai dengan harga

³¹ Mahkamah Agung, "Peraturan Mahkamahh Agung Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara," *Berita Negara Tahun 2016 Nomor 176*, 2016.

³² Mahkamah Agung.

³³ Rahayu Subekti, "KEBIJAKAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *Yustisia Jurnal Hukum*, 2016, <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8754>.

pasar, dibawah harga pasar, dan di atas harga pasar. Dari penentuan harga tersebut, ada kemungkinan akan diterima ataupun ditolak oleh pemilik. Dimana jika pemilik tanah beranggapan bahwa nilai ganti rugi tidak sesuai, maka dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan keberatan Pengadilan Negeri setempat.³⁴

Pada ketentuan pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa dalam permohonan keberatan ke pengadilan Negeri pemohon mengajukan besaran ganti kerugian serta bentuk ganti kerugian yang diinginkan. Jika permohonan tersebut dikabulkan, maka besaran ganti kerugian akan mengikuti besaran dan bentuk yang dimohonkan oleh pihak yang berhak.

PENUTUP

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara yuridis dijalankan sesuai dengan UU nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sedangkan secara sosiologis, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali mendapatkan kendala, dimana ketika pemegang hak atas tanah merasa bahwa kepemilikannya atas tanah tersebut merupakan kepemilikan mutlak yang tidak bisa diganggu oleh siapapun termasuk pemerintah atau negara. Persoalan ganti kerugian, tidak adanya lokasi sebagai tempat tinggal baru yang ditunjukkan oleh pemerintah, dan kendala perekonomian yang tidak stabil, menjadi kendala berulang dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Adapun upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang terdampak adalah dengan mengajukan upaya hukum ketika merasa keberatan dengan langkah yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Darman, I Komang. "MEKANISME PEMBEBASAN DAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH." *Belom Bahadat*, 2019. <https://doi.org/10.33363/bb.v8i2.202>.
- Gunanegara, Gunanegara. "KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK SEBAGAI ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH [Legal Enforcement of A Statement Letter of Land Utilization as the Legal Basis to Obtain Land Rights]." *Law Review*, 2022.

³⁴ Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

<https://doi.org/10.19166/lr.v0i3.4864>.

Hadisiswati, Indri. "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2014. <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.

Indonesia, Republik. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, 3 § (2012).

Mahkamah Agung. "Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara." *Berita Negara Tahun 2016 Nomor 176*, 2016.

Mustarin, Basirah. "GANTI KERUGIAN PEMBEBASAN TANAH MILIK UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *El-Iqthisadi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, 2020. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i1.14041>.

Pamuncak, Aristya Windiana. "PERBANDINGAN GANTI RUGI DAN MEKANISME PERALIHAN HAK MENURUT PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012." *Law and Justice*, 2016. <https://doi.org/10.23917/laj.v1i1.2699>.

Parentah, Tri O. "UPAYA HUKUM BAGI YANG TERKENA PEMBEBASAN TANAH DAN PENCABUTAN HAK." *Lex Privatum*, 2016.

Rohaedi, Edi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro. "MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW*, 2019. <https://doi.org/10.33751/.v5i2.1192>.

Santoso, Urip. "ASPEK KEPENTINGAN UMUM DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN." *Perspektif*, 1998. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v3i1.578>.

SARI, NI LUH ARININGSIH. "KONSEP HAK MENGUASAI NEGARA TERHADAP TANAH DALAM HUKUM TANAH (UUPA) DAN KONSTITUSI." *GANEC SWARA*, 2021. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.202>.

Subekti, Rahayu. "KEBIJAKAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *Yustisia Jurnal Hukum*, 2016. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8754>.

Swela, Andriani Gita. "Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus." *Journal of Politic and Government Studies*, 2017.

The Republic Of Indonesia, Government. Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law), Pub. L. No. Nomor 5 Tahun 1960, 1 (1960).

Untuk, Pembangunan, and Kepentingan Umum. "Ganti Rugi Pembebasan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Lex Privatum*, 2018.

Wangke, Tivanya Nikita. "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia." *Lex Administratum*, 2016.

Zamil, Yusuf. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN ATAU RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN." *Arena Hukum*, 2017. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2017.01003.6>.