

Kepastian Hukum Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol*

Roni Andriyanto¹, Dhody Ananta Rivandi W.,² Ismail³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v4i5.28921](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i5.28921)

Abstract

This study examines the Legal Certainty of Compensation for Land Owners Affected by a Toll Road Project. This study employs the Legal Certainty Theory of Jan Michiel Otto and the Development Law Theory of Mochtar Kusumaatmadja as its legal theories. This research employs a normative-juridical methodology in an endeavor to collect pertinent information regarding the issue at hand. The philosophical approach and the case approach are utilized in the study process. According to the findings of the study, proper and equitable compensation was provided to the rightful parties in the land acquisition process. The Compensation Procedure consists of the phases of planning, preparation, implementation, and results in submission. In the supply of compensation, every effort should be made to achieve an agreement so that those entitled receive the compensation immediately.

Keywords: *Compensation for Losses; Land Procurement; Public interest*

* Received: February 21, 2022, Revision: April 20, 2022, Publish: October 21, 2022.

¹ **Roni Andriyanto** adalah Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: roneyandrey@gmail.com

² **Dhody Ananta Rivandi W.** adalah dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: ubkismail@gmail.com

³ **Ismail** adalah dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya.

A. PENDAHULUAN

Bagi manusia, tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Dalam skala kecil, hasil yang diperoleh biasanya hanya cukup untuk kebutuhan hidup sehari-hari. Dalam skala besar, ditunjang oleh pengelola dengan keahlian khusus dan pemanfaatan teknologi, dalam menciptakan peluang bisnis yang menggiurkan. Pendek kata, segala aktifitas manusia, apapun bentuknya, tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti ingin memiliki tanah lengkap dengan perlindungan Hukumnya. Perlindungan itu diwujudkan dengan pemberian berbagai hak atas tanah oleh Negara sebagai petugas Pengatur. Untuk dapat mewujudkan keteraturan dan ketertiban, perlu dibentuk perundang-undangan yang jelas dan tegas.⁴

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki aspek yang strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, hukum dan aspek sosial. Keempat aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.⁵

Salah satu upaya untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah memerlukan tanah yang pengadaannya perlu dilakukan secara tepat dan transparan dengan tetap memerhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dilatarbelakangi juga oleh berbagai ketentuan peraturan-peraturan sehingga dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara yang tercantum dalam UUD 1945. Dengan latar belakang itu, pemerintah melakukannya dengan cara pelepasan dan penyerahan hak atas tanah. Cara ini dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati antara pemerintah atau instansi yang

⁴ Sutedi, Adrian. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengembangan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 53

⁵ Idham, H. (2004). *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Cetakan Pertama. Bandung: Alumni. hlm. 1

memerlukan tanah dan pemilik tanah yang akan melepaskan atau menyerahkan tanahnya.⁶

Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum merupakan salah satu kegiatan dalam hal menyediakan tanah untuk kepentingan masyarakat/umum bagi pelaksana proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah. Pengertian pengadaan tanah ini juga meliputi unsur kepentingan umum mekanisme musyawarah dan ganti rugi kepada pihak yang berhak.⁷

Hak atas tanah yang digunakan untuk pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak berlaku mutlak. Negara wajib menjamin serta menghormati hak-hak atas tanah yang diberikan kepada warganya, tetapi negara juga mempunyai wewenang untuk mengatur termasuk mengambil tanah yang dimiliki oleh rakyat dan warganya bahkan instansi apabila diperlukan untuk kepentingan umum sesuai peraturan yang berlaku.⁸

Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) 1945, menyatakan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Hal ini mendasari hak menguasai dari Negara yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu: "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal lain sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Selain itu, UUPA juga menganut asas hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Asas tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah harus merelakan hak atas tanahnya untuk dilepaskan

⁶ Tehupeiory, Aartje. (2017). *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses. hlm. 67

⁷ Tehupeiory, Aartje. (2017). *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses. hlm. 69

⁸ Tehupeiory, Aartje. (2017). *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses. hlm. 71

atau diserahkan apabila Pemerintah membutuhkan tanah tersebut bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁹

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Hak menguasai yang dimiliki oleh negara tersebut memberikan wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁰

Berdasarkan hak menguasai Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dan juga badan hukum. Hak-hak atas tanah ini memberi wewenang kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Tanah-tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan sangat terbatas yang secara langsung dikuasai oleh Negara, dan tanah-tanah yang ada itu hampir semuanya merupakan tanah hak. Meningkatnya kegiatan pembangunan membawa konsekuensi makin banyak dibutuhkan tanah dan nantinya dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan. Tidak hanya itu, berjalanya proses pembangunan yang cukup pesat di Negara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambung akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami

⁹ Rizky Amalia, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Yuridika* 27:3, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak*, hlm. 268, 2012.

¹⁰ Tukgali, Lieke Lianadewi. (2010). *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Kertasputih Communication. hlm. 3-4.

kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah dimaksud.¹¹ Harga tanah akan terus melambung tinggi, sehingga tanah tidak lagi menjadi nilai sosial bagi pemiliknya, namun sudah menjadi nilai ekonomis. Pada akhirnya arti penting tanah bagi pemegang hak atas tanah inilah yang berpengaruh besar terhadap pelaksanaan pembangunan.

Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka (2) menyebutkan bahwa: "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Lebih lanjut Pasal 1 angka (6) disebutkan bahwa: "Kepentingan Umum adalah kepentingan Bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa: "Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah".¹²

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah masih banyak masalah terkait dengan Prosedur/Tahapan Pembebasannya dilapangan belum sesuai Prosedur Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 13 yaitu "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: a. Perencanaan, b. Persiapan, c. Pelaksanaan dan d. Penyerahan Hasil, dimana tahapan tersebut harus terpenuhi agar Pengadaan Tanah dapat berjalan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah salah satu bentuk komunikasi antara ilmuwan. Cara melakukan komunikasi ilmiah yang baik dan cermat tidak akan dapat dikuasai secara tiba-tiba, diperlukan latihan secara sistematis disertai penguasaan ilmu yang tepat.¹³ Metode penelitian merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Penelitian adalah suatu keinginan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan

¹¹ A, Abdurrahman. (1996). *Masalah-masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 1

¹² Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka (6).

¹³ S, Sukandarrumidi. (2006). *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. hal. 26.

menganalisis sampai menyusun laporannya.¹⁴ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif¹⁵ yang didukung dengan kasus. Penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti dari bahan pustaka, dengan menganalisa melalui Undang-Undang. Dengan dukungan dari data empiris yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dengan menemukan kebenaran pada Praktek Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol

Jan Michiel Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:¹⁶ 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*acesible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara. 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (Pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. 4) Bahwa Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Negara hukum bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum

¹⁴ Narbuko, Cholid; Achmadi, H. Abu. (2002). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. hlm.1

¹⁵ Achmad, Yulianto; ND, Mukti Fajar. (2002). *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 17.

¹⁶ S, Shidarta. (2009). *Moralitas Hukum-Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 85

terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat predictable.¹⁷

Berdasarkan penerapan kepastian hukum mengenai pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan TOL Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu) di Jawa Barat dan DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pendapat Jan M. Otto, yaitu:

1. Sudah tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, serta konsisten Yang diterbitkan oleh kekuasaan negara, yaitu berupa Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk pada peraturan yang dibuat, sesuai dengan tahapan-tahapan yang dimuat dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.
3. Pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena pembangunan Jalan Tol, pada prinsipnya harus juga tunduk dan aturan-aturan yang dimuat dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.
4. Bila terjadi masalah dalam proses pemberian ganti rugi dan tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah di tandatangani berita acara hasil musyawarah, ketentuan ini dimuat dalam Pasal 75 Peraturan Pemerintah nomor 19 Tahun 2021. Disini pengadilan tidak berpihak pada salah satu pihak dalam menerapkan aturan-aturan hukum, karena setiap putusan pengadilan harus berdasarkan keadilan dan putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tatap, apabila masalah ganti kerugian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan

¹⁷ Handoko, Widhi. (2018). Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan hukum Progresif. Yogyakarta: Thafa Media. hlm. 46

Jalan Tol tidak mencapai kata sepakat pada saat musyawarah penentuan ganti kerugian pengadaan tanah.

5. Setiap putusan yang diberikan oleh Pengadilan harus diterima dan dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan.

Kepastian merupakan Ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.¹⁸

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sebab dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Berikut akan diuraikan pengertian kepastian hukum dari para ahli guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka dapat ditarik pengertian mengenai kepastian hukum yaitu perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan cara yang ditentukan oleh

¹⁸ Wantu, Ferce M. (2011). Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata. Yogyakarta: Disertasi Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada. hlm. 58

peraturan perundang-undangan yang jelas, tidak menimbulkan multitafsir, dan tidak kontradiktif sehingga dapat dilaksanakan dan masing-masing pihak dapat mengetahui dengan jelas mengenai hak dan kewajibannya. Tanpa adanya suatu kepastian hukum mengenai ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka mustahil pengadaan tanah dapat terlaksana dengan baik dan lancar. Kepastian hukum yang baik dalam ganti rugi atas tanah akan menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak secara pasti sehingga akan memberikan perlindungan hukum dari tindakan sewenang-wenang.

Konsep negara hukum menjadi landasan konsep dan kebijakan hukum dasar bagi strategi perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia, Ganti rugi atas tanah secara filosofis merupakan bentuk perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Adanya ganti rugi atas tanah berarti terdapat penghormatan atas hak-haknya, baik itu hak atas tanah, ataupun hak ekonomi sosialnya sehingga tingkat kehidupan sosial ekonomi bekas pemegang hak atas tanah tidak mengalami kemerosotan akibat terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Permasalahan yang sering terjadi karena adanya pihak ketiga atau mafia tanah yang memanfaatkan upaya pencapaian kesepakatan tersebut untuk kepentingan bisnis, sehingga sulit di capai harga ganti rugi yang disepakati antara panitia (pemerintah) dengan pemilik tanah (masyarakat), sehingga antitesis sikap dan perilaku masyarakat terhadap kebijakan pemerintah dan berkembangnya nilai individualistis dan melemahnya nilai kolektivistik.

Terkait dengan permasalahan yang sering terjadi di lapangan, maka ketentuan mengenai penerapan kepastian hukum mengenai ganti rugi atas tanah untuk rencana pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu) itu sendiri harus mewujudkan kepastian hukum sesuai dengan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah, sehingga dapat menjamin bahwa pemegang hak atas tanah dapat menjalankan kewajibannya sekaligus dapat menerima apa yang memang menjadi haknya tanpa mendapat tekanan dari pihak manapun.

Dalam hal Pemerintah tidak boleh bertindak sewenang-wenang dengan mengatas namakan kepentingan umum. Setiap tindakan Pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum termasuk yang terkait dengan ganti rugi atas tanah dilindungi, sekaligus dibatasi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sehingga mencegah tindakan yang sewenang-wenang.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kriteria penerapan kepastian hukum mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Bekasi – Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), dapat dikatakan memenuhi keadilan, apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya.

Ganti rugi sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk pembangunan Jalan Tol, dapat dikatakan adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya, tidak membuat seseorang menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.¹⁹

Kriteria untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi atas tanah harus diterapkan secara objektif dengan standar yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Penentuan akhir besarnya harga/nilai ganti rugi atas tanah harus dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dengan pihak/pemerintah yang memerlukan tanah tersebut. Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan pada Pancasila, maka sekiranya ketentuan hukum mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum termasuk mengenai ganti ruginya harus pula memperhatikan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Penjabaran nilai-nilai Pancasila dalam pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan suatu keharusan dan harus dilakukan secara holistik, tidak hanya dari segi substansi, namun juga dari segi struktur dan budaya hukumnya.²⁰

¹⁹ Sumardjono, Maria S.W. (2018). Kebijakan Pertanahan-Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas. hlm. 80

²⁰ Darmodiharjo, Darji; S, Shidarta. Pokok-Pokok Filsafat Hukum-Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia, Jakarta: Gramedia Pustaka Indonesia. hlm. 254

Pancasila merupakan bintang pemandu yang berfungsi menguji dan memberi arah bagi hukum positif. Nilai-nilai Pancasila mempunyai fungsi konstitusif yang menentukan apakah tata hukum Indonesia merupakan tata hukum Yang benar, serta mempunyai fungsi regulatif yang menentukan apakah hukum positif di Indonesia merupakan hukum yang adil atau tidak.

Ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol ini dilaksanakan berdasarkan kepastian hukum, karena berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah dan Peraturan Presiden nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, rencana pembangunan nasional atau daerah, rencana strategis, dan rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.

Ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), diharapkan layak dan adil kepada pihak pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol dalam proses pengadaan tanahnya. Penilaian besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), yang dilakukan Oleh tim penilai yaitu di nilai per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai.

Untuk menuju kearah penerapan kepastian hukum mengenai ganti kerugian pada pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), maka ketentuan mengenai ganti kerugian diatur Oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah yaitu dimuat dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 51. Sedangkan pada Peraturan Presiden nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, ketentuan mengenai ganti kerugian yaitu dimuat dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 116 yang ditunjukkan agar memperoleh kepastian mengenai tahapan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya mengenai tahapan ganti kerugian, tersirat beberapa asas hukum demi

terciptanya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol. Oleh karena itu Pemerintah setempat, kiranya memperhatikan asas-asas hukum tersebut ketika memberikan ganti kerugian kepada para pemilik tanah.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah harus dilaksanakan berdasarkan asas sebagaimana dimaksud didalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah, yang meliputi asas:

Pertama: Asas Kemanusiaan. Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Kedua: Asas Keadilan. Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Ketiga: Asas Kemanfaatan. Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

Keempat: Asas Kepastian. Memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

Kelima: Asas Keterbukaan. Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Keenam: Asas Kesepakatan. Bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

Ketujuh: Asas Keikutsertaan. Dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

Kedelapan: Asas Kesejahteraan. Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

Kesembilan: Asas Keberlanjutan. Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Kesepuluh: Asas Keselarasan. Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.²¹

2. Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol

Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam teori Hukum Pembangunannya menyatakan hukum mempunyai kekuasaan untuk melindungi dan mengayomi seluruh lapisan masyarakat sehingga tujuan hukum dapat tercapai dalam mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan sekaligus menunjang pembangunan secara menyeluruh.

Tanah merupakan unsur penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa "Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pada tingkatan tertinggi, tanah dikuasai Oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah sangat penting untuk meninjaunya dari perspektif substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum pada masyarakat. Hasil penelitian diketahui penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah ditinjau dari struktur hukum, diwujudkan dalam berbagai norma hukum untuk melakukan pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat Namun berbagai norma hukum yang berkaitan dengan asas fungsi

²¹ Sumardjono, Maria S.W. (2018). Kebijakan Pertanahan-Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas. hlm. 282

sosial hak atas tanah tersebut dalam penerapannya masih mengalami kendala, akibatnya:

1. Adanya penafsiran asas "fungsi sosial" hak atas tanah yang bertentangan dengan falsafah dan prinsip dasar UUPA, sehingga menafikan asas keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan. Keadaan ini berdampak terhadap ketidakadilan dalam penguasaan sumber-sumber agraria khususnya tanah, pelanggaran HAM terkait hak dasar atas tanah, dan semakin terpinggirkannya hak-hak masyarakat hukum adat.
2. Belum adanya harmonisasi peraturan-peraturan hukum tentang tanah dengan asas fungsi sosial hak atas tanah, salah satunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah. Undang-undang ini sangat pragmatis apabila ditinjau dari asas fungsi sosial hak atas tanah. Prinsip musyawarah yang menjadi dasar dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali dirasakan tidak mampu menghasilkan keputusan yang adil bagi masyarakat.

Selanjutnya penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah ditinjau dari struktur hukum, diketahui dari peran pemerintah dalam melaksanakan kewajiban mengatur penggunaan, peruntukan dan persediaan tanah untuk kepentingan rakyat, bangsa dan negara, antara lain:

- a. Pemerintah dalam hal ini BPN mengeluarkan kebijakan yang berupaya untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah. Antara lain melalui, redistribusi tanah, penertiban tanah terlantar, legalisasi asset tanah bagi masyarakat tidak mampu, dan ganti rugi yang layak dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Pengendalian pertanahan dengan memberikan perlindungan hak-hak warga negara atas tanah, melalui program reforma agraria, dengan melaksanakan asset reform dan akses reform khususnya bagi rakyat tidak mampu dan petani.
- c. BPN melalui Kantor Pertanahan di daerah melakukan proteksi tanahtanah pertanian yang kebijakannya bekerjasama dengan Pemda, mengaju pada Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) ditiap-tiap daerah.

- d. Pemberdayaan masyarakat, melalui pembentukan Pokmasdartibnah (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan), untuk membentuk kesadaran masyarakat tentang pentingnya menjaga tanah dalam fungsi sosial.

Dari tinjauan budaya hukum penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah adalah bahwa inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah dan mengejawantah sikap, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya dilakukan berdasarkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa: "Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga pertanahan".

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah, prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan Umum dilakukan melalui 4 (empat) tahapan yaitu:

Pertama: Perencanaan

Pada tahapan perencanaan, instansi Yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas petnbangunan yang tercatum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang disusun berdasarkan studi kelayakan, kemudian dokumen perencanaan tersebut diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat: 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan; 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan nasional dan daerah; 3) Letak tanah; 4) Luas tanah yang dibutuhkan; 5) Gambaran umum status tanah; 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah; 7) Perkiraan

jangka waktu pelaksanaan pembangunan; 8) Perkiraan nilai tanah; dan 9) Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah yang kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi. Tahap persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi Yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah, berupa pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan dan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.

Kedua: Persiapan

Pada tahapan ini, instansi yang memerlukan tanah beserta pemerintah provinsi, berdasarkan dokumen pengadaan tanah memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat, melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan melakukan konsultasi publik rencana pembangunan. Apabila dalam konsultasi publik menghasilkan kesepakatan dengan menyetujui lokasi pembangunan atau Gubernur menolak keberatan pihak yang berhak, maka Gubernur menetapkan lokasi pembangunan, dan apabila menerima keberatan pihak yang berhak maka pembangunan dipindahkan ke lokasi lain.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dalam konsultasi publik ini dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Selanjutnya gubernur menetapkan lokasi yang dimaksud dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Ketiga: Pelaksanaan pengadaan tanah

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat dan Gubernur membentuk tim untuk melakukan atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim tersebut terdiri atas: a) Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota; b) Kepala kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota; c) Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota; d) Kepala kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota; e) Bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan f) Akademisi sebagai anggota.

Tim tersebut bertugas: a) Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan; b) Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan; c) Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi tim, mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi dan pembangunan, gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan yang meliputi:

- a. Inventarisasi dan Identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan pengukuran dan penetapan bidang-perbidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan. Apabila tidak menerima hasil inventarisasi dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan.

b. Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah dan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. apabila tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah.

d. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak Yang berhak, berdasarkan penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.

Keempat: Penyerahan hasil

Pada tahapan penyerahan hasil, lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri setempat, maka instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial meluas dan wabah penyakit, pengadaan tanah dapat langsung

dilaksanakan pembangunannya setelah dilaksanakan penetapan lokasi pembangunan, sebelum melaksanakan pembangunan terlebih dahulu disampaikan kepada pihak yang berhak. Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sekalipun terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

D. KESIMPULAN

Kepastian hukum mengenai Penggantian Kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol, dapat dikatakan memenuhi keadilan, apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya.

Prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol telah diatur dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2012, tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang sebagian dirubah dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bab VIII Tentang Pengadaan Tanah, yang bertujuan untuk memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, seperti diamanatkan di Pasal 1 angka (2), maka diselenggarakan melalui 4 tahapan

REFERENSI:

- A, Abdurrahman. (1996). *Masalah-masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Achmad, Yulianto; ND, Mukti Fajar. (2002). *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Darmodiharjo, Darji; S, Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum-Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Indonesia.
- Handoko, Widhi. (2018). *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan hokum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media.

- Idham, H. (2004). *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Cetakan Pertama. Bandung: Alumni.
- Narbuko, Cholid; Achmadi, H. Abu. (2002). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Rizky Amalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Yuridika* 27:3, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak*.
- S, Shidarta. (2009). *Moralitas Hukum-Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama.
- S, Sukandarrumidi. (2006). *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Sutedi, Adrian. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengembangan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, Maria S.W. (2018). *Kebijakan Pertanahan-Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Tehupeiory, Aartje. (2017). *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Tukgali, Lieke Lianadewi. (2010). *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Kertasputih Communication.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Wantu, Ferce M. (2011). *Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*. Yogyakarta: Disertasi Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada.