

JURNAL AL-QADĀU

PERADILAN dan HUKUM KELUARGA ISLAM

Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar

Judicial Review of the Land Acquisition Implementation towards The Development For Public Interest In Makassar

Ashar Sinilele

Dosen Fak. Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar

Email: asharsin769@gmail.com

Info Artikel	Abstract
Diterima 16 Februari 2017	<i>Tanah merupakan tempat berpijak, bercocok tanam, perumahan, irigasi, sekolah, jalan umum, perkantoran dan tempat tumpuan bagi manusia. Diera sekarang, keterbatasan lahan tanah akibat pembangunan semakin pesat. Banyaknya bangunan yang dibangun di atas tanah konflik sehingga dibutuhkan suatu peraturan yang mendasar terhadap pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang akan melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi setiap individu dan badan untuk dapat memiliki dan menguasai sebidang tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Makassar pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah atas pemerintah daerah melalui panitia pengadaan tanah yang bertugas untuk menginvestigasi atas tanah bangunan serta tanah dan benda-benda lain serta pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dilakukan secara musyawarah.</i>
Revisi I 13 Maret 2017	<i>Kata Kunci : Pengadaan, Tanah</i>
Revisi II 10 April 2017	<i>The land is a beachhead, farming, housing, irrigation, schools, public roads, offices and the essential part for the human. In this era, that lack of land due to the development is increasing rapidly. Many buildings built on land conflict need a legal standing to implement land acquisition program for public purposes development and it will protect and give legal certainty to individuals and entities to own and control the land plot.</i>
Disetujui 22 Mei 2017	<i>Implementation of the land acquisition for the construction of public interest in the city of Makassar is basically done by the government down to local government through the land procurement committee to investigate the above-ground buildings and land and other objects, as well as the provision of compensation to the holders of land rights that is held by consensus.</i> <i>Keywords : Land, Acquisition</i>

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah tanah merupakan suatu hal yang senantiasa menarik perhatian karena tanah menyangkut berbagai aspek kehidupan dan penghidupan masyarakat. Salah satu masalah penghidupan yang dihadapi Negara-negara maju dan Negara-negara berkembang saat ini, adalah semakin sempitnya lahan pertanian yang dijadikan sarana untuk pembangunan, seperti halnya Negara kita dimana rakyatnya masih banyak menggantungkan penghidupan dan penghasilannya pada usaha-usaha di bidang pertanian.¹

Kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan haruslah mendapatkan perhatian khusus dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah yang dipunyai oleh perorangan dengan hak apaun tetap dikuasai oleh Negara dan pengambilannya diatur oleh Negara (Pasal 8 UUPA). Betapa tidak, tanah merupakan salah satu unsur yang sangat esensial dalam suatu Negara karena tanah adalah tempat berpijak, bercocok tanam, perumahan, irigasi, sekolah, jalan umum, perkantoran dan sebagainya. Keadaan ini dikenal sebagai suatu konflik kebutuhan. Pelaksanaan pembangunan fisik dalam hal ini sarana dan prasana yang selamat ini dilakukan oleh pemerintah, terkadang pelaksanaannya tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.²

Diera pembangunan, tanah merupakan salah satu komponen karena keterbatasan lahan yang ada, perlu suatu peraturan yang mendasar yang akan melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi setiap individu dan badan untuk dapat memiliki dan menguasai sebidang tanah. Ini telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 1 UU No. 5 tahun 1960 :

¹Maria SW Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya* (Cet. I; Jakarta: Buku KOMPAS, 2008).

²Oloan Sitorus dkk, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Cet. I; Jakarta: CV Dasamedia Utama, 1995).

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan peraturan pemerintah”.

Berlakunya otonomi daerah dimana daerah-daerah diberi kewenangan yang besar dalam mengurus dan mengelola sendiri wilayahnya dengan tujuan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 juga menambah ketentuan baru, yaitu mengenai biaya panitia pengadaan tanah yang akan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Pertanahan Nasional (BPN).³

Pada tanggal 11 April 2006, Presiden telah menerbitkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN sebagai institusi Negara tetap eksis setelah ada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2000 tentang Otonomi Daerah. BPN sekarang ini tidak lagi bertanggung jawab kepada Presiden, akan tetapi melalui Menteri Dalam Negeri (Mendagri) yang akan bertanggungjawab kepada Presiden.

Hal ini ditegaskan bahwa dalam Pasal 18 UUPA bahwa :

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara suatu kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang No.20 tahun 1961 tentang pencabutan Hak-hak atas tanah”.

Memperhatikan pasal diatas, maka apabila manusia kehilangan haknya atas tanah walaupun itu untuk kepentingan umum, maka hendaklah dia memperoleh rugi yang layak. Untuk itu apabila masyarakat yang kehilangan haknya tidak mendapat ganti rugi, maka itu bukan merupakan wujud pengadaan tanah melainkan perampasan hak atas tanah oleh pihak yang membutuhkan. ⁴

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, maka dirumuskan sebagai berikut:

³Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, h. 127

⁴Satjipto Raharjo, Mompang L Panggabean (Editor), *Hukum Dalam Jagad Ketertiban*, (Cet. I; Jakarta: UKI Press, 2006), h.281

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Makassar?
2. Apakah dalam pemberian ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah di Kota Makassar sudah sesuai dengan perundang – Undangan?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui sistem ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan masukan kepada masyarakat tentang kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Sebagai pengetahuan kepada masyarakat di Kota Makassar dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Tanah dalam bahasa Indonesia dipakai dalam berbagai pengertian. Maka penggunaannya sangat tepat bila diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kita, tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa :

“Atas dasar menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.⁵

⁵Sudikno Metokoesoemo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Cc.I; Yogyakarta: Liberty,1986), h. 116

Menurut Jhon Salindeho (1987:35) menyatakan bahwa “pengadaan tanah adalah suatu perubahan untuk mengadakan tanah agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah”.⁶

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan berbagai macam kepentingan pembangunan dapatlah dimengerti, bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas sekali. Maka satu-satunya jalan yang dapat di tempuh, yakni lewat pembebasan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai hukum adat maupun hak-hak yang lain yang melekat di atasnya. Masalah pembebasan tanah tidak terlepas dari masalah ganti rugi, menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 secara tegas disebutkan bahwa :

“Pelepasan tanah adalah pelepasan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”.⁷

Adapun masalah hak atas tanah ini secara tegas tercantum dalam Perpres No.35 tahun 2005 Pasal 1 angka (8) yang menyatakan bahwa :

“Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana tercantum dan UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria”.

Sedangkan menurut Effendy Parangin, mengatakan bahwa “hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah di atas tanah itu melekat”.

B. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pembangunan mengenai pengadaan tanah kepentingan umum landasan yuridis dalam UUPA kiranya dapat ditemukan dalam dasar-dasar UUPA.

Pasal 2 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa :

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk :

- (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

⁶Oloan, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Cet. I; Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), h.264

⁷Noto Nagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* (Cet. II; Jakarta: Bina Aksara,1984), h. 72

- (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya Pasal 2 ayat (3) UUPA, disebutkan bahwa :

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.

Selanjutnya Pasal 18 UUPA, ditegaskan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat di cabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur menurut Undang-Undang”.⁸

C. Prosedur Pengadaan Tanah

Memang tidak dapat dipungkiri peranan panitia pengadaan tanah sangat urgen dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan fasilitas umum, sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 6 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006, bahwa :

“Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I”.

Pasal ini menggambarkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tidak diserahkan sepenuhnya pada panitia pengadaan tanah sebagaimana halnya pembebasan tanah yang diserahkan sepenuhnya kepada panitia pembebasan tanah.

Berdasarkan pada suat edaran Menteri Agraria Kepala BPN tanggal 28 Juni 1993 No.045.2-1982 yang menyatakan bahwa diharapkan kepada para Gubernur Kepala Daerah Tingkat I seluruh Indonesia untuk membentuk panitia pengadaan tanah untuk disetiap Kabupaten dan Kotamadya Dati II yang ada di setiap Provinsi, sedangkan

⁸Oloan, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. h. 184

panitia pengadaan tanah di tingkat Provinsi pembentukannya dapat dilakukan apabila diperlukan.⁹

1. Tugas Panitia Pengadaan Tanah

Dibentuknya panitia pengadaan tanah baik di tingkat Provinsi maupun Kota tentunya mempunyai misi dalam tugas pelaksanaannya adapun tugas panitia pengadaan tanah adalah sebagai berikut :

- a. Mengkoordinasi pelaksanaan tugas panitia apabila lokasi pembangunan terletak di 2 wilayah Kabupaten/Kota.
 - b. Membantu Gubernur dalam mengambil keputusan dalam bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam hal ada keberatan terhadap keputusan panitia.
2. Sedangkan tugas panitia pengadaan tanah untuk wilayah Kabupaten Kota menurut Pasal 8 Kepres RI No.55 Tahun 1993 adalah sebagai berikut :
- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan tanaman, dan benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan.
 - b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
 - c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang be rhak atasnya akan dilepas atau diserahkan.

Khusus mengenai tugas panitia pengadaan tanah pada wilayah Kabupaten/Kota masih ada kekurangan dalam penjelasan dan hak-hak lain yang mungkin ditambah. Misalnya pada poin ketiga, siapa yang memutuskan besarnya ganti kerugian.

D. Unsur Dan Obyek Pengadaan Tanah

1. Unsur Pengadaan Tanah

Bahwa di dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak boleh mengabaikan unsur-unsur yang terdapat pada pengadan tanah itu sendiri dimana apabila salah

⁹Sudikno Metokoesoemo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Cct. I; Yogayakarta Liberty, 1986), h.152

satu unsur itu hilang atau terjadi penyimpangan didalamnya, maka pelaksanaan pengadaan tanah tidak akan sesuai dengan yang diharapkan baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Adapun unsur pengadaan tanah menurut ketentuan Perpres RI No.36 tahun 2005 Jo Perpres RI No.65 Tahun 2006, yakni :

a. Kepentingan Umum

Pada hakekatnya belum ada yang sudah dikemukakan mengenai pengertian kepentingan umum. Secara sederhana dapat di tarik sebuah kesimpulan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun apabila kita melihat pada Pasal 1 angka 5 Perpres No.36 Tahun 2005 menyatakan bahwa : kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar kepentingan masyarakat, selanjutnya pada Pasal 2 ayat (1) Perpres No.36 tahun 2005 Jo Perpres No.65 Tahun 2006 menegaskan bahwa :

“Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”.

Dengan demikian ketentuan di atas hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum menghendaki diadakannya suatu kegiatan tertentu dari pembangunan yang menghendaki pengadaan tanah.¹⁰

Selanjutnya Pasal 2 ayat 2 Perpres No.36 Tahun 2005 Jo Perpres No.65 Tahun 2006, menegaskan bahwa :

“Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau pemerintah daerah melakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan”.

Sehubungan dengan penegasan Pasal diatas bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 6 sebagai kegiatan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya

¹⁰Oloan Sitorus dkk, 1995. *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah* (Cet.I; Jakarta: CV Dasamedia Utama), h. 271

dengan memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah. Menurut pengertian tersebut maka diperlukan suatu kegiatan yang intinya dilakukan suatu permusyawaratan untuk melepaskan hubungan hukum seorang pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Bila kita melihat dari segi istilah yang digunakan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, kesan pertama yang timbul yang aktif adalah pemegang hak yang menyerahkan haknya kepada Negara (pemerintah) melalui panitia yang ditunjuk. Sedangkan bila kita melihat dari segi pengertiannya, maka pemegang hak bersifat pasif yang berarti panitialah yang aktif melepaskan hubungan hukum tersebut.

Kemudian Pasal 5 Perpres RI No.36 Tahun 2005 Jo Perpres No.65 Tahun 2006 menyatakan bahwa :

“Penggunaan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah”, meliputi :

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah di ruang atas tanah, maupun diruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembangunan air sanitasi.
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan perairan lainnya.
- c. Pelabuhan, bandara udara, stasiun kereta api dan terminal.

Persoalan mengenai kepentingan umum secara komseptual memang sulit sekali untuk dirumuskan dan lebih-lebih kalau kita melihat secara operasional. Akan tetapi, dalam rangka pengambilan tanah masyarakat penegasan tentang kepentingan umum yang akan menjadi dasar atau kriteria perlu ditentukan secara tegas sehingga pengambilan tanah-tanah yang dimaksud benar-benar dengan landasan hukum yang berlaku di Negara kita.¹¹

b. Musyawarah

Musyawarah adalah merupakan salah satu tahap dalam pengadaan tanah sangat urgen dalam memecah masalah besarnya kerugian oleh pemegang hak atas

¹¹Parlindungan A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju,1999), h. 49

tanah. Hal ini sangat jelas disebutkan pada Pasal 1 angka 5 yang menyebutkan pengertian atau defenisi dari musyawarah, adalah sebagai berikut :

“Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah”.

Selanjutnya dalam Pasal 8 Perpres RI No.36 Tahun 2005 menyatakan bahwa :

“Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai :

- a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut
- b. Bentuk dan besarnya ganti rugi

Dari pernyataan Pasal-Pasal diatas, maka penentuan besarnya akan ganti kerugian mustahil dapat tercapai tanpa musyawarah. Dalam musyawarah tersebut harus dihadiri langsung oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

c. Ganti Kerugian

Kunci yang kelihatannya juga cukup menentukan dalam pelaksanaan Perpres RI. No.36 Tahun 2005 adalah yang berkenaan dengan besarnya ganti kerugian. Ganti rugi mulai dipersoalkan karena dapat mengandung konotasi yang negatif yaitu satu penggantian yang mengakibatkan orang menjadi rugi, karena dalam Undang-Undang No.26 Tahun 2000 tentang Penataan Ruang diperkenalkan istilah baru penggantian yang layak nampaknya lebih tepat dipakai.¹²

¹²Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Hal 261

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar mengingat di Kota Makassar banyak membutuhkan pembebasan tanah sesuai dengan tingkat kebutuhan dalam pembangunan fasilitas umum, Yang dimana tingkat kepadatan penduduk yang cukup besar sehingga menjadikan lahan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum hampir telah habis.

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam pelaksanaan penelitian adalah melakukan Tanya jawab kepada panitia pembebasan lahan serta masyarakat.

C. Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dapat didasarkan atas :

- **Data Yuridis**

Data Yuridis adalah dasar hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang di maksud.

- **Data Fiksi**

Data Fiksi adalah merupakan kepastian mengenai letak, batasan-batasan serta luas tanah, sedangkan

- **Data Administrasi**

Data Administrasi adalah bukti-bukti surat yang memberikan keterangan tertulis atas data Yuridis dan Fiksi. Data Administrasi ini merupakan bahan kelengkapan yang menjadi dasar pertanggungjawaban BPN dalam menitipkan suatu hak atas tanah.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kota Makassar

Peraturan perundang-undangan di bidang agraria, memberi kekuasaan yang besar kepada negara untuk menguasai semua tanah yang ada di wilayah Indonesia, sehingga berpotensi melanggar hak ulayat dan hak perorangan atas tanah. Oleh karena

itu, di kalangan ahli hukum timbul gagasan untuk membatasi wewenang negara yang bersumber pada HMN.

1) Prinsip Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah

Prinsip atau acapkali dinamakan dengan azas-azas atau bahasa Inggrisnya principle secara konteks hukum pengadaan tanah menurut mencakup:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya; semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (ini kaitannya dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD juncto Pasal 1 dan 2 UU Pokok Agraria)
- b. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihakiki oleh seseorang /badan hukum harus melalui kata sepakat antara yang bersangkutan (kaitannya dengan UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM).
- c. Dalam keadaan yang memaksa artinya jalan lain yang tempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subjek hak menurut UU No. 20 Tahun 1961.

Sebagai komparasi walaupun disadari ada peredaran soal sistem hukum, Malaysia menerapkan suatu prosedur yang ketat terhadap aktifitas pengadaan tanah diatur pada Land Acquisition Act 1960 dan perubahan/amandemennya terutama pengadaan tanah (disebut sebagai land acquisition menurut common law system) mencakup semua aktivitas publik (umum), kepentingan pemerintah/otoritas negara untuk kepentingan pertambangan, perumahan, pertanian, komersial atau industri.

2) Variabel Yang Berpengaruh Terhadap Per Pres 65 Tahun 2006

Agar mempermudah memahami konsep berfikir penulis di dalam mengkaji materi pengaturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum dengan pendekatan atau perspektif socio-legal dapat dijelaskan alasan penulis adalah :

- a. Aras berfikir kebanyakan panitia pengadaan tanah atau bahkan konsultan teknisnya mengesankan masih terpancar pada tataran teoritikal teknis semata, seolah-olah bahwa skenario substansi, cara, mekanisme/prosedur

serta eksekusi pengadaan tanah yang disepakati dipastikan ganti-rugi dengan alur yang cukup berbelit (*the live of law hasn't been logic but it is experience* kata hakim agung USA Oliver Wendel Holmes) artinya hukum tidak bisa hanya dipancang pada makna yang teknikal, real, logis semata, namun di dalamnya juga terkandung esensi perilaku, budaya, cara sosialisasi, karakter individu dan sebayanya.

- b. Diagram alir menunjukkan pengabaian cara-cara lain yang kemungkinan justru malah disepakati para pihak dalam serangkaian musyawarah misal: jual-beli untuk pengadaan tanah bukan untuk kepentingan umum.
- c. Sebaiknya daripada membuat prosedur yang birokratik, lebih tepat jika membuat ancangan menyusun kemungkinan cara-cara non ganti rugi misalnya tukar-menukar tanah (*ruilslag*), tanah pengganti, penyertaan modal (*inbrensing*), saham dan sebagainya.¹³

B. Ganti Kerugian Yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Di Kota Makassar

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.

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

¹³Oloan, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, h. 11-16

pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 Keppres No.55 Tahun 1993). Kegiatan pengadaan tanah ini sudah sejak lama dilakukan, bahkan sudah dikenal sejak zaman Hindia Belanda dahulu melalui *Onteigenings Ordonnatie* (*Staatsblad* 1920 Nomor 5740).¹⁴

a. Pengertian Kepentingan Umum

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 16, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. ¹⁵

Kemudian dikeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Undang-Undang ini mengartikan kepentingan umum secara luas yaitu:

- (1) Kepentingan bangsa dan negara
- (2) Kepentingan bersama dari rakyat
- (3) Kepentingan pembangunan (pasal 1)

Selanjutnya menurut Undang-Undang ini kegiatan kepentingan umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan Pemerintah tapi juga oleh swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum (lihat penjelasan angka (4) huruf (b) Inpres Nomor 9 Tahun 1973 beserta lampirannya memberikan pedoman-pedoman dalam pelaksanaan pencabutan hak dan benda-benda yang ada di atasnya, juga memberikan arti kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih membuka kemungkinan penafsiran lebih lanjut (Pasal 1 ayat 1 dan 2).

Keluarnya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian umum, proses musyawarah maupun

¹⁴Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, h.105

¹⁵Parlindungan A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, h. 73

tentang bentuk dan cara enentuan besarnya ganti kerugian. Keppres tersebut menganut pendekatan yang sempit dengan memberikan definisi yang ketat tentang kepentingan umum, diikuti dengan 14 contoh kegiatan yang tidak membuka penafsiran lebih lanjut lagi (Pasal 5 (1)).

Keppres ini menentukan tiga kriteria bagi suatu kegiatan untuk dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum yaitu : (1) dilakukan oleh pemerintah; (2) dimiliki oleh pemerintah serta (3) tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Lebih lanjut ditentukan juga bidang-bidang kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum dengan kemungkinan Presiden menentukan bidang kegiatan lain di luar yang disebut itu, asal memenuhi tiga kriteria tersebut.

b. Proses Musyawarah Panitia Pengadaan Tanah

Proses musyawarah juga ditentukan secara tegas yaitu dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemeirntah yang memerlukan tanah, dengan dipimpin oleh ketua Panitia Pengadaan Tanah. 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 Kepres ini menentukan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) ha, pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia Pengadaan Tanah) oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pedagangan hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak (Pasal 23). Berlakunya Keppres ini, maka Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, dan Nomor 2 Tahun 1976 serta Nomor 2 Tahun 1985 yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan swasta dinyatakan tidak berlaku lagi (Pasal 24).¹⁶

Faktanya belum terealisasi bisa memberi indikasi yang tidak seperti yang diharapkan. Kalau ada indikasi upaya untuk menggeser di tahun

¹⁶ Parlindungan A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, h. 142

berikutnya ini sudah keterlaluhan. Apalagi jika dikaitkan dengan alasan pilpres (pemilihan Presiden), meski tidak diketahui pasti tepat indikasinya.

Jika anggaran pengerjaan proyek dari pusat belum terbayarkan hingga enam bulan sebagai warga Sulsel kita patut curiga kenapa hal ini bisa terjadi. Ini juga terkait dengan peran DPR RI menyangkut hak-hak rakyat Sulsel. Jadi seyogyanya bukan lagi pelaksana proyek dan kontraktor yang harus turun tangan lagi. Tetapi lembaga pemerintahan, DPRD RI, Gubernur, wali kota, untuk mengeksekusi secepatnya anggaran ini. Jika belum bisa turun harus ada pressure khusus kepada pemerintah pusat.

Pemerintah daerah, masyarakat eksekutif, DPR, harus mem-pressure (menekan). Media juga harus mengambil peran agar orang tidak salah prasangka. Menekan pemerintah pusat agar apa yang menjadi tuntutan warga Sulsel bisa terpenuhi. Mengingatkan pada pemerintah pusat untuk bersikap lebih adil dan transparan. Jangan dikaitkan dengan persoalan politis. Apalagi jika terkait dengan politik anggaran peruntukan untuk daerah yang menjadi basis salah satu capres. Ini yang perlu dipertegas. Pemerintah sekarang ini transparan, cepat, dan tanggap.

Dalam politik anggaran pemerintah harus adil, transparan, dan harus dibuktikan saat sekarang ini. Jadi hal politik anggaran seperti itu masih terjadi bisa menjadi justru menjadi presiden yang negatif bagi pemerintah pusat. Kondisi ini tidak bisa dibiarkan. Mudah-mudahan tekanan dari daerah bisa ada pengaruhnya. DPRD RI sebagai perwakilan rakyat juga harus menggugat. Gubernur, walikota, pemerintah daerah, tidak bisa membiarkan hal ini. Semua harus bersama-sama agar ini bisa terselesaikan dengan baik.

1. Subtansi Ganti Rugi

Proses hukum dalam pelaksanaan pembebasan lahan untuk jalan (kepentingan umum) lazimnya didahului dengan sosialisasi oleh Pemerintah Kota bersama dengan Dinas PU setempat kepada masyarakat yang terkena pembebasan tanah untuk proyek tersebut. Nilai ganti rugi meliputi tanah dan bangunan (termasuk pagar) harus dimusyawarahkan dengan pihak yang terkena pembebasan. Yang jelas, ganti rugi itu tidak

boleh di bawah nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Nilai ganti rugi tergantung status tanah lazimnya untuk status tanah bersertifikat hak milik (HM) diberi ganti rugi 100% dari NJOP HGB 80%, hak pakai 60% sedangkan hak garap (tanpa sertifikat) diberi 40% dari NJOP. Selain tanah tanaman atau bangunan (benda) di atasnya juga dipertimbangkan ganti ruginya.

Jika tidak terdapat kata sepakat tentang nilai itu, tapi nilai yang ditawarkan tidak di bawah NJOP. Anda tidak dapat menolaknya Pemerintah pun akan tetap membebaskannya dengan menitipkan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri setempat. Hal ini sesuai dengan filosofi dan politik hukum pertanahan kita. Hak atas tanah milik perorangan dapat dicabut demi kepentingan umum, sebagaimana tersirat dalam Pasal 33 UUD 1945, tersurat dalam UUPA Nomor 5/1960 dan Perpres Nomor 36/2005. Dengan kata lain, kepentingan umum di atas kepentingan pribadi dengan penghormatan atas hak pribadi tersebut, yaitu pemberian ganti rugi.¹⁷

GSB tentu saja akan berubah sesuai dengan GSJ (garis sempadan jalan) yang baru. Berarti jika bangunan terlalu dekat ke jalan, fasad harus dimundurkan pula. Subtansi ganti rugi dalam pengadaan tanah ialah :

1. Didasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur
2. Ganti rugi baru dapat dibayarkan setelah diperoleh hasil keputusan final musyawarah
3. Mencakup bidang tanah, bangunan serta tanaman yang dihitung berdasarkan tolok-ukur yang telah disepakati
4. Pasal 13 (PerMen 65/06) wujud ganti rugi : uang dan / atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak.

Persoalan yang esensial dari dimensi hukum bahwa hukum itu menjadi benar, adil dengan terpenuhinya prosedur atau tata cara saja. Namun yang justru yang Dalam konteks legal berlaku *Pasal 7 Undang-*

¹⁷Olan, Oloan Sitorus dkk, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, h. 217

Undang No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dimana sudah ditentukan secara rigid susunan hirarki peraturan perundang-undangan Indonesia dengan urutan : UUD, UU/PerPuu, PP, Per Pres, PerDa. Mendasar adalah :

- a. Apakah panitia pengadaan tanah termasuk tim penilai benar-benar secara jujur mengakomodasi kepentingan si pemilik tanah ?
- b. Dalam pembagian peran pada P2T biasanya leading sektor adalah pemda (sebagai penggagas) kurang melakukan koordinasi dan peran setara dengan institusi terkait BPN, Kantor Pelayanan PBB Pajak (Pratama), Dinas Kimpraswil, Badan Urusan Tanah dan Rumah dsb. Akibatnya dalam taksasi nilai tanah tidak sesuai dengan “*kewajaran*” sehingga memicu adanya konflik/sengketa hukum.
- c. Mengapa tak terfikirkan misalnya terhadap si empunya tanah skenarionya tidak diberikan penggantian yang layak dalam bentuk uang/relokasi melainkan misalnya *penyerahan “saham”* jalan tol dengan *assesment yang teliti* berapa besaran disesuaikan dengan luas lahannya.

2. Peranan Panitia Mengadakan Tanah

Teori Niklas Luhman menjelaskan bahwa hukum atau secara lebih sempit seperangkat kaidah hukum dapat mengalami perubahan yang diakibatkan oleh dua variabel secara simultan yakni faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor dari dalam substansi hukum itu sendiri yang harus mengubah dirinya dalam menyesuaikan dengan perubahan pada tataran eksternal. Faktor eksternal berarti perubahan yang diakibatkan oleh desakan faktor-faktor di luar sistem hukum misalnya faktor : politik, sosial-ekonomi, religi-budaya-kemasyarakatan baik secara kontinyu-perlahan, atau secara intens-kuat. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 58/PMK.02/2008* sebagai contoh misalnya dalam aktifitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum, maka panitia pengadaan tanah akan mendasarkan pada ketentuan tersebut sebagai dasar penetapan pemberian ganti-rugi dengan alasan sebagai berikut :

1. Biaya Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah biaya operasional yang disediakan untuk Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) satuan kerja yang memerlukan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Simpulan apa yang dapat diambil dari Peraturan Menteri Keuangan No.58/PMK.02/2008 bahwa persoalan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum hanyalah berakar pada pengalokasian anggaran untuk pembayaran ganti rugi kepada subyek eks pemegang hak atas tanah. Tak pernah terfikirkan bagaimana implikasi sosial-ekonomi-budaya perubahan hidup eks pemegang hak atas tanah sesudah tanahnya diambil oleh pemerintah.¹⁸

Bagaimana akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan terhadap petani yang kehilangan tanahnya harus berubah menjadi non petani: buruh tani, buruh pabrik, penarik becak, buruh bangunan yang sebelumnya tak pernah terbayangkan olehnya?. Apakah tidak atau sengaja mengabaikan kalkulasi kerugian akibat pengadaan tanah terhadap perubahan tata guna lahan yang semula sawah beririgasi teknis yang dahulu dibiayai dengan hutang luar negeri menjadi peruntukan lain misalnya bendungan pengairan, prasarana / sarana jaringan transportasi darat.¹⁹

Berapa biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah untuk melakukan perubahan peta tata ruang nasional/provinsi/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 aparat keamanan akibat mendapatkan resistensi atau penolakan warga masyarakat karena sebab tertentu. Tak pelak lagi jika

¹⁸Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, h. 411

¹⁹Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum* (Cet.II; Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), h. 291

persoalan ini didekati dengan pendekatan legal-positivistik secara tegas penulis menyatakan sesungguhnya akan sia-sia belaka karena ketidak mampuannya mengungkap akar persoalan mengapa setiap aktivitas pengadaan tanah pada tataran implementatif mengalami resistensi dari publik.

3. Prinsip Dasar Pemanduan Rencana Pengadaan Tanah

Ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan untuk sinkronisasi perencanaan, yaitu :

1. Prinsip cakupan. Rencana dengan lingkup yang lebih luas (nasional) harus menjadi perhatian/pedoman/acuan bagi rencana dengan lingkup yang lebih kecil (daerah). Prinsip ini didasarkan pada tujuan untuk menciptakan sinergiantara pembangunan nasional dengan pembangunan daerah.
2. Prinsip hukum. Rencana dengan status hukum yang lebih rendah mengacu kepada rencana dengan status hukum yang lebih tinggi. Sebagai sebuah produk hukum, sudah semestinya sebuah rencana mengacu pada hirarki yang sesuai dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

Hirarki hukum di Indonesia dari yang paling tinggi adalah Undang-Undang Dasar (UUD). Undang-Undang (UU). Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres), dan Peraturan Daerah (Perda).²⁰

Prinsip waktu. Rencana dengan jangka waktu yang lebih panjang menjadi pedoman/acuan bagi rencana yang lebih pendek (dipedomani, diacu, dijabarkan, diperhatikan). Merupakan hal yang logis jika rencana dengan jangka waktu yang lebih pendek harus menyesuaikan dengan rencana dengan jangka waktu lebih panjang.

Prinsip penjabaran. Rencana umum harus dipedomani/diacu oleh rencana yang lebih spesifik atau detail. Rencana yang lebih spesifik/detail merupakan penjabaran dari rencana yang lebih umum. Dengan demikian, tidak ada rencana spesifik/detail yang berdiri sendiri.

²⁰Satjipto Rahardjo, *Mendudukan Undang-Undang Dasar, Suatu Pembahasan dari Optik Ilmu Hukum Umum* (Ct. I; Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2007), h. 315

Semua prinsip di atas sudah semestinya dipenuhi agar tercipta sinergi dalam perencanaan. Andai pun sulit untuk dipenuhi semuanya.

3. Diupayakan sebanyak mungkin prinsip yang dipenuhi untuk mewujudkan perencanaan yang terpadu.

4. Anggaran Pembebasan-Pembebasan Lahan

Pemkot Makassar memutuskan, untuk mengalokasikan anggaran pembebasan pelebaran Jalan pada APBD, mulai periode 2015 hingga 2016. Total anggaran yang dikucurkan secara bertahap itu mencapai Rp. 82 miliar.

5. Luas Lahan yang dibebaskan

Tim taksir bangunan dari Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Makassar menyebutkan, bahwa jumlah kerugian bangunan akibat pembangunan jalan baru sebesar Rp. 5,9 miliar lebih. Bersama ini hanya untuk bangunan, tidak termasuk lahan dan tanaman.

Dari hasil taktis tim, nilai ganti rugi bangunan untuk di sebesar, dan Bukan hanya tim taktis ganti rugi bangunan yang memaparkan hasil kerjanya dalam sepekan. Tim pengukur dan inventarisasi lahan flyover juga membeberkan hasil kerjanya.

Berkas ternyata diperoleh data yang berbeda dengan data awal. “Setelah melakukan pengukuran ulang luas lahan yang akan dibebaskan, ternyata luasnya bertambah. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar kemarin selaku ketua tim pengukuran lahan.

6. Penetapan Anggaran Pengadaan Tanah

Rencana pemerintah menambah anggaran pembebasan lahan untuk pembangunan tempat pembuangan akhir (TPA) dinilai menghamburkan anggaran.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dari teori penelitian diatas, maka dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No.65 Tahun 2006 pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah atas pemerintah daerah melalui panitia pengadaan tanah yang bertugas untuk menginvestigasi atas tanah bangunan serta tanah dan benda-benda lain yang erat kaitannya dengan tanah yang haknya.
2. Sistem pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dilakukan secara musyawarah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Perpres No.65 Tahun 2006 dalam rangka untuk memperoleh kesepakatan baik bentuk maupun besarnya ganti kerugian yang seharusnya diterima oleh para pemegang hak atas tanah berdasarkan hasil penilaian pengadaan tanah.

B. Saran – Saran

Setelah membahas hasil penelitian dan kajian dilapangan, maka penulis akan memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk menghormati pemegang hak atas tanah, sebaiknya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional serta instansi terkait senantiasa turun kelapangan untuk mendata hak atas tanah yang akan dibebaskan serta mendengarkan keluhan masyarakat setempat yang terkena dampak dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Sebaiknya pemerintah dalam hal ini pihak BPN serta instansi terkait, tetap menghargai pedoman pelaksanaan pembayaran ganti kerugian sesuai hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah berkaitan dengan masih banyaknya anggota masyarakat yang merasa dirugikan atas pelaksanaan pengadaan tanah yang selama ini telah dilakukan oleh pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bakri Muhammad, Pembatasan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Dalam Hubungannya Dengan Hak Ulayat dan Hak Perorangan Atas Tanah (Ringkasan Disertasi), Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.
- Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Cet.I; Jakarta: Ghalia Indonesia, 2007.
- Nagoro Noto, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara, 1984.
- Parlindungan A.P. *Hak Pengelolaan Menurut UUPA*. Bandung: Mandar Maju, 1989.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.
- Philippe Nonet & Philip Selznick., *Hukum Responsif Pilihan Di Masa Transisi*, (judul asli *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*) terjemahan Rafael EB, Editor Bivitri Susanti, Cet. I; Jakarta:HuMa, 2003.
- Philippus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*. Cet. II; Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.
- Reza Banakar dan Max Travers (Editor)., *Theory and Method in Socio-Legal Research*. Cet. I; USA: Hart Publishing, 2005.
- Salleh Buang, *Compulsory Land Acquisition*. Cet.I; Malaysia: Central Law Book Corporation (LBC), 1999.
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*. Cet.II; Jakarta: Buku KOMPAS, 2006.
- , Mompang L Panggabean (Editor), *Hukum Dalam Jagad Ketertiban*. Cet. I; Jakarta: UKI Press, 2006.
- , *Mendudukan Undang-Undang Dasar, Suatu Pembahasan dari Optik Ilmu Hukum Umum*. Cet. I; Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2007.
- Sosroatmodjo Pribadyo, *LA.IR. Pembukaan Lahan dan Pengelolaan Tanah Jakarta: Leppen*, 1980.
- Sitorus Oloan dkk., *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Cet. I; Jakarta: CV Dasamedia Utama, 1995.

-----, . Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Cet. I; Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.

Soemardjono. Maria SW Tanah Dalam Perspektif Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Cet. I; Jakarta: Buku KOMPAS, 2008.

Sudikno Metokoesoemo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar). Cet. I; Yogyakarta, Liberty, 1986.