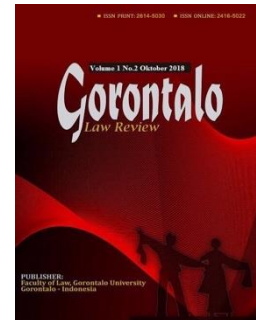


# Gorontalo Law Review

Volume 7 - No. 1 – April 2024

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



## Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik

Sofyan Alim

[copyanalam@gmail.com](mailto:copyanalam@gmail.com)

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya

### Abstrak

Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah harus dilakukan dengan pemberian kompensasi yang adil dan layak sehingga setelah proses tersebut terjadi pihak yang berhak mempunyai kesempatan memperoleh penghidupan yang lebih baik. Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan sifat keadaan dan haknya, sehingga memberikan manfaat kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya, masyarakat dan negara. Penelitian ini bertujuan mengenai pertama, bagaimana pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap tanah hak milik, dan kedua, bagaimana upaya hukum bagi pemilik tanah hak milik dalam pemberian ganti kerugian yang tidak sesuai peraturan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data primer dan sekunder. Dari hasil penelitian pada Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY tidak terjadi kesepakatan mengenai pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah antara penggugat dan tergugat tetapi pada kasus tersebut telah dilakukan konsinyasi/penitipan ganti rugi ke pengadilan negeri sehingga tidak terjadi ganti kerugian yang adil dan layak.

**Kata kunci:** Agraria; Pengadaan Tanah; Ganti Kerugian; Tanah Hak Milik

### Abstract

Based on Article 9 paragraph (2) of Law Number 2 of 2012, compensation for land acquisition must be carried out by providing fair and appropriate compensation; therefore, after the process occurs, the entitled party has the opportunity to obtain a better life. The use of land must be in accordance with the nature of the conditions and rights so as to provide

*benefits to the welfare and happiness of the owner, community, and state. This research aimed to first determine how to provide compensation for land acquisition in the public interest on freehold land and, secondly, what legal remedies owners of freehold land can provide for compensation that does not comply with applicable regulations. This research used a normative legal research method with a statutory approach, namely legal research that uses primary and secondary data sources. From the research results in Decision 36/G/PU/2019/PTUN.SBY, there was no agreement regarding the provision of compensation for land acquisition between the plaintiff and the defendant, but in this case, consignment or deposit of compensation was carried out to the district court so that no compensation occurred that is fair and decent.*

**Keywords: Agrarian; Land Acquisition; Compensation; Freehold Land**

## 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan UUD 1945 pasal 28H ayat (4) Amandemen Kedua, setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan tidak seorangpun boleh merampas hak milik tersebut dengan sewenang-wenang untuk kepentingan pribadi. Tujuan pengadaan untuk kepentingan umum ialah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran negara dan masyarakat, dengan menjamin kepentingan pihak-pihak yang berhak secara hukum.

Penelitian ini dilakukan terhadap Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY dimana penggugat merasa keberatan atas kompensasi atau pemberian ganti kerugian yang dilakukan oleh KJPP sebagai penilai pertanahan dari pihak tergugat dengan memberi kompensasi dibawah harga pasaran tanah serta tidak melihat kompensasi lain sesuai peraturan yang ada. Dalam kegiatan tersebut, Tergugat melanggar asas kemanusiaan keadilan, dan kesejahteraan karena tidak terjadi kesepakatan atas besarnya ganti rugi sesuai ketentuan UU Nomor 2 tahun 2012 yang menganut asas kesepakatan dimana seharusnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah dengan asas musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Sehingga jika hal tersebut tidak terlaksana maka tidak boleh dilakukan konsinyasi atau penitipan uang ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri yang berwenang dalam perkara tersebut. Tetapi dalam perkara tersebut telah dilakukan konsinyasi/penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri Surabaya.

Penelitian mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah beberapa kali dilakukan, namun tidak membahas mengenai pemberian ganti kerugian terhadap tanah hak milik. Dalam penelitian penilaian ganti kerugian pengadaan tanah berdasarkan perspektif HAM (Suntoro, 2019) menyimpulkan bahwa tata cara pemberian ganti rugi yang wajar berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 masih belum jelas dan bertentangan dengan ketentuan UUD 1945, khususnya Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 36 ayat (3), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Undang-Undang 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia (HAM). Hak asasi manusia merupakan pesan universal untuk menciptakan kemanusiaan yang adil yang dapat dipatuhi oleh seluruh umat manusia di dunia (Prakasa, 2018).

Sementara penelitian tentang kompensasi untuk kepentingan umum yang tidak menghormati nilai penggantian wajar (Sinaga, 2022) menyimpulkan bahwa, nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian penilai merupakan dasar untuk musyawarah penentuan kerugian. Demikian halnya dalam penelitian terkait pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian (Nastiti &

Firmansyah, 2021) yang berkesimpulan bahwa apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi pada saat penilaian harga tanah yang dilakukan oleh lembaga penilai, maka pemilik hak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat paling lambat selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak musyawarah penetapan kompensasi/ganti rugi.

Kemudian mengenai penelitian perlindungan hukum bagi masyarakat yang mendapatkan ganti rugi dalam pengadaan tanah (Sinaga, 2022) menyimpulkan bahwa, untuk menjamin hak-hak penerima ganti rugi yang mengalami kerugian akibat pengadaan tanah, maka perlindungan hukum terhadap penerima ganti rugi sangat penting. Sedangkan pada penelitian penetapan nilai pengganti wajar dalam pengadaan tanah (Dulmuzid et al., 2019) menyimpulkan bahwa, Keberadaan peraturan mengenai pencabutan hak atas tanah memiliki dua fungsi yaitu, di satu sisi menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mengambil tanah yang diperlukan dari masyarakat untuk mewujudkan kemaslahatan umum dan di sisi lain sebagai jaminan bagi warga negara atas haknya dari tindakan sewenang-wenang penguasa.

Meskipun status hak milik dilindungi dari tindakan sewenang-wenang pihak lain namun jika sewaktu-waktu hak tersebut digunakan untuk kepentingan masyarakat maka ganti rugi harus segera dibayarkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah, serta menggali dan merumuskan mekanisme pengadaan tanah yang lebih melindungi hak-hak warga negara yang memiliki hak milik atas tanahnya dalam kegiatan pengadaan tanah, sehingga pemegang hak memiliki kesempatan untuk hidup lebih baik dari ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah atau pihak yang berwenang.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu metode atau cara yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka (*library research*) atau bahan sekunder belaka (Soekanto, Soerjono & Mamudji, 2009). Sedangkan pendekatan yang digunakan merupakan pendekatan Peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan bahan hukum primer dan sekunder dengan mengkaji tentang pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah terhadap tanah hak milik (Irsyad & Irawan, 2022).

## **3. PEMBAHASAN**

Adapun uraian perkara putusan ini, penulis mengangkat mengenai Sengketa penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum antara warga kelurahan Tambak langon dan Kelurahan Tambak Osowilangun sebagai (Penggugat) melawan Gubernur Jawa Timur sebagai (Tergugat I) dan Walikota Surabaya sebagai (Tergugat II). Kasus tersebut teregistrasi pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Nomor Register Perkara Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY. Lokasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan rumah pompa Kandangan seluas  $\pm 8.100$  M<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Tambak langon, kecamatan Asemrowo dan Kelurahan Tambak Osowilangun, kecamatan benowo, kota Surabaya yang ditetapkan pada tanggal 5 Agustus 2015.

Penggugat melakukan gugatan tertanggal 22 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 25 Maret 2019. Berdasarkan isi gugatan para penggugat, gugatan

tersebut kabur/tidak jelas karena dalam positanya memperlmasalahkan ganti rugi atas pengadaan tanah namun dalam petitumnya meminta pembatalan atas objek sengketa I dan objek sengketa II. Adapun objek sengketa dalam gugatan tersebut:

1. Keputusan Gubernur Jawa Timur pada surat dengan Nomor: 188/127/KPTS/013/2018 tentang penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan Rumah Pompa Kandangan yang ditetapkan pada tanggal 12 Februari 2018.
2. Keputusan Walikota Surabaya pada surat dengan Nomor: 188.45/195/436.1.12/2015 tentang Perubahan atas Keputusan Walikota Surabaya Nomor: 188.45/487/436.1.2/2014 tanggal 29 Oktober 2014 tentang Penetapan Lokasi dan/atau Bangunan untuk Pembangunan Rumah Pompa Kandangan yang ditetapkan pada tanggal 5 Agustus 2015.

Pada tanggal 27 Maret 2018, 6 November 2018 dan 15 November 2018, terlampir daftar undangan, daftar hadir rapat, resume rapat, berita acara kesepakatan, yang sudah merupakan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana ketentuan pasal 27 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 dan tidak ada keberatan atau penolakan oleh pemilik tanah di lokasi yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Selanjutnya hasil penilaian oleh KJPP, Dinas PU dan Bina Marga disampaikan pada warga yang terkena pengadaan tanah dimana ada yang menerima, menolak dan abstain. Penilai pihak tergugat terhadap hasil penilaian menunggu 14 hari sebelum melakukan penitipan ke Pengadilan Negeri pada bulan Maret 2018. Saat itu, mereka juga memberi tahu warga yang terkena penetapan lokasi pembangunan waduk untuk pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian di atas, dalih Para Penggugat menyatakan baru mengetahui Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II pada tanggal 18 Maret 2019 saat acara pembuktian alat bukti Surat Tergugat II dalam perkara perdata pada Putusan: No.29/Kons/2018/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya adalah dalih yang tidak berdasarkan hukum. Hal tersebut karena tenggang waktu waktu untuk mengajukan gugatan atas Penetapan Lokasi telah diatur dengan batas 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Penetapan Lokasi (Objek Sengketa II) telah diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 2015 sehingga apabila Para Penggugat mengajukan Gugatan yang terdaftar pada tanggal 25 Maret 2019, maka Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa. Sedangkan pada penetapan lokasi (Objek Sengketa I) telah diterbitkan pada tanggal 12 Februari 2018 dan diumumkan pada tanggal 21 Februari 2018, sehingga apabila Para Penggugat mengajukan Gugatan yang terdaftar pada tanggal 25 Maret 2019, maka Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa.

Dalam pertimbangan hukum pada putusan tersebut hakim menyimpulkan bahwa kesepakatan bersama antara Para Penggugat dan Tergugat II yang dimonitor oleh Tergugat I, seharusnya penilaian ganti rugi berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 UU Nomor 2 tahun 2012 dilakukan oleh penilai pertanahan yang menurut ketentuan pasal 1 angka 11 UU Nomor 2 tahun 2012 Jo pasal 1 angka 11 Perpres 71 tahun 2012 Jo Perpres 148/2015, tetapi dalam prakteknya tidak terjadi kesepakatan dan hanya berpedoman dari KJPP tanpa mempertimbangkan pendapat dan kepentingan dari pemegang hak atas tanah dari Para Penggugat yang dirasakan tidak wajar dan dibawah harga normal. Sehingga para Penggugat sangat keberatan atas penilaian perhitungan ganti rugi yang dilakukan secara sepihak oleh KJPP, dimana seharusnya

segala penilaian ganti rugi harus dilakukan secara musyawarah dan melibatkan peran dari pemilik tanah dalam hal ini Para Penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum yang dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan Para Penggugat bukanlah terhadap penetapan lokasi pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, melainkan keberatan Para Penggugat terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan sengketa penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan Para Penggugat ditolak. Dalam mempertahankan haknya, para penggugat juga mengajukan upaya hukum kasasi dengan Register Perkara No. 354 K/TUN/2019 pada tanggal 15 Mei 2019 di Mahkamah Agung. Dalam hal ini, Majelis Hakim berpendapat sama bahwa putusan PTUN Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang sehingga permohonan kasasi juga ditolak.

#### **4. Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik**

Tanah merupakan aset yang sangat berharga bagi masyarakat karena merupakan modal utama untuk menjalankan aktivitasnya (Supriyo & Lina, 2022). Hak atas tanah adalah hak warga negara Indonesia untuk menguasai penggunaan tanah, air, dan ruang angkasa. Indonesia mengatur jenis-jenis hak atas tanah melalui Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak sewa. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum didefinisikan sebagai suatu hak atas permukaan bumi, yang memberi wewenang kepada pemiliknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi dan air yang ada di atasnya serta permukaannya untuk tujuan-tujuan yang berhubungan langsung dengan tanah tersebut yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan perundang-undangan lainnya yang lebih tinggi (Darwin Ginting, 2010).

Hak milik sesuai dengan UUPA merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang dan memiliki fungsi sosial. Keberadaan UUPA tersebut adalah turunan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa hak menguasai dari negara atas tanah memerlukan peraturan yang dapat mengakomodir kewenangan negara tersebut. UUPA membuka jalan bagi masyarakat Indonesia untuk memiliki atau mendapatkan hak atas tanah, baik hak milik maupun dengan hak-hak atas tanah lainnya (Permatadani & Irawan, 2021).

Pengakuan hak atas tanah dalam prosesnya tertuang didalam Pasal 24 H ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak milik pribadi yang tidak dapat diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun (Rezeki, 2018). Hak itu juga dijamin dalam Pasal 32 TAP MPR No XVII/MPR/1998 dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dirumuskan dalam pasal 36 dan 37 ayat (1) dan (2) yang berisi tentang:

1. Setiap orang berhak atas hak milik untuk dirinya sendiri, keluarganya, negaranya, dan masyarakatnya dengan cara yang tidak melanggar hukum;

2. Tidak seorang pun berhak merampas hak milik seseorang dengan cara melawan hukum;
3. Hak milik memiliki fungsi sosial;
4. Pengambilalihan hak milik hanya diperbolehkan apabila telah membayar kompensasi dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
5. Jika suatu benda menurut ketentuan undang-undang demi kepentingan umum perlu dilakukan pemusnahan untuk selama-lamanya atau untuk sementara waktu maka mencabut hak atas tanah harus dilakukan dengan membayar kerugian menurut undang-undang yang berlaku.

Dalam kondisi saat ini kegiatan pembangunan ruang publik sangat sulit dilaksanakan karena lahan tersebut tidak berada dalam penguasaan atau kepemilikan negara dan dimiliki oleh masyarakat dengan hak-hak tertentu. Oleh karena itu diperlukan langkah konkrit untuk melaksanakan kegiatan pembangunan tersebut melalui pengadaan tanah (Agustian, 2017). Pemberian ganti kerugian ialah suatu proses pemberian penggantian yang layak dan adil kepada pemegang hak dalam proses pengadaan tanah dimana pemegang hak adalah pihak yang memiliki atau menguasai objek dalam pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah merupakan tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda-benda yang berkaitan dengan tanah, atau benda-benda lain yang dapat dinilai.

Dalam UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 27 menyatakan bahwa dalam hal penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Gubernur beserta Instansi yang memerlukan tanah memberitahukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, selanjutnya pemegang hak dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah tersebut hanya melalui Lembaga Pertanahan. Peralihan hak tersebut dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan pada saat pengumuman penetapan lokasi. (JDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara, 2019). Proses pelaksanaan pada pengadaan tanah dilakukan berdasarkan ketentuan berikut:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - b. Kompensasi atau Penilaian ganti kerugian;
  - c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
  - d. Pemberian ganti kerugian; dan
  - e. Pelepasan tanah.
- 1) Pasal 29 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa hasil inventarisasi, identifikasi, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan fasilitas atas tanah harus diinformasikan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Sementara itu, Pasal 29 ayat (5) undang-undang tersebut juga mengatur mengenai keberatan terhadap hasil survei dengan melakukan pengecekan dan pembenahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya pengajuan keberatan terhadap hasil survei. Sementara itu, hasil pemberitahuan atau penetapan dan pembetulan ditentukan oleh lembaga pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penetapan pemegang hak pada saat pemberian ganti kerugian.
  - 2) Nilai ganti kerugian atau kompensasi yang dinilai oleh Penilai adalah nilai pada saat diterbitkannya penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilaian objek ganti kerugian oleh penilai diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 33 Jo Pasal 6 ayat

(9) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang nilai ganti kerugian atas objek Pengadaan Tanah yang meliputi:

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

Objek nilai ganti kerugian juga diatur dalam standar yang berkaitan tentang penilaian appraisal sebagai penilai pertanahan dalam pengadaan tanah dengan menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 tahun 2021 yang menggunakan penilaian wajar. Nilai penggantian wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik, berdasarkan keseimbangan dengan nilai pasar dari properti tersebut dengan mempertimbangkan faktor-faktor pengecualian seperti kerusakan non-fisik akibat penyitaan hak yang melekat pada properti yang bersangkutan. Nilai tersebut meliputi:

- a) Kerugian Fisik (Tanah, Tanaman, dll)
  - b) Kerugian Non Fisik
  - c) Kehilangan mata pencaharian;
  - d) Kehilangan emosi (solatium);
  - e) Biaya transaksi yang antara lain meliputi biaya pindah dan pengosongan, pajak dan biaya PPAT;
  - f) Penggantian waktu tunggu (bunga);
  - g) Hilangnya sisa lahan;
  - h) Kerusakan fisik lainnya, bangunan yang telah dibongkar tetapi masih dapat digunakan, dan;
  - i) Kerusakan non fisik lainnya.
3. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 pada Pasal 87 ayat (1) menjelaskan bahwa dalam hal pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus di mana pemegang hak memerlukan ganti kerugian yang bersifat segera untuk keperluan yang mendesak yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa/kelurahan, maka dapat diberikan ganti kerugian paling banyak 25% (dua puluh lima persen) 25% dari nilai ganti kerugian yang didasarkan pada nilai jual objek pajak, zona nilai tanah, atau taksiran nilai ganti kerugian pada tahun berjalan. Kebutuhan mendesak termasuk keadaan bencana alam, keperluan biaya pendidikan, peribadatan, biaya perawatan, biaya pembayaran utang dan/atau keadaan mendesak lainnya.
  4. Setelah nilai ganti rugi ditentukan berdasarkan penilaian penilai, maka hal ini menjadi dasar pertimbangan dalam menentukan ganti rugi. Proses penentuan nilai ganti rugi dimulai dari musyawarah penentuan nilai ganti rugi. UU No. 2 Tahun 2012 pada Pasal 37 (1) menjelaskan bahwa dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah hasil penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan oleh penilai kemudian lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pemegang hak untuk menentukan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian.
  5. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 Pasal 71 menjelaskan lebih jelas bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu melakukan musyawarah di bawah bimbingan penilai, penilai publik atau penilai pemerintah serta instansi yang membutuhkan tanah dengan pemegang

hak dilakukan maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Konsultasi harus segera dilakukan guna menentukan besarnya ganti kerugian atas hasil penilaian. Dalam konsultasi tersebut, panitia pengadaan tanah harus menyampaikan jumlah kerusakan yang dinilai oleh penilai, penilai publik atau penilai pemerintah. Konsultasi tersebut bisa dibagi menjadi beberapa kelompok berdasarkan jumlah pihak yang memenuhi syarat, waktu dan tempat konsultasi untuk menentukan bentuk kompensasi.

6. Pemberian Ganti rugi dapat berupa uang tunai, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Besaran jumlah nilai ganti rugi berdasarkan hasil penaksiran penilai harus diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional beserta berita acara penyerahan hasil penaksiran. Apabila pemilik tanah keberatan atas hasil penilaian penilai tersebut dan tidak bisa ditempuh melalui musyawarah antara penilai dan pemilik tanah maka upaya yang dilakukan adalah melalui gugatan di Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Jika pemilik tanah menolak mengisi formulir dan/atau jumlah kompensasi yang dibayarkan berdasarkan hasil putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung maka kompensasi yang diberikan akan dititipkan pada pengadilan negeri yang berwenang. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 menjelaskan bahwa penilai tanah, yang selanjutnya disebut penilai, adalah penilai publik yang memiliki izin dari menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk melakukan penilaian atas objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pelaksanaan kegiatan perencanaan tata ruang dan pertanahan lainnya. Penilai publik ialah penilai dengan izin dari menteri keuangan untuk menjalankan kegiatan penilaian. Sedangkan penilai pemerintah ialah pegawai negeri yang mempunyai tugas atau wewenang untuk melakukan jasa penilaian. KJPP merupakan badan usaha yang memiliki izin langsung dari menteri keuangan dan menjadi wadah bagi para penilai publik untuk menawarkan seluruh jasanya. Dalam melakukan penilaian kompensasi, penilai harus mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku dari tingkat pusat hingga daerah. Nilai ganti rugi tidak akan kurang dari nilai pasar tanah meskipun terjadi penurunan atau kenaikan nilai tanah akibat diumumkankannya lokasi pembebasan lahan.
7. Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai negara dilakukan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah tidak diselesaikan sampai batas waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan, tanah tersebut dinyatakan hapus dan menjadi milik penyelenggara negara yang dapat dipergunakan langsung bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan tindakan administratif sesuai dengan ketentuan hukum dan aturan yang berlaku. Pelepasan hak adalah suatu tindakan yang mengakhiri ikatan hukum pihak yang berwenang dengan negara. Menurut Pasal 78 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023, pemberian ganti kerugian ditetapkan oleh instansi yang memerlukan bidang tanah yang bersangkutan setelah mendapat pengesahan dari



direktur kepemilikan tanah atau pejabat yang ditunjuk, dan dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berwenang. Pengesahan oleh direktur kepemilikan tanah atau pejabat yang ditunjuk dilakukan paling lambat 5 (lima) hari setelah berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa setelah berakhirnya pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atau penetapan ganti kerugian dititipkan ke pengadilan negeri, maka kepemilikan atau hak pemegang hak atas tanah dan bukti-bukti keberadaannya hapus dan tanahnya menjadi milik negara. Terdapat beberapa peraturan yang mengatur tentang pemberian ganti kerugian atas pelepasan hak atas tanah, yaitu:

- a. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok agraria;
- b. Undang-Undang No. 2 Republik Indonesia tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. Undang-Undang No. 20 tahun 1961 tentang penghapusan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;
- d. Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Undang-Undang Cipta Kerja;
- e. Undang-Undang No. 1 tahun 2022 tentang hubungan antara pemerintah daerah dan pemerintah kota;
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- g. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Pengalihan Penguasaan Tanah;
- h. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan penelitian yang dipublikasikan pada tahun 2017 dan hasil identifikasi data pengaduan Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sekitar 67% permohonan ganti kerugian memuat sejumlah kerugian yang dianggap merugikan dan tidak menjamin kelangsungan hidup pemilik tanah di masa depan karena proses evaluasi dan penetapan kompensasi di lapangan dianggap kurang transparan. kesalahan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang tidak berhak, keterlambatan pembayaran ganti rugi padahal tanahnya sudah digunakan untuk pembangunan dan masih banyak lagi keadaan lainnya. Namun seluruh pihak yang ditemui di lapangan, baik di Sulsel, Jabar, maupun di Yogyakarta, menyatakan bahwa persoalan ganti rugi sepenuhnya kewenangan appraisal/penilai publik (KJPP) dan pemerintah hanya akan membayar hasil penilaian oleh penilai tersebut karena penilaian tersebut bersifat final (Suntoro, 2018).

Pada Kasus Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY berdasarkan gugatannya para penggugat sangat keberatan atas penilaian penghitungan pemberian ganti kerugian yang hanya diberikan sebesar Rp. 1.750.000,-/meter dimana seharusnya harga pasaran tanah di daerah tersebut per meter Rp. 10.000.000,-/meter sampai dengan Rp. 15.000.000,-/meter sehingga penilaian penilai pertanahan terhadap harga objek pengadaan tanah milik

Para Penggugat tidak sesuai dengan nilai berdasarkan peraturan yang berlaku.

Sehingga atas dasar fakta tersebut Tergugat II yang dimonitor oleh Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan Pasal 69 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 yang menyebutkan besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai dijadikan dasar musyawarah tetapi dalam hal tersebut tidak terjadi kesepakatan sehingga Para Penggugat sangat dirugikan dengan adanya Tim Penilai dengan menilai ganti rugi yang terlalu rendah dan dibawah harga normal. Perbedaan penafsiran harga (bukan nilai) dalam proses penggantian menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat. Pemerintah cenderung melihat tanah berdasarkan harga tanpa mempertimbangkan nilai tanah dimana kompensasi hanya didasarkan pada harga keekonomiannya saja. Akibatnya, masyarakat tidak hanya menerima kehilangan kepemilikan tanah (pelepasan hak), namun juga mendapat kompensasi yang tidak memadai (Togatorop, 2020).

Berdasarkan uraian kasus tersebut pemerintah seharusnya mewujudkan dan memanfaatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan tujuan kemakmuran rakyat tetapi dalam kasus tersebut tidak terjadi karena penilaian KJPP sebagai penilai publik/penilai pertanahan bersifat final dan apabila pemilik tanah keberatan atas dasar penilaian tersebut maka upaya yang dilakukan adalah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri. Gugatan tersebut memiliki batas waktu yang sangat pendek sehingga masyarakat yang keberatan atas hasil penilaian tersebut tidak mempunyai waktu yang banyak untuk melakukan upaya hukum terhadap hak atas tanah mereka sehingga pemberian ganti kerugian dalam kasus tersebut tidak dilaksanakan dengan layak dan adil.

##### **5. Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Hak Milik Dalam Pemberian Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Peraturan Yang Berlaku**

Sertifikat tanah merupakan dokumen yang sangat penting yang membuktikan kepemilikan atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemiliknya (Maulani & Irawan 2021). Kepemilikan tanah di Indonesia bukanlah kepemilikan tanah berdasarkan sistem kepemilikan tanah permanen, melainkan kepemilikan tanah berdasarkan asas fungsi sosial. Umumnya, pemilik tidak dapat menggunakan tanahnya sesuai kehendaknya karena hal tersebut bisa melanggar hak orang lain.

Sehubungan dengan perolehan tanah negara dengan cara pengadaan tanah terhadap hak milik maka hak milik dapat diambil alih karena tanah mempunyai fungsi sosial (Limbong, 2015). Perbedaan budaya dalam pengadaan tanah antara negara dan masyarakat terletak pada nilai ganti rugi. Masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah menginginkan kompensasi yang lebih tinggi dari harga pasar saat ini atau setidaknya sesuai dengan harga pasar, dan beberapa masyarakat bahkan menginginkan kompensasi berdasarkan harga beberapa tahun ke depan (Sutedi, 2007).

Dalam melaksanakan pengadaan tanah dan pengalihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh pembangunan yang didasarkan pada tugas sosial negara, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Harsono, 2003). Pengadaan tanah bagi masyarakat untuk proyek-proyek pemerintah memberikan keuntungan dan kerugian bagi masyarakat Indonesia. Unsur pemaksaan yang digunakan untuk merampas hak atas tanah demi kepentingan umum masih menjadi permasalahan dalam pembangunan negara. Persoalan yang sering terjadi adalah tidak tercapainya kesepakatan dengan pemilik tanah sementara pekerjaan pembangunan harus

segera dilaksanakan, sehingga upaya pencabutan hak atas tanah dilakukan. (JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, 2019).

Menurut Pasal 9 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012, dalam hal pengadaan tanah negara, tata cara pemberian ganti kerugian harus dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil agar pihak yang berhak memperoleh kesempatan untuk mendapatkan penghidupan yang lebih baik. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan melalui pemberian ganti kerugian yang layak dan adil dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan sosial (Subekti, 2016).

Meminimalkan pemindahan penduduk pada setiap proyek pengadaan tanah adalah cara yang efektif untuk memastikan bahwa pembangunan tidak mengganggu kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Namun, jika hal ini tidak dapat dihindari, maka menjadi tanggung jawab pihak yang membutuhkan lahan dan pihak yang berkepentingan untuk memberikan kompensasi dengan cara yang tepat dan adil (Sarjita & Westi Utami, 2021).

Dalam peninjauan pengaduan oleh tim peninjau yang dibentuk oleh gubernur, mereka harus mempertimbangkan berbagai isu terkait pengalihan kewenangan administratif kepada pemerintah, termasuk hak pemerintah untuk mengelola lahan. Peninjauan tersebut merupakan tanggapan dari badan pengawas terhadap keberatan masyarakat atas kegiatan pengadaan tanah. Kegiatan inilah yang akan mengevaluasi tentang menerima atau menolak banding yang diajukan (Nugroho, et al., 2018). Pasal 65 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa penyelenggaraan penataan wilayah yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan daerah harus harus melibatkan masyarakat setempat sehingga masyarakat juga bisa berpartisipasi dan mengawasi dalam proses pengadaan tanah berlangsung. Peran masyarakat dalam perencanaan wilayah dicapai melalui Partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengelolaan ruang.

Perlindungan hukum merupakan upaya menjamin keadilan dengan menerapkan peraturan sesuai dengan apa yang diciptakan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum (Pamungkas & Irawan, 2021). Pasal 281 ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa tugas pemerintah adalah melindungi, mengawasi, memajukan dan mewujudkan hak asasi manusia (Pamungkas & Hariri, 2022). Peraturan perundang-undangan pertanahan dirancang untuk menghadirkan rasa keadilan serta kepastian hukum, namun terdapat ketentuan yang tumpang tindih dalam penerapannya, inkonsistensi dan berbagai sengketa pertanahan juga disebabkan oleh tidak konsistennya sikap aparat penegak hukum. Oleh karena itu, hukum harus menciptakan kesejahteraan bagi seluruh atau sebagian anggota masyarakat. Artinya bilamana diperlukan maka tujuannya agar undang-undang tersebut tidak hanya mengatur tentang pemberian hak guna tanah saja, tetapi juga menjamin terwujudnya kesejahteraan rakyat (Salfutra & Agustian, 2017).

Tanggung jawab hukum pada hakikatnya merupakan akibat yang berkelanjutan tentang perbuatan atau peranan yang dilakukan seseorang, tanpa memandang apakah perbuatan atau peranan tersebut dilakukan dalam lingkup hak dan kewajiban atau wewenangnya (Nurlaily & Supriyo, 2022). Hubungan hukum tersebut kemudian menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat (Anang Dony Irawan & Fadli Fadli, 2020).

ketentuan hukum harus dipatuhi dengan ketat agar tidak menimbulkan permasalahan yang merugikan pihak manapun (Aprilia & Supriyo, 2022).

Hal penting yang disoroti dalam pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah ialah tidak hanya mengenai aspek fisiknya saja tetapi juga aspek non fisik yang tidak terlihat yang dijelaskan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 yang seharusnya dijadikan acuan oleh tim penilai pertanahan dalam penilaian ganti kerugian pengadaan tanah. Pada pelaksanaannya di lapangan khususnya pada kasus Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY penilai pertanahan tidak melakukan penilaian sesuai ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 18 UUPA menjelaskan bahwa pelepasan hak untuk pengadaan tanah harus disertai dengan pemberian ganti kerugian dengan adil dan layak untuk kerugian yang disebabkan, dan juga harus dilakukan menurut cara yang diatur dalam peraturan yang berlaku. Jika tidak ada kesepakatan mengenai ganti kerugian berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 pasal 38, pemilik tanah dapat melakukan upaya hukum dengan cara berikut:

- a. Penerima ganti rugi dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak putusan ganti rugi;
- b. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan besarnya ganti rugi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan persetujuan diterima;
- c. Pihak yang keberatan atas hasil putusan Pengadilan Negeri maka upaya hukum selanjutnya mengajukan banding ke Mahkamah Agung dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak penetapan putusan oleh Pengadilan Negeri;
- d. Mahkamah Agung harus mengambil keputusan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah menerima permohonan banding;
- e. Putusan pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berkeberatan.

Konsep pencabutan hak dengan penitipan ganti rugi di pengadilan (konsinyasi) tidak dapat diterapkan secara universal dalam undang-undang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Konsep ini berkaitan dengan hak pemilik tanah untuk memiliki tanahnya menjadi hapus dan tidak berfungsi atas haknya, sehingga tanah tersebut menjadi milik negara. Hal ini tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Selain itu juga terdapat unsur paksaan dan tidak adanya asas kesepakatan, asas keadilan, dan asas kemanusiaan, seperti yang dijelaskan dalam UUD 1945 (Joesoef, 2021).

Pada dasarnya pengadaan tanah harus melalui musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk pembangunan dengan menentukan berapa besar ganti rugi yang harus dibayarkan dengan kesepakatan bersama antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah melalui proses musyawarah (Nastiti & Firmansyah, 2021).

Dalam Putusan Perkara: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY tidak ada kesepakatan mengenai besaran ganti rugi namun penilai melakukan konsinyasi/pelimpahan ganti rugi ke Pengadilan Negeri dengan mencabut hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang tidak melaksanakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan sehingga tidak ada ganti rugi yang layak dan adil

sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam putusan ini para Tergugat telah melanggar asas keadilan, kemanusiaan, dan kesejahteraan. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak pernah diajak musyawarah untuk menentukan besaran ganti rugi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menganut asas musyawarah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan asas musyawarah. Apabila tidak terjadi kesepakatan, maka tidak boleh ada konsinyasi atau penitipan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Berdasarkan putusan tersebut Dalam pertimbangan hukum majelis hakim berpendapat gugatan para penggugat kabur/tidak jelas karena dalam positanya mempermasalahkan ganti rugi atas pengadaan tanah namun dalam petitumnya meminta pembatalan atas objek sengketa I dan objek sengketa II sehingga penggugat tidak dapat mengupayakan hak-haknya di pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa kewenangan untuk memutus dan memeriksa sengketa keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian adalah menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri.

Apa bila dari putusan tersebut ditemukan bahwa para tergugat melanggar Bab III Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 2023 tentang Perbaikan Ekosistem Kegiatan Investasi dan Usaha dalam Pengadaan Tanah, maka penggugat dapat mengajukan gugatan berdasarkan pasal 73 ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap pejabat publik dan pihak yang berwenang yang menerbitkan persetujuan peninjauan kembali penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima puluh) tahun dan pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Selain sanksi pidana, pelaku dapat dikenai pidana tambahan, yaitu pemberhentian tidak dengan hormat dari jabatannya.

#### **4. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

- 1) Berdasarkan Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena keberatan Penggugat bukan pada penetapan lokasi pembangunan melainkan pada besaran ganti rugi yang diterima yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga gugatan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.
- 2) Pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap tanah hak milik seharusnya dilakukan melalui musyawarah dengan pihak yang memerlukan tanah dan pemilik tanah. Gugatan mengenai ganti kerugian pengadaan tanah yang diajukan ke-pengadilan negeri memiliki batas waktu yang sangat singkat sehingga masyarakat yang merasa keberatan dengan hasil penilaian tidak memiliki banyak waktu untuk melakukan upaya hukum atas hak atas tanahnya sehingga ganti kerugian dalam perkara tersebut tidak terlaksana dengan baik dan adil.
- 3) Unsur paksaan yang digunakan dalam pencabutan hak atas tanah dalam pengadaan tanah masih menjadi permasalahan dalam proses pembangunan nasional ketika dalam proses pemberian ganti kerugian.

Apabila tidak terjadi kesepakatan maka tidak boleh ada penitipan atau penitipan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri. Hal ini dikarenakan merugikan pemilik tanah sehingga tujuan dari UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 9 ayat (2) tidak tercapai dan pihak yang berhak tidak memiliki kesempatan untuk memperbaiki kehidupannya.

#### B. Saran

Pada kasus Putusan: 36/G/PU/2019/PTUN.SBY penggugat sebagai pemilik tanah melakukan berbagai upaya hukum sesuai ketentuan peraturan yang berlaku tetapi upaya tersebut tidak berhasil dan pada akhirnya penggugat mendapat ganti kerugian yang tidak adil dan layak. Salah satu faktor gagalnya upaya tersebut karena peraturan tentang pengadaan tanah memiliki dualisme hukum yang lebih menguntungkan pemerintah dimana salah satu peraturan tersebut mengenai pencabutan hak atas tanah dan konsinyasi. Melalui penelitian ini penulis berharap perubah peraturan tentang pengadaan tanah bisa memberikan penghidupan yang lebih baik setelah kegiatan tersebut terlaksana selain itu perlu adanya hukum yang tegas yang diberikan kepada penilai ganti kerugian yang tidak melakukan penilaian sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 5. DAFTAR PUSTAKA

#### JURNAL

- Anang Dony Irawan, & Fadli Fadli. (2020). The Legitimacy of the Muhammadiyah Association as a Legal Subject in Ownership of Land Rights. *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies*, 1(1), 3.
- Aprilia, D. ade, & Supriyo, agus. (2022). Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijamin Hutan Menurut UU No 5 Tahun 1960. *Madani Legal Review*, 6(2), 18.
- Dulmuzid, Sukaria Sinulingga, S. P. (2019). *Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe (Studi Kasus Pembuatan Jalur Rel Kereta Api di Kecamatanmuara Dua Kota Lhokseumawe)*. XVII(2).
- JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah. (2019). Konsep Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. *Tulisan Hukum*, 1(25), 1–25. <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2020/02/TH-pengadaan-tanah.pdf>.
- JDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara, T. (2019). *Tata Cara Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Joesoef, I. E. (2021). Rekonstruksi Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Masalah-Masalah Hukum*, 50(3), 318–330. <https://doi.org/10.14710/mmh.50.3.2021.318-330>
- Maulani, L. M. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang. *Indonesian State Law Review (ISLRev)*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.15294/islrev.v4i1.46807>
- Nastiti, D. S., & Firmansyah, A. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, IX(8), 217–227.
- Nurlaily, N. Y., & Supriyo, A. (2022). Pertanggungjawaban Korporasi dalam Kasus Pencemaran Lingkungan Hidup. *Media of Law and Sharia*, 3(3), 255–269. <https://doi.org/10.18196/mls.v3i3.14384>

- Pamungkas, F. A. S., & Irawan, A. D. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Akibat Pemutusan Hubungan Kerja Dimasa Pandemi Covid-19. *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 99–108. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v5i1.3390>
- Pamungkas, T. J., & Hariri, A. (2022). *Tanggung Jawab Negara dalam Pemenuhan Jaminan Sosial Persepektif Welfare State*. 3(3), 270–283.
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348–358. <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>
- Prakasa, S. U. W. (2018). Perdagangan Internasional dan HAM: Relasinya dengan Sustainable Development. *Jurnal Hukum Novelty*, 9(1), 36. <https://doi.org/10.26555/novelty.v9i1.a9224>
- Rahadian Irhamil, A. D. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Jual Beli Online Atas Barang Tidak Sesuai. *Jurnal Education and Development*, 10(3), 264.
- Reko Dwi Salfutra, & R. A. A. (2017). *Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Pangkalpinang*. XI(2).
- Rezeki, T. (2018). Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Varia Hukum*, 30(39), 1534–1547. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/variahukum/article/view/1469>
- Sinaga, B. M. R. (2022). Analisis Yuridis Ganti Kerugian Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Tidak Mengindahkan Nilai Penggantian Wajar (Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum). *Law of Deli Sumatera*.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 95(2), 376–394. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2816>
- Suntoro, A. (2019). Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(1), 13. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.316>
- Supriyo, A., & Surabaya, U. M. (2022). *Milik Pt Kai Oleh Pihak Ketiga Di Daop Viii Surabaya*. 9(6), 2839–2848.
- Sutedi, A. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Togatorop, M. (2020). *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. STPN Press.
- Wahongan, A. S., & Roeroe, S. D. L. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. II(1), 1–13.

#### **BUKU:**

- Aristiono Nugroho, Haryo Budhiawan, Julius Sembiring, D. A. M. (2018). Multipurpose Cadastre, Pengadaan Tanah Dan Legalisasi Aset. In *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. STPN Press.
- Darwin Ginting. (2010). *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Ghalia Indonesia.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Djambatan.
- Limbong, B. (2015). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha Pustaka.
- Sarjita & Westi Utami. (2021). *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa (Vol. 01)*. STPN Press.

- Soekanto, Soerjono & Mamudji, S. (2009). *Penelitian Hukum Normatif*. Rajawali.
- Sutedi, A. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Togatorop, M. (2020). *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. STPN Press.

#### **PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN**

- Undang-Undang Dasar tahun 1945
- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok Agraria;
- Undang-Undang No. 2 Republik Indonesia tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Undang-Undang No. 20 tahun 1961 tentang penghapusan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;
- Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Undang-Undang Cipta Kerja;
- Undang-Undang No. 1 tahun 2022 tentang hubungan antara pemerintah daerah dan pemerintah kota;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Pengalihan Penguasaan Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan.