

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Abuyazid Bustomi
Fakultas Hukum Unuiversitas Palembang
Abuyazid.bustomi13.ab@gmail.com

ABSTRACT

Land acquisition is any activity to obtain land by providing compensation to those who release or surrender land, buildings, plants, and objects related to land. Land acquisition can be carried out by the private sector and the government. In the case of land acquisition by the private sector, the methods carried out are through buying and selling, exchanging, or other means agreed upon by the parties concerned, which can be carried out directly between interested parties (for example: between developers with the right holder) with compensation for the amount or type determined in the deliberation. Whereas in the case of land acquisition by the government or regional government for the implementation of development in the public interest, it can be carried out by releasing or surrendering land rights, or also by revoking land rights through deliberation. Procurement of land for the implementation of development in the public interest is carried out through deliberation with the aim of obtaining an agreement on the implementation of development in the specified location, along with the form and amount of compensation. The deliberation process carried out by the land acquisition committee and the rights holder is intended to ensure that the rights holders receive adequate compensation for their land.

Keywords: *Land Procurement; Development; Public interest*

ABSTRAK

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. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan musyawarah. Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan, beserta bentuk dan besar ganti kerugian. Proses musyawarah yang dilakukan oleh panitia pembebasan tanah dan pemegang hak ditujukan untuk memastikan bahwa pemegang hak memperoleh ganti kerugian yang layak terhadap tanahnya.

Kata Kunci : *Pengadaan Tanah; Pembangunan; Kepentingan Umum*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan berbagai aktivitas kesehariannya di atas tanah serta memperoleh bahan pangan dengan memanfaatkan tanah. Bahkan bagi Negara Indonesia tanah merupakan salah satu modal utama bagi kelancaran pembangunan. Tanah mempunyai manfaat

bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai nilai produksi dan jasa. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomi, suatu barang

(dalam hal ini tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Tanah merupakan harta kekayaan yang bernilai tinggi karena nilai jualnya yang akan selalu bertambah akibat kebutuhan terhadap tanah yang semakin tinggi sedangkan jumlah tanah tidak pernah bertambah. Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat permanen (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan masalah pembangunan. Untuk memenuhi kebutuhan pembangunan pemerintah telah berusaha melalui jalur yang sah yakni pengadaan tanah maupun pencabutan hak atas tanah. Masalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sering terjadi gejolak di dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap ekseseks pembebasan tanah yang tidak memenuhi keadilan dalam masyarakat.

Pembangunan yang dilakukan Pemerintah dewasa ini antara lain pemenuhan kebutuhan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan diperlukan pendekatan yang mencerminkan pola pikir yang proaktif yang dilandasi sikap kritis dan obyektif, guna mewujudkan cita-cita yang luhur bangsa Indonesia, maka diperlukan komitmen politik yang sungguh-sungguh untuk memberikan dasar dan arah yang adil dalam pengelolaan sumber daya alam berkelanjutan dan ramah lingkungan dengan tidak menyengsarakan rakyat, sehingga adanya keseimbangan antara kepentingan Pemerintah dan kebutuhan masyarakat.

Pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-

besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Konsep bangsa merupakan artikulasi dari mengangkat kepentingan bangsa Indonesia di atas kepentingan perorangan atau golongan.

Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik. kedudukan hak bangsa atas tanah merupakan kedudukan tertinggi dan merupakan induk dari hak-hak yang ada dalam hukum tanah nasional sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 UUPA.

Hubungan hukum antara tanah dengan negara adalah hubungan menguasai, hubungan ini berlaku keluar dan ke dalam wilayah Republik Indonesia. Hubungan ke Luar, disebut konsep hubungan hukum dalam perlindungan hukum terhadap kedaulatan wilayah Republik Indonesia. Sedangkan ke dalam, disebut konsep hubungan hukum dalam perlindungan hak-hak individu atas tanah dan konsep hubungan hukum administratif (pemerintah mempunyai kewenangan

mengatur, mengurus dan mengawasi hak-hak atas tanah milik individu bangsa Inonesia).

Untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya. Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di atas tanah Negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006).

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 yaitu Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Dengan keluarnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian pengadaan tanah, tentang bentuk ganti rugi dan cara penetapan besarnya ganti kerugian. Bentuk dan dasar

perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan. Lebih lanjut Peraturan Presiden ini menentukan bahwa untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum yang dilakukan pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Pada dasarnya, apabila pihak lain pemerintah ataupun pengusaha memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus ditempuh secara musyawarah dengan pemegang hak atas tanah hingga mencapai kata sepakat antara kedua belah pihak. Atau dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak (Pasal 2 ayat (1), (2)).

Untuk melaksanakan Peraturan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, bersama ini penulis akan menganalisa dan membahas hal-hal mengenai : Bagaimana Prinsip Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum dan Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan dasar hukumnya.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian dalam latar belakang tersebut di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang perlu dibahas dalam skripsi ini, antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana Prinsip Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dan Kepentingan Umum ?

2. Bagaimana pelaksanaan Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dan dasar hukumnya ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian dititikberatkan pada pengadaan tanah untuk kepentingan hukum untuk kepentingan pihak swasta atau pemerintah untuk kepentingan umum dan masyarakat sekitar. Adapun tujuan penelitian ini antara lain :

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum
Untuk mengetahui apa yang menjadi landasan hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

D. Metodologi

Penelitian yang bertujuan untuk dapat menjelaskan dan menganalisa, dengan melakukan pengkajian terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pihak swasta atau pemerintah dengan menggunkan bahan-bahan hukum baik bahan Hukum Primer maupun bahan Hukum Sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum yang dipergunakan mencakup:

1. Bahan Hukum Primer
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
Undang-Undang Republik Indonesai, Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.
Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
2. Bahan Hukum Sekunder
Kepustakaan atau buku-buku yang merupakan hasil karya para pakar (tokoh)

dan sarjana yang menguraikan tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta dan Pemerintah untuk kepentingan Umum. Makalah-makalah tentang pelaksanaan pengadaan tanah oleh pihak swasta atau pemerointah untuk kepentingan umum.

II. PEMBAHASAN

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Keppres No.55/1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Perpres No.36/2005 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No.65/2006, yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.65/2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

Pengertian Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, pada pasal 1 angka 2 menyebutkan : Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berkegiatan. Pengadaan Tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemenang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan

A. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyangkut persoalan esensial dalam upaya penegakkan hukum yang berujung pada tercapainya keadilan. Dalam konteks sosial sesungguhnya prosedur atau mekanisme merupakan sebuah kontrak sosial yang merupakan kesepakatan antara regulator dengan rakyat mengenai urutan kegiatan yang harus ditempuh dalam suatu kegiatan. Dalam penyusunan prosedur menurut Nonet dan Selznick harus bersifat jelas (tidak multitafsir), sederhana dan mudah dilaksanakan (tidak birokratik), bertujuan jelas, mengedepankan kemaslahatan masyarakat daripada kepentingan regulator.

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 batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara. Jenis-

jenis pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

Jalan umum, saluran pembuangan air; Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi; Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat; Pelabuhan atau Bandara atau Terminal; Peribadatan; Pendidikan atau sekolahan; Pasar Umum atau Pasar INPRES; Fasilitas Pemakaman Umum; Fasilitas Keselamatan Umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar; Pos dan Telekomunikasi; Sarana Olah Raga; Stasiun Penyiaran Radio, Televisi beserta sarana pendukungnya; Kantor Pemerintah; Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Selanjutnya pasal tersebut di atas telah mengalami perubahan yaitu dengan diterbitkannya Perpres RI No. 65 Tahun 2006. Pasal 5 Perpres RI No. 65 Tahun 2006 menyebutkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah, meliputi :

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
3. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
4. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain bencana;
5. Tempat pembuangan sampah ;
6. Cagar alam dan budaya;
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Prinsip dasar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia, dan kebijakan pertanahan didasarkan kepada upaya konsisten untuk menjalankan amat pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yaitu bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

B. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No.65/2006, bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

C. Prinsip Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dan Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangannya meliputi salah satu dari dua jenis kepentingan pembangunan, yaitu pembangunan untuk kepentingan rakyat dan pembangunan untuk kepentingan

perusahaan (swasta). Banyaknya pengadaan tanah yang dikemas untuk kepentingan umum, pada hakekatnya untuk kepentingan pemilik modal. Keadaan yang demikian bertentangan dengan filosofi hukum, yakni aspek kepastian, keadilan dan kemanfaatan yang seharusnya diberikan kepada rakyat tanpa ada pembedaan. Oleh karena itu, prinsip-prinsip kepentingan umum dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perlu dianalisa berdasarkan rasa keadilan masyarakat dan penentuan besarnya ganti rugi.

Prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum harus meliputi :

1. Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis;
2. Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Penghormatan hak atas tanah dan
4. Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum.

Proses musyawarah dalam Perpres No. 36 tahun 2005 jo. Perpres No. 65 tahun 2006 tidak memberikan rasa keadilan untuk menentukan besar dan bentuk ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya di bebaskan untuk kepentingan umum. Penerapan asas musyawarah untuk menentukan besar dan bentuk ganti rugi para pihak tidak berada dalam posisi seimbang. Pemegang hak atas tanah diposisikan sebagai pihak yang lemah sedangkan pemerintah berada dalam posisi yang kuat. Hal itu, dapat dibuktikan dengan kecilnya kesempatan pemegang hak atas tanah untuk menyatakan kehendaknya dalam menentukan ganti rugi.

Dalam Ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006 menyatakan bahwa jika tidak tercapai kesepakatan panitia pengadaan tanah berwenang untuk menetapkan bentuk dan

besarnya ganti rugi yang dititipkan pada Pengadilan Negeri setempat. Secara normatif ketentuan tersebut hanya melindungi kepentingan pemerintah sedangkan kepentingan pemegang hak atas tanah tidak dilindungi. Penetapan ganti rugi dalam Perpres No. 36 tahun 2005 jo. Perpres No. 65 tahun 2006 dilakukan secara musyawarah yang menggunakan NJOP. Ganti rugi dikonsinyasikan jika :

1. Tidak tercapai kesepakatan;
2. Terjadi sengketa kepemilikan.

Salah satu permasalahan muncul sebagai akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah terhadap petani yang kehilangan tanahnya harus berubah menjadi non petani: buruh tani, buruh pabrik, penarik becak, buruh bangunan yang sebelumnya tidak pernah terbayangkan. Apakah sengaja atau tidak mengabaikan kalkulasi kerugian akibat pengadaan tanah terhadap perubahan tata guna lahan yang semula sawah beririgasi teknis yang dulu dibiayai dengan hutang luar negeri menjadi peruntukan lain, misalnya bendungan pengairan, prasarana/sarana jaringan transportasi darat. Berapa biaya yang harus dikeluarkan pemerintah untuk melakukan perubahan peta tata ruang nasional/propinsi/kabupaten/kota sebagai akibat dari pengadaan tanah atau sebaliknya. Berapa biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak yang memerlukan tanah untuk pengamanan infrastruktur yang akan atau sedang dibangun oleh aparaturnya keamanan akibat mendapatkan resistensi atau penolakan warga masyarakat karena sebab tertentu. Bila dilakukan dengan pendekatan legal-positivistik akan sia-sia, karena ketidakmampuan mengungkap akar persoalan, mengapa setiap aktifitas pengadaan tanah pada tataran implementatif mengalami resistensi dari publik.

Persoalan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum hanyalah berakar pada

pengalokasian anggaran untuk pembayaran ganti kerugian kepada subyek eks pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 58/PMK.02/2008. Tidak pernah terfikirkan bagaimana implikasi sosial-ekonomi-budaya perubahan hidup eks pemegang hak atas tanah sesudah tanahnya diambil oleh pemerintah.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum, pemerintah harus memperhatikan ketentuan yang termuat dalam Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 36 dan pasal 37 yang menyatakan:

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum,
2. Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan cara melawan hukum,
3. Hak milik mempunyai fungsi sosial.

Pasal 37 menyatakan :

1. Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hal itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain.

Mengacu pada ketentuan Pasal 36 dan Pasal 37 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia maka kaidah hukum yang mengatur mengenai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi kepentingan umum berupa undang-undang bukan Perpres sebagaimana selama ini berlaku. Mengingat masalah hak atas

tanah merupakan sesuatu yang bersifat fundamental serta merupakan bagian dari Hak Asasi Manusia. Hak milik atas tanah merupakan bagian dari hak milik pribadi sebagai bagian dari hak asasi manusia yang kodrati karena hak milik atas tanah merupakan refleksi dari ajaran hak asasi manusia yang kodrati. Tidak dibenarkan hak atas tanah seseorang termasuk didalamnya hak Ulayat (hak Adat) atas tanah diambil oleh pihak lain apalagi secara paksa dengan mengabaikan aspirasi si subyek hak atas tanah.

Terhadap hak atas tanah ulayat masyarakat hukum adat dihormati dan dilindungi, selaras dengan perkembangan zaman dan tidak bertentangan dengan asas-asas negara hukum yang berintikan keadilan dan kesejahteraan rakyat, dan pengingkaran terhadap hak ulayat merupakan pelanggaran hak asasi manusia.¹ Keberadaan hak milik pribadi atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia yang kodrati dan hak milik bangsa yang lahir dari pergaulan hidup bermasyarakat dan berbangsa.²

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan kepentingan umum mengacu pada ketentuan dalam Pasal 2 Perpres No.65/ 2006 menyatakan bahwa :

1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar

menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah harus membentuk Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan dalam Pasal 6 ayat (5) Perpres No.65/2006, mengenai panitia pengadaan tanah, dinyatakan bahwa :

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
2. Panitia pengadaan tanah propinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
3. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah propinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
4. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah propinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
5. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.”

Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 7 Perpres No.65/2006, menyatakan “Panitia pengadaan tanah bertugas :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau

¹. Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Citra Medja, Yogyakarta, 2007, Hlm.137-138.

². Aslam Noor. Opcit, *Konsep Hak Milik Atas Tanah*. Hlm.313.

- diserahkan dan dokumen yang mendukungnya
3. Menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan
 4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
 5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian
 6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
 7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
 8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.”

Keberhasilan atau kekacauan serta penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga sangat bergantung pada Panitia Pengadaan Tanah. Secara garis besar, peran dan kedudukan Panitia Pengadaan Tanah dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 merujuk pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Namun ada perbedaan dalam kesan independensi Panitia Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden dan Keputusan Presiden.

Peraturan Presiden menyebutkan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah bersama Panitia, dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah. Hal ini mengesankan Panitia Pengadaan Tanah merupakan partisipan dalam musyawarah. Sedangkan dalam Keputusan Presiden

disebutkan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Hal ini mengesankan Panitia Pengadaan Tanah lebih independen. Ke depannya Panitia Pengadaan Tanah harus berperan sebagai fasilitator yang independen.

Peraturan Presiden tidak menjabarkan lebih lanjut bentuk ganti kerugian non-fisik. Kerugian yang bersifat non-fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Ganti rugi non-fisik bersifat komplementer terhadap ganti rugi yang bersifat fisik. Ganti rugi yang bersifat adil adalah apabila keadaan setelah pengambilalihan paling tidak setara dengan keadaan sebelumnya, di samping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur. Peraturan Presiden yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku saat ini belum mengakomodir hal tersebut.

Menurut Pasal 13 Perpres No.65/2006, bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah :

1. Uang
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum berlakunya Keppres No.55/Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Peraturan Menteri Dalam

NegeriNo.15/1975. 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.

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan didalam pasal 1 butir 2 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa :“pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah yaitu Hukum Perdata. Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidakabsahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPperdata.

Perbedaannya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, sedangkan pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993. Secara hukum kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama

dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut.

Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

Oleh sebab itu kedudukan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 sama dengan PMDN Nomor. 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya PMDN No. 15/1975 disebut pembebasan tanah. Namun seiring berjalannya waktu Keppres No. 55/1993. Kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan umum.

Perbedaan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975, Keppres Nomor. 55 Tahun 1993, dengan Perpres No. 36/2005 :

a. Dalam PMDN No. 15/1975 tidak dikenal adanya istilah pengadaan tanah melainkan pembebasan tanah. Menurut pasal 1 ayat (1) PMDN No. 15/1975 yang dimaksud pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

PMDN No. 15/1975 juga mengatur pelaksanaan atau tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah dan pembebasan tanah untuk kepentingan swasta. Untuk pembebasan tanah bagi kepentingan pemerintah dibentuk panitia pembebasan tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 PMDN No. 15/1975 untuk kepentingan swasta tidak dibentuk panitia khusus pemerintah hanya mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah tersebut antara para pihak yaitu pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah.

- b. Dalam pasal 2 ayat (2) dan (3) Keppres No. 55/1993 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 (dua) macam, yaitu pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan kedua jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Keppres No. 55/1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah yang dilaksanakan selain bagi kepentingan umum.

Menurut pasal 6 ayat (1) Keppres No. 55/1993, menyatakan bahwa : “pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa “panitia pengadaan tanah” dibentuk disetiap Kabupaten atau Kota”.

- a. Dengan berlakunya Perpres No. 36/2005 ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keppres No. 55/1993. Menurut pasal 2 ayat (1)

Perpres No. 36/2005 menyatakan bahwa :Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa :Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No. 36/2005 bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah, dalam hal ini dilaksanakan oleh pihak swasta maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar-menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini berbeda dengan ketentuan yang sebelumnya yang tidak membedakan secara tegas mengenai tata cara pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, maupun bukan kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta sehingga dalam ketentuan ini memperjelas aturan pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta.

Kekhawatiran masyarakat atas pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah akan terjadinya pengambilalihan tanah masyarakat atas nama kepentingan umum tetapi penggunaannya untuk kegiatan yang berorientasi pada bisnis dan keuntungan pebisnis. Padahal tanah rakyat dibebaskan

dengan pembayaran ganti yang rendah, sehingga mengecewakan masyarakat. Praktik-praktik seperti ini banyak terjadi di masa-masa yang lalu, “meskipun telah ada Keppres No 55 tahun 1993 yang membatasi bahwa pembangunan kepentingan umum yang dimaksud adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Apalagi Perpres yang baru tidak ada pembatasan seperti ini, sehingga dikhawatirkan pembebasan tanah secara semena-mena dapat dilakukan kendati untuk kegiatan pembangunan yang bersifat mencari keuntungan”. Atas desakan dari DPR dan masyarakat mengenai kontroversi Perpres No.36 Tahun 2005 maka presiden pada tanggal 5 Juni 2006 mengeluarkan Peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 Peraturan Presiden Perubahan atas Perpres No 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum .beberapa pasal di rubah adalah penghapusan kata “pencabutan hak atas tanah” dalam Pasal 1 Angka 3, Pasal 2, dan Pasal 3 karena meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Serta perubahan ketentuan pasal 5 yang menjelaskan tentang kriteria kegiatan yang dapat di katakan dari kepentingan umum sehingga ketentuan obyek kepentingan umum menurut pasal 5 meliputi:

1. Jalan umum dan jalan tol, Rel Kereta Api (di atas tanah, diruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
2. Waduk, Bendungan, Bendungan irigasi dan bangunanpengairan lainnya;
3. Pelabuhan, Bandar udara, Stasiun Kereta Api, dan Terminal;
4. Fasilitas keselamatan umum,seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lainbencana;

5. Tempat pembuangan sampah;
6. Cagar alam dan cagar budaya;
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ini sebagai suatu peraturan yang relatif baru, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana perpres tersebut dilaksanakan dalam praktek .proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum. Sebagai ketentuan pelaksana Perpres pengadaan tanah ini, maka pada tanggal 21 Mei 2007 diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

III. PENUTUP

A.. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum bertujuan untuk kepentingan rakyat dan pembangunan untuk kepentingan perusahaan (swasta). Banyaknya pengadaan tanah yang dikemas untuk kepentingan umum, pada hakekatnya untuk kepentingan pemilik modal. Keadaan yang demikian bertentangan dengan filosofi hukum, yakni aspek kepastian, keadilan dan kemanfaatan yang seharusnya diberikan kepada rakyat tanpa ada pembedaan. Oleh karena itu, prinsip-prinsip kepentingan umum dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perlu dianalisa berdasarkan rasa keadilan masyarakat dan penentuan besarnya ganti rugi.

2. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan musyawarah dengan para pemilik tanah, dilakukan dengan pembebasan hak atas tanah, dengan memperhatikan dan berpedoman dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, dimana pemerintah harus membentuk Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 mengenai pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, yang kemudian direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dengan menjunjung tinggi hak-hak warga sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang inti pokoknya menyatakan Hak atas tanah merupakan bagian dari hak azasi manusia.

2. SARAN

Karena Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan persoalan mengambil alih tanah milik warga masyarakat dan hal tersebut sangat berkaitan erat dengan masalah Hak Asasi Manusia, maka seharusnya musyawarah dan mufakat harus diutamakan. Karena dalam konteks sosial pengadaan tanah merupakan kontrak sosial berupa kesepakatan antara regulator/pemerintah dengan masyarakat pemilik tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Aslam Noor, SH.,CN, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Arie S. Hutagalung, Prof. SH.,MLI, *Tebaran Pemikiran Seputar*

- Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia,
- H. Mohammad Hatta, SH., Mkn. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, 2005,.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Citra Medja, Yojakarta, 2007
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta 2006.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *tentang Undang-Undang Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 39 Tahun 1999 *Tentang Hak Asasi Manusia*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, *tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*.
- Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 *tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.