

PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM PEMBEBASAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

THE IMPLEMENTATION OF JUSTICE PRINCIPLE WITHIN THE LAND PROCUREMENT FOR PUBLIC UTILITIES CONSTRUCTION

^{1.} Sahnun, ^{2.} M. Yazid Fathoni, ^{3.} Musakir Salat

Dosen Bidang Pertanahan Fakultas Hukum Unram
email: sahnan_mih@yahoo.co.id

Naskah diterima : 12/11/2015; direvisi : 24/11/2015; disetujui : 1/12/2015

ABSTRACT

The Indonesia's population growth and development increasing makes all parties, in the reality, need more land, especially for government. Land procurement for public utilities construction usually a problem, because on the process we rarely meet easy process or easy getting deal between landowner and government, or other parties who needs the land. This occurs because is difficult getting deal between government and landowner about compensation. Justice principle implementation sometimes violated and take it for granted by government or other parties who need the land. The landowner usually assumes total compensation they accept tends not give fairness. This research purpose as follows (1) To enquiry and analyze justice principle implementation of land procurement for public utilities construction, and (2) To make us know, what kind factor makes justice principle implementation land procurement for public utilities construction difficult to implemented, and to make us know what government should do to fix these. This research is normative research, Normative research is studying norm, like justice principle and conceptual norms that regulated land procurement for public utilities construction. The result of this research consist of implementation of justice principle of land procurement for public utilities construction can not touch sense of justice society. This occurs because government gives compensation, far from they want, far from fairness, and far from properness. That is why sometime we not surprise on the implementation creates conflict between landowner and government or landowner and company who needs the land.

Keywords: Justice principle implementation

ABSTRAK

Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus mengalami peningkatan, menyebabkan kebutuhan tanah semakin meningkat. Kebutuhan tanah untuk kepentingan umum tidak jarang menimbulkan permasalahan karena dalam proses pembebasan jarang ditemukan ada kesepakatan langsung antara pemilik tanah (pemegang hak) dengan pemerintah atau pihak yang membutuhkan mengenai besaran ganti rugi. Penerapan prinsip keadilan seringkali dilanggar dan disimpangkan oleh pemerintah atau pihak-pihak yang membutuhkan tanah. Pihak pemilik tanah mempunyai pandangan bahwa besaran ganti rugi cenderung tidak memberikan nilai keadilan dan kehidupan yang lebih sejahtera. Penelitian ini bertujuan adalah: (1). Untuk mengkaji dan menganalisa penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan (2). Mengkaji dan menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan upaya-upaya yang dilakukan pihak-pihak yang terkait khususnya pemerintah. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji Asas/prinsip

keadilan hukum, mengkaji norma-norma dan konsep-konsep hukum yang mengatur tentang pembebasan tanah atau pengadaan tanah. Dari hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa: Penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam realitasnya masih belum menyentuh rasa keadilan masyarakat karena bentuk dan besaran ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat masih jauh dari kelayakan.

Keywords: Penerapan Prinsip Keadilan.

PENDAHULUAN

DEWASA INI tingkat kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan telah semakin meningkat, hal ini disebabkan karena permintaan tanah yang terus bertambah sebagai akibat dari laju pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus mengalami peningkatan. Kebutuhan yang dimaksud juga merupakan jawaban logis dari keberhasilan setiap pembangunan yang selalu menuntut perbaikan mutu dan standar kehidupan ke arah yang lebih baik bagi masyarakat.¹

Kebutuhan akan tanah pada gilirannya akan berdampak pada berbagai persoalan pemanfaatan tanah, persoalan tanah bukan hanya sekedar menyangkut aspek sosial ekonomi dan kesejahteraan semata, akan tetapi bertalian dengan masalah yuridis, yaitu di dalam pemanfaatan tanah harus memberikan suatu jaminan kepastian hukum.²

Dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan diharapkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar selalu mengacu pada ketentuan yang berlaku. Dengan meminjam logika teori intraksionis simbolik, maka dalam pemanfaatan tanah memiliki makna nilai-nilai tertentu dan memiliki daya kerja yang luas tergantung dari sudut pandang pemanfaatannya.³

¹ Arif Rahaman, et.al. Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Penanaman Modal Oleh Badan Hukum (Studi di Kabupaten Lombok Tengah. Penelitian yang dibiayai dari Dana DIPA Unram Tahun 2006, hlm. 1.

² Ibid.

³ Lihat: Ronald Z. Titahelu. Penetapan Azas-azas Hukum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Suatu Kajian Filsafat dan Teori Tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia. Desertasi Doktor, Universitas Airlangga Surabaya, 1993, hlm. 41 - 42.

Dalam Pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan dapat dibagi menjadi dua yakni pembangunan untuk kepentingan umum dan kepentingan swasta. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kepentingan seluruh masyarakat, meliputi kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Sedangkan tanah untuk kepentingan Swasta adalah untuk kepentingan para penanam modal baik pemodal asing maupun pemodal dalam negeri.

Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan dua cara yaitu: pertama. Dengan cara pelepasan hak (Pembebasan), dan Kedua. Pencabutan hak. Dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Di dalam Pasal 1 ayat 9 UU nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga Pertanahan. Nama lain dari pengadaan tanah⁴ adalah pembebasan tanah. Di dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pemiliknya, sehingga paling tidak kehidupan pemilik sebelumnya lebih baik daripada kehidupan sebelumnya.

Hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak

⁴ Dalam Pasal 1 ayat 2 UU nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

dan masyarakat, dengan kata lain harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Kepentingan perseorangan itu harus diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.⁵

Pembebasan Tanah berdasarkan kriteria kepentingan umum yang ada harus tetap memperhatikan aspek keadilan dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam penjelasan Pasal 2 huruf b Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Keadilan yang dimaksud “*memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik*”.

Yang dimaksud dengan adil dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah :

1. Dapat memperbaiki kondisi sosial ekonomipemilikitanahyangmendapatgantirugi, dan paling tidak setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka;
2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum; dan
3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Dalam Pelaksanaan pembebasan tanah sering kali aspek keadilan dalam pemberian ganti rugi bagi kepada pemegang hak atas tanah dikesampingkan dan yang diutamakan adalah aspek kepastian dan kemanfaatannya, sehingga tidak jarang dalam pembe-

basan tanah menimbulkan konflik atau sengketa. Karena kedua belah pihak tidak ada kesepakatan dan pihak pemilik tanah menganggap pemberian ganti rugi masih belum layak dan manusia. Namun sebaliknya pihak pemerintah cenderung menganggap pemberian ganti rugi sudah layak dan adil.

Perbedaan pandangan inilah yang menyebabkan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan.

Meskipun kepentingan umum harus diutamakan, namun kepentingan masyarakat sebagai individu pun harus dihormati dan dihargai karena setiap individu berhak mendapat perlakuan secara adil dan layak di depan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang memuat ketentuan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum”.

Ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menegaskan bahwa keadilan merupakan hak setiap warga negara yang harus dijamin dan dilindungi oleh Negara, termasuk dalam Ketentuan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selain harus mewujudkan kepastian dan kemanfaatan, harus pula mewujudkan rasa keadilan bagi bekas pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan seperti : Bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum, dan Apakah yang menjadi kendala dalam penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimana upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam penerapan prinsip keadilan tersebut.

⁵ Maria SW. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta 2006, hlm. 78.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif dan penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah : Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan dengan melihat peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Pendekatan Filosofis yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan untuk mencari pemahaman yang lebih mendalam mengenai efek hukum dan efek sosial. Pendekatan Analitis (*analytical approach*) yaitu pendekatan untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum, dan berbagai konsep yuridis.

Dalam pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumentasi atau studi pustaka bola salju dan sistematis. serta tahap analisis bahan hukum menempati posisi yang cukup menentukan dalam penelitian. Analisis bahan hukum sudah mulai dikerjakan sejak pengumpulan bahan hukum dilakukan secara intensif sampai setelah selesai pengumpulan bahan hukum.

PEMBAHASAN

1. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Sebelum membahas mengenai bagaimana penerapan prinsip pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum, maka terlebih dahulu kita melihat prinsip-prinsip/asas-asas pengadaan/pembebasan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimuat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentin-

gan umum, dan setelah itu baru membahas mengenai prinsip-prinsip kriteria kepentingan umum.

Prinsip-prinsip/asas pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diuraikan dalam penjelasan Pasal 1 UU No. 2 tahun 2012 adalah:

1. Prinsip Kemanusiaan adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. Prinsip Keadilan adalah: memberikan jaminan penggantian yang layak kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. Prinsip kemanfaatan adalah: hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
4. Prinsip kepastian adalah: memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. Prinsip keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan yang dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
6. Prinsip kesepakatan adalah: di dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa didasari oleh suatu unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Prinsip keikutsertaan adalah: dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah

melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

8. Prinsip kesejahteraan adalah: pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
9. Prinsip keberlanjutan adalah: kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Prinsip keselarasan adalah: pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara

Dari prinsip-prinsip pembebasan/pengadaan tanah untuk kepentingan umum di atas di dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Sementara itu jika dilihat dari peruntukannya dari sifat hakekat dan karakteristik dari kepentingan umum dalam pengadaan/pembebasan tanah adalah: untuk kepentingan bangsa dan Negara. Sedangkan bangsa Indonesia yang cenderung menganut paham negara dengan paham sublimasi. Dimana negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu. Negara dapat mempunyai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak, namun tidak dapat mempunyai barang atau tanah dengan status hak milik. Menurut paham ini, Negara hanya memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum yang dalam artian kedua hal tersebut tidak saling merugikan. Kalaupun terpaksa kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan individu, maka kepentingan individu harus tetap di lindungi dengan

tetap memberikan kompensasi berupa ganti rugi yang layak.⁶

Di sisi yang lain, pengertian kepentingan umum untuk kepentingan masyarakat, pengertian dari kata tersebut cenderung memberikan pengertian yang bias bila di tafsirkan secara *legalistic formalistic*. Oleh karena itu penafsiran tersebut harus dilakukan secara teleologis (sosiologis), yaitu istilah masyarakat harus disesuaikan dengan kondisi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu perlu dipertegas lagi bahwa sifat kepentingan untuk masyarakat luas perlu mendapatkan pemahaman yang lebih jelas dan dijabarkan lebih rinci ke dalam peraturan di bawah ataupun operasional di lapangan agar arti kepentingan umum tersebut tidak salah sasaran, justru yang terjadi dalam realitanya untuk kepentingan masyarakat sempit. Di dalam UUPA telah menegaskan tentang perlunya melindungi kepentingan masyarakat agraris, golongan ekonomi lemah dan pedesaan. Hal ini menunjukkan bahwa harus ada pemilihan yang hati-hati antara kepentingan umum pada masyarakat agraris ala Indonesia, yang notabene masih lemah bila dibandingkan dengan masyarakat perkotaan.⁷

Terminologi kepentingan umum “ untuk rakyat banyak” terlihat sudah jelas, namun jika dipahami secara lebih mendalam dan melihat realita di lapangan cenderung menimbulkan permasalahan. Penyimpangan penafsiran cenderung dilakukan di dalam praktiknya, sebagai misal kasus Bandara Internasional Lombok, Waduk Kedung Ombo dan lain sebagainya. Fenomena dan kenyataan tersebut menuntut untuk dilakukan penjelasan, paling tidak sosialisasi tentang pembakuan penafsiran arti “rakyat banyak” dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum.⁸

⁶ Andrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.70-71.

⁷ Ibid. hlm. 72-73.

⁸ Ibid. hlm . 73.

Dari apa yang dikemukakan di atas bahwa kepentingan umum bertujuan untuk memberikan kesejahteraan yang lebih pada masyarakat banyak dan tidak bermaksud untuk orientasi keuntungan ekonomis belaka. Dengan kata lain kepentingan umum secara lebih luas adalah kepentingan bangsa dan Negara yang termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan. Selanjutnya dalam Pasal 3 UU nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa tujuan dari pengadaaan/pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Meskipun kepentingan umum cenderung menegaskan kepentingan individu bukan berarti negara tidak mengakui kepentingan individu sebagai hakekat pribadi manusia, justru dalam kepentingan umum terletak pembatasan terhadap kepentingan individu. Kepentingan individu tidak bertumpu kepada asas *ius suum cueque tribuere*. Akan tetapi kepentingan individu termasuk dalam kepentingan umum atau kepentingan masyarakat dan bangsa yang berlandaskan pada keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁹

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menyebutkan bahwa ciri-ciri dari kegiatan yang termasuk dalam kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dimiliki, dan dilakukan oleh pemerintah dan bersifat nonprofit.

Menurut Anderian Sutedi ada tiga prinsip dalam kegiatan yang benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:¹⁰

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Batasan dari kalimat tersebut di atas adalah kegiatan untuk kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh orang perorangan atau swasta. Dengan kata lain dimana swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

2. Kegiatan pembangunan yang terkait dilakukan oleh Pemerintah.

Batasan dari kalimat tersebut di atas adalah: proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan oleh pemerintah. Karena maksud dari kalimat tersebut belum jelas maka timbul suatu pertanyaan kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan kepentingan umum tersebut ditenderkan kepada pihak swasta.

3. Tidak mencari keuntungan

Batasan dari kalimat tersebut adalah: fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak mencari keuntungan.

Agar kriteria kepentingan umum dapat berjalan secara efektif di lapangan tentunya harus memenuhi kriteria sifat, bentuk, dan ciri yaitu:¹¹

1. Penerapan untuk kriteria sifat suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memiliki kualifikasi untuk kepentingan umum harus memenuhi salah satu sifat dari beberapa sifat yang telah ditentukan dalam daftar sifat kepentingan umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 20 tahun 1961. Penggunaan daftar sifat tersebut bersifat wajib alternatif.

⁹ Notonagoro, *Pancasila Falsafah Negara*, Airlangga, Surabaya, 1961, hlm. 11.

¹⁰ Notonagoro, *Op.cit.* hlm. 75-76.

¹¹ *Ibid.* hlm. 76

2. Penerapan untuk kriteria bentuk suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar mempunyai kualifikasi sebagai kegiatan untuk kepentingan umum harus memenuhi salah satu syarat bentuk kepentingan umum sebagaimana daftar bentuk kegiatan kepentingan umum tersebut tercantum pada Pasal 1 Inpres 1973 dan Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005 yang sekarang telah diatur dalam Pasal 10 UU No 2 tahun 2012.
3. Penerapan untuk kriteria ciri suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memenuhi kualifikasi ciri-ciri kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan bukan kepentingan umum, maka harus memasukkan ciri kepentingan umum, yaitu bahwa kegiatan tersebut benar-benar dimiliki pemerintah, dikelola oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.

Ketiga ciri tersebut di atas harus digunakan secara mutlak akumulatif. Ketiga butir tersebut sebagaimana tercantum dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 Pasal 5, yang sekarang telah diganti dengan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 10.

Penerapan kriteria kepentingan umum beserta prosedur tidak dapat berjalan dengan baik sebagaimana yang diharapkan apabila tidak didukung oleh Sumber Daya Manusia yang memadai sebagai pelaksana yang memenuhi kualifikasi, baik secara moral maupun profesional.¹²

Soetandyo menyatakan ada dua kemungkinan yang dapat di tempuh agar di dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang banyak memerlukan tanah yang dibebaskan dapat memberikan sifat kemanusiawian dan dapat berdimensi kerakyatan yaitu:

1. *Menggunakan pendekatan sosiologi antropologi yang prosesnya harus ditunggu dengan penuh kesabaran. Mungkin pula dalam wujud kebijak-*

sanaan untuk membuka peluang yang luas dan bebas kepada masyarakat awam agar bubling up para warga ini dapat memutuskan sendiri secara bertanggung jawab kegunaan lahan-lahan mereka untuk kepentingan orang banyak.

2. *Menggunakan pendekatan hukum (kalau memang ini yang di pilih), namun dengan memprioritaskan prosedur dan proses yang privaatrechtelijk yang pada hakekatnya adalah juga suatu proses yang demokratis daripada mendahului yang publiekrechtelijk, yang dalam masa-masa transioaldi kebanyakan negeri berkembang, umunya terkesan masih amat mewarnai kekuasaan sk-tralegal¹³*

Di dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum/pembangunan nasional, ternyata dalam realitasnya masih belum bisa dilakukan sebagaimana yang diharapkan seperti yang dikemukakan oleh Soetandyo tersebut, berdasarkan hasil penelitian, pemerintah/penguasa cenderung melakukan pembebasan tanah tersebut dengan cara melakukan suatu perbuatan yang bersifat *publiekrechtelijk* yang kadangkala menyampingkan hak-hak keperdataan masyarakat.

Pembayaran ganti rugi harus diberikan kepada orang yang berhak atas tanahnya, harus dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada yang berhak. Disamping itu bagi mereka yang terkena tanah dicabut harus diupayakan sedemikian rupa agar mereka yang dipindahkan itu tetap menjalankan kegiatan usahanya/mencari nafkah kehidupan yang lebih layak seperti semula.¹⁴ Konsep yang ideal ini dalam praktiknya tidak sesuai dengan kenyataan. Bentuk dan besaran ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat masih jauh dari

¹³ Soetandyo Wigyosoebroto, Pembebasan Tanah, Suara Pbaharuan, 7 November 1991, hlm. 2.

¹⁴ Lihat Pasal 6 Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973.

¹² Ibid. hlm. 76

kelayakan, sehingga tidak heran dalam pelaksanaan telah menimbulkan konflik antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah atau orang yang membutuhkan tanah, karena ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah tidak cukup atau tidak layak, bahkan tidak dapat dipergunakan untuk membeli tanah baru. Disamping itu, penampungan bagi warga masyarakat yang dicabut haknya tidak memenuhi harapan yang sesuai sehingga kegiatan usaha/mencari nafkah untuk memenuhi kehidupannya yang layak jauh lebih buruk bila dibandingkan dengan kehidupan sebelumnya.

Pencabutan hak atas tanah telah diatur dalam pasal 18 UUPA, dan lebih lanjut diatur dalam UU nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada Atasnya. Ketentuan dalam Pasal 18 UUPA telah menggariskan bahwa untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak.¹⁵

Pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang dikemukakan di atas kalau menggunakan teori *utilitarianisme* (kemanfaatan) yang dipelopori oleh Jeremy Bentham maka pelaksanaan pembebasan tanah yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak yang terkait terhadap tanah masyarakat hanya melihat dari sisi kemanfaatan untuk orang banyak, ukuran adil dan tidak adil tergantung dari seberapa besar manfaat yang diberikan untuk orang banyak, dengan mengabaikan kepentingan sebagian orang.

Berbeda dengan pandangan di atas John Rawls menyatakan bahwa untuk mencapai suatu keadilan disyaratkan adanya suatu unsur keadilan yang bersifat substantif (*justice*) dan unsur keadilan prosedural

(*fairness*). Keadilan substansial dimaknai sebagai keadilan yang secara nyata diterima dan dirasakan oleh para pihak yang dibebaskan tanahnya, sedangkan keadilan prosedural lebih berorientasi pada keadilan yang telah di rumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban.¹⁶

2. Kendala-kendala Dalam Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Upaya Yang Dilakukan.

Dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan dewasa ini tidak selalu berjalan sebagaimana yang diharapkan. Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembangunan khususnya dalam hal pengadaan/pembebasan tanah adalah disebabkan oleh Faktor internal dan faktor eksternal.¹⁷

Faktor Internal adalah merupakan faktor yang berasal dari dalam pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan itu sendiri yaitu: dari pemerintah dan masyarakat itu sendiri.

Pemerintah adalah sebagai pemegang tanggung jawab umum untuk kepentingan masyarakat yang bersifat menyeluruh. Segala sebab dan akibat tindakan masyarakat merupakan tanggung jawab dari pemerintah. Termasuk dalam hal pembebasan tanah pemerintah memegang tanggung jawab, bagaimana pelaksanaan pembebasan tanah dapat memberikan rasa keadilan bagi pemilik tanah untuk dapat di beri ganti rugi yang layak, yang pada prinsipnya jangan sampai kehidupan ekonomi pemilik tanah setelah dilakukan pembebasan kehidupan ekonominya semakin terpuruk dari sebelumnya.

¹⁵ Lihat angka (1) dalam Penjelasan Umum dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324).

¹⁶ John Rawls, A Theory of Justice, Harvard University Press Cambridge, Massachusetts. Diterjemahkan U. Fauzan dan H. Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm. 95.

¹⁷ Sahnun, at. el, Permasalahan Hukum Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Kabupaten Lombok Utara, Kerjasama Pusrema dengan Bappeda KLU, Tahun 2012, hlm. 126.

Pemerintah harus membuat aturan yang jelas dan melakukan pengawasan yang baik didalam pelaksanaan pembebasan tanah. Karena dalam realitanya di lapangan seringkali pembebasan tanah cenderung merugikan pemilik tanah dan cenderung pemerintah mengatas namakan kepentingan umum mengambil tanah masyarakat.

Kemudian selanjutnya faktor yang dapat mempengaruhi proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum dapat bersumber dari masyarakat yang sebagai pemegang hak atas tanah. Masyarakat yang memegang hak atas tanah kalau memang betul-betul tanahnya tersebut dibutuhkan oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum atau masyarakat banyak maka selayaknya masyarakat seharusnya merelakan tanahnya. Namun di lapangan sering kali terjadi benturan antara masyarakat dengan pemerintah yang membutuhkan tanahnya. Bahkan masyarakat enggan untuk melepaskan tanahnya. Lebih-lebih tanah tersebut sebagai satu-satunya untuk tempat mencari kebutuhan hidupnya. Bahkan bisa saja ditunggangi oleh kepentingan pihak lain yang mencoba untuk memprovokasi masyarakat sehingga masyarakat tidak mau melepaskan tanahnya.

Selain faktor di atas, faktor yang dapat mempengaruhi atau yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembebasan tanah adalah faktor eksternal. Faktor ini berasal dari luar pihak-pihak yang dalam pembebasan tanah itu sendiri, walaupun tidak termasuk dalam pihak-pihak yang terlibat dalam pembebasan tanah, namun pihak ini bisa pula mempengaruhi pelaksanaan pembebasan tanah dan pelaksanaan kelancaran pembangunan di atas tanah yang telah dibebaskan tersebut.¹⁸ Adapun pihak yang termasuk dalam faktor ini adalah warga masyarakat di luar pihak yang terkait dalam lingkaran pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan. Warga

ini bisa berasal dari dalam wilayah atau di luar wilayah pelaksanaan pembebasan tanah tersebut. Masyarakat atau warga ini merupakan masyarakat biasa, tokoh masyarakat, pengusaha, pemborong, tokoh politik dan atau dari pemerintahan.

Cara mempengaruhi keberlangsungan pembebasan tanah adalah dengan cara; menghasut warga yang tanahnya kena dengan rencana pembebasan untuk menaikkan harga atau menolak melepaskan tanahnya jika pembayarannya dinilai terlalu sedikit, bila pembebasan tanahnya telah dilaksanakan maka pihak ini pula dapat menghasut atau memprovokasi pemegang hak atas tanah atau warga masyarakat untuk berdemo menuntut penambahan pembayaran tanah lagi (lihat: pembebasan tanah untuk Bandara Internasional Lombok).¹⁹

Menurut Iskandar Syah dalam pembebasan/pengadaan tanah yang menjadi faktor-faktor penghambatnya atau yang menjadi kendala adalah:²⁰

1. Kepedulian masyarakat untuk mengorbankan tanah dinilai masih rendah, dan masih ada kelompok masyarakat yang beranggapan bahwa kepemilikan tanah sampai saat ini menganut system kepemilikan yang bersifat mutlak, yaitu kepemilikan hak atas tanah yang tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk diganggu gugat oleh Pemerintah;
2. Harga tanah semakin tinggi, khususnya untuk di daerah kota-kota besar akan mempengaruhi terhadap pelaksanaan pembebasan/pengadaan tanah, hal ini akibat dari lahan yang tidak berubah, sedangkan orang yang membutuhkan lahan terus semakin bertambah;
3. Sulitnya mencari lahan pengganti bagi korban, para korban yang berdomisili di kota besar selalu kesulitan mencari tanah

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, 2007, hlm : 92-93.

¹⁸ Sahnan, et. al, *Op.Cit.* hlm, 132-133.

pengganti (relokasi) bagi yang telah terkenapembebasan,kesulitaninibisaberupa harga yang semakin tinggi, dan semakin sempitnya lahan, atau lokasi pengganti yang tidak diminati oleh para korban;

4. Ganti rugi yang tidak layak, ganti rugi untuk sampai saat ini masih berpatokan kepada harga NJOP, sedangkan untuk ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang ditentukan oleh lembaga yang terkait. Baik standar ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan (tanaman, ternyata masih di bawah standar.
5. Kondisi perekonomian nasional yang tidak menentu, maju mundur kondisi perekonomian nasional Indonesia akan mempunyai pengaruh langsung kepada perekonomian secara pribadi maupun golongan, yang dampak itu akan punya pengaruh berkesinambungan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan.

Kemudian menurut Hery Zarkasih masalah yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum antara lain disebabkan :

1. Kurang adanya pendekatan yang baik dari pelaksana dengan masyarakat berakibat dukungan terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak optimal.
2. Pelaksanaan musyawarah dengan menggunakan dasar penilaian harga dari appraisal dimulai dengan harga yang rendah, berakibat berlarut-larutnya pelaksanaan pengadaan tanah.
3. Terhambatnya perolehan tanah dan pembangunan fisik yang disebabkan ketidaksepakatan harga, menyebabkan tertanggunya proyek dan berakibat inefisiensi, karena harga tanah, biaya konstruksi naik.
4. Terjadinya peralihan tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum

kepada pihak lain, menyebabkan permintaan ganti rugi tanah meningkat.

5. Kurangnya pemahaman secara menyeluruh dan terperinci tentang proses pengadaan tanah serta koordinasi antara Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Tim Pengadaan Tanah (Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah), otoritas keuangan/pembiayaan dan Badan Usaha termasuk masyarakat menyebabkan pelaksanaan pengadaan tanah tidak lancar.
6. Kurang tersedianya dana untuk pengadaan tanah yang memadai.

Lebih lanjut Hery Zarkasih²¹ dalam penelitiannya tentang pengadaan tanah di Kota Praya mengatakan bahwa masalah-masalah yang muncul adalah sebagai berikut:

1. Adanya sengketa antara pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan dengan pemilik lama;
2. Penilaian dari Lembaga Penilai (*Appraisal*) yang dianggap tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga terjadi permohonan dari masyarakat untuk dihitung kembali nilai tanah dan bangunan;
3. Adanya anggapan warga, bahwa terdapat perbedaan nilai ganti rugi yang diberikan antara warga yang satu dengan warga yang lainnya.
4. Adanya kecemburuan dari warga bahwa pemerintah akan mempermainkan warga dalam pemberian ganti rugi, karena penilaian dilakukan berdasarkan oleh Lembaga Penilai (*Appraisal*) dengan menggunakan mekanisme tersendiri;
5. Pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan tidak berada di lokasi tanahnya sehingga pemerintah mengalami kesulitan dalam menghubungi pemilik tanah;

²¹ Hery Zarkasih, Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Unram, 2015, hlm: 98.

Hasil penelitian Sahnan, dkk dalam pembebasan tanah di kabupaten Lombok Utara bahwa masalah atau kendala yang muncul dalam pelaksanaan pembebasan tersebut adalah sebagai berikut:²²

1. Masih kurangnya personil pelaksana pengadaan tanah;
2. Kurangnya pengetahuan prosedur pengadaan tanah dari instansi yang membutuhkan tanah;
3. Egosentris dari instansi-instansi yang terkait, sehingga seringkali kurang mau berkoordinasi ;
4. Prosedur pengadaan tanah yang memerlukan waktu yang lama;
5. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya kepada pemerintah;
6. Ulah spekulasi tanah/calon tanah yang cenderung memanfaatkan situasi dan kondisi untuk memprovokasi masyarakat, sehingga masyarakat enggan untuk melepaskan tanahnya;
7. Keinginan pemilik tanah meminta harga ganti rugi yang tinggi, sementara pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah dibatasi dengan aturan.
8. Keinginan masyarakat agar segera dilakukan pembayaran ganti rugi dalam waktu yang singkat
9. Proses balik nama di BPN memerlukan waktu yang lama.

Untuk menghindari berbagai masalah atau kendala di atas, maka upaya-upaya yang dilakukan agar penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan adalah perlu dilakukan penguatan komunikasi dari elemen terkait dalam pembebasan tanah tersebut seperti: Pemerintah yang membutuhkan tanah dengan masyarakat yang memiliki tanah, masyarakat perlu dilibatkan atau di berikan ikut berpartisipasi dari sejak dini sehingga tidak antipati kepada

pemerintah. Begitu juga dengan swasta yang membutuhkan tanah harus melakukan pendekatan yang baik dengan masyarakat. Karena tanpa melakukan pendekatan yang baik dengan cara kekeluargaan dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip nilai kearifan lokal yang tumbuh pada masyarakat setempat, maka sulit masyarakat mau melepaskan tanahnya. Dan inilah yang sering kali dilupakan oleh pemerintah atau pihak-pihak yang membutuhkan. Mereka cenderung menggunakan pendekatan yang keluar dari nilai-nilai kearifan lokal masyarakat setempat, sehingga berakhir kepada bentrok fisik dan masyarakat tidak mau melepaskan tanahnya.

Agar suatu pembebasan dapat berjalan dengan baik, dan dapat berjalan dengan harapan maka suatu program pembangunan harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Disamping itu juga harus ada suatu jaminan bahwa keterlibatan dan partisipasi masyarakat haruslah ada.

Menurut Ndraha, untuk menciptakan keterlibatan masyarakat dalam pembangunan dapat dilakukan usaha sebagai berikut:²³

1. Disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang nyata.
2. Dijadikan stimulasi terhadap masyarakat, yang berfungsi mendorong timbulnya jawaban (respon) yang dikehendaki.
3. Dijadikan motivasi terhadap masyarakat, yang berfungsi membangkitkan tingkah laku yang dikehendaki secara berlanjut.

Berdasarkan uraian di atas, maka partisipasi masyarakat sangatlah penting untuk dilaksanakan sehingga dengan adanya partisipasi masyarakat dalam kegiatan pembebasan tanah, diharapkan akan dapat mengurangi potensi terjadinya hambatan-hambatan dalam pembebasan tanah, karena masyarakat lah yang paling tahu apa yang

²² Sahnan, dkk, Op. Cit, hlm. 136-137.

²³ Taliziduhu Ndraha, "Masyarakat, Pembangunan Masyarakat Mempersiapkan Masyarakat Tinggal lanjut", Yogyakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm.104.

mereka butuhkan. Sehingga pemerintah perlu melibatkan masyarakat agar masyarakat tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam kegiatan pembebasan tanah.²⁴

SIMPULAN

Penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam realitasnya terlihat bahwa bentuk dan besaran ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat masih jauh dari kelayakan, sehingga tidak mengherankan dalam pelaksanaan pembebasan tanah telah menimbulkan berbagai konflik baik antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah dan atau masyarakat pemilik tanah dengan para investor atau pihak yang membutuhkan tanah, karena ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah tidak layak atau tidak sesuai dengan harapan masyarakat, bahkan tidak dapat dipergunakan untuk membeli tanah lain sebagai pengganti tanah yang dibebaskan. Disamping itu juga itu, kalau dilihat lebih lanjut bahwa penampungan bagi warga masyarakat yang terkena pembebasan tidak memenuhi harapan yang sesuai sehingga kegiatan usaha/mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang layak jauh lebih terpuruk bila dibandingkan dengan kehidupan sebelumnya.

Kendala-kendala yang di hadapi dalam penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah: (1). Masih sering masyarakat tidak mau menerima terhadap nilai harga yang telah ditetapkan oleh lembaga penilai (*appraisal*), karena harga yang telah ditetapkan tersebut belum mampu untuk mengembalikan kualitas kehidupannya yang lebih baik. Sehingga tidak jarang dalam pelaksanaan pembebasan tersebut melebar ke terjadinya konflik di antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah atau pihak investor atau orang yang membutuh-

kan tanah; (2). Pemberian ganti rugi yang diberikan terhadap tanah yang dibebaskan, masih jauh dari rasa keadilan masyarakat, karena standar ganti rugi yang dipakai untuk sampai saat ini masih berpatokan kepada harga NJOP, dan tidak bersandar pada harga pasar yang jauh dari harga NJOP. Sedangkan standar pemberian ganti rugi yang dilakukan terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang telah ditentukan oleh lembaga yang terkait, baik standar ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan, ternyata masih di bawah standar.

Sementara itu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam penerapan prinsip keadilan tersebut adalah: (1). Perlu melibatkan semua elemen yang terkait seperti: pemerintah, tokoh masyarakat, tokoh agama, tokoh pemuda, dan pihak yang membutuhkan tanah dalam sosialisasi maupun musyawarah dalam proses pembebasan tanah dengan masyarakat pemilik tanah. (2). masyarakat perlu dilibatkan atau di berikan ikut berpartisipasi dari sejak dini sehingga tidak antipati kepada pemerintah. Begitu juga dengan swasta yang membutuhkan tanah harus melakukan pendekatan yang baik dengan masyarakat. Karena tanpa melakukan pendekatan yang baik dengan cara kekeluargaan dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip nilai kearifan lokal yang tumbuh pada masyarakat setempat, maka sulit masyarakat mau melepaskan tanahnya; (3). Peningkatan kemampuan sumber daya manusia yang terlibat khususnya pihak lembaga penilai (*appraisal*) yang melakukan penafsiran terhadap tanah yang dibebaskan, seperti kualifikasi moral dan kualifikasi profesional; depan saran yang dapat ditarik dari pembahasan di atas adalah

Sumber daya manusia yang terlibat dalam pembebasan tanah khususnya yang ada di lembaga penilai (*appraisal*) betul-betul mempunyai kualifikasi moral, kualifikasi profesional, dan mempunyai kemampuan hukum yang baik.

²⁴ Hery Zarkasih, tahun 2015, Op. Cit. Hlm. 101.

Pelibatan seluruh elemen yang terkait khususnya masyarakat yang terkena pembebasan dalam pembebasan tanah perlu diikutkan dari sejak dini, sehingga masyarakat sendiri tidak menjadi antipati kepada pemerintah. Disamping itu juga pendekatan terhadap masyarakat yang terkena pembebasan perlu dilakukan dengan baik dengan cara kekeluargaan dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip nilai kearifan lokal yang tumbuh pada masyarakat setempat.

Daftar Pustaka

- Andrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Arief Rahman, et.al. Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Penanaman Modal Oleh Badan Hukum (Studi di Kabupaten Lombok Tengah. Penelitian yang dibiayai dari Dana DIPA Unram Tahun, 2006.
- Hery Zarkasih, Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Unram, 2015.
- John Rawls, A Theory of Justice, Harvard University Press Cambridge, Massachusetts. Diterjemahkan U. Fauzan dan H. Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006.
- Maria S.W Soemarjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2006.
- Mudakir Iskandar Syah, Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jala Permata, 2007.
- Notonagoro, *Pancasila Secara Ilmiah Populer*, Bina Aksara, Jakarta, 1975.
- Ronald Z. Titahelu. *Penetapan Azas-azas Hukum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Suatu Kajian Filsafat dan Teori Tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia*. Desertasi Doktor, Universitas Airlangga Surabaya, 1993.
- Sahnan, dkk, Permasalahan Hukum Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Kabupaten Lombok Utara, di laksanakan atas kerjasama anatar PUSHREMA dengan Pemda KLU, Tahun 2012.
- Soetandyo Wigyosoebroto, Pembebasan Tanah, Suara Pbaharuan, 7 November 1991
- Taliziduhu Ndraha, Masyarakat, Pembangunan Masyarakat Mempersiapkan Masyarakat Tinggal landas, Yogyakarta: Rineka Cipta, 1990.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LNRI Tahun 1960 Nomor 104 - TLNRI Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.