



## Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah\*

Bha'iq Roza Rakhmatullah,<sup>1</sup> Achmad Irwan Hamzani,<sup>2</sup>  
Soesi Idayanti,<sup>3</sup> Evy Indriasari,<sup>4</sup> Zamzam Muhammad Fuad<sup>5</sup>

<sup>1, 2, 3, 4</sup> Universitas Pancasakti Tegal

<sup>5</sup> Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN)



[10.15408/sjsbs.v10i3.32114](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.32114)

### Abstract

Prior to the implementation of the awarding of compensation to land rights owners, a compensation deliberation procedure was carried out. In the implementation of compensation deliberations, the chief executor of land acquisition will convey the results of the assessment of the value of compensation carried out by the Land Appraisal Team (Appraisal). In the compensation deliberations, the entitled party who has not been issued only provides a way to submit an objection to the District Court. The formulation of the problem in this study is how to take legal action against land rights owners against compensation value violence and how to realize legal protection for fair land rights owners in the implementation of compensation deliberations. The type of research used in this research is normative juridical. Normative juridical research is library law research that is carried out by examining library materials or secondary data. The results of the study are legal remedies that can be taken by owners of land rights against compensation value violence, namely by submitting objections to the local district court and to fulfill legal protection of the rights of landowners and realize a sense of justice, preferably in the implementation of compensation deliberations, owners of land rights are given the right to enforce coercion in order to reach consensus on the results of the Land Assessment Team's assessment (Appraisal) and other legal remedies are needed for landowners who refuse large compensation. Suggestions in this study are that it is necessary to carry out revisions to laws and regulations regarding land acquisition and it is necessary to increase socialization to the community regarding event activities in the implementation of compensation deliberations, including also providing assistance to people who reject the results in the implementation of compensation deliberations.

**Keywords:** Deliberation; Compensation; Fair

### Abstrak

Sebelum pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka dilakukan prosedur musyawarah ganti rugi. Dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi,

---

\* Received: January 15, 2023, Revision: March 22, 2023, Published: April 30, 2023

<sup>1</sup> **Bha'iq Roza Rakhmatullah** adalah dosen Universitas Pancasakti Tegal. Email: [bhaiq\\_roza@upstegal.ac.id](mailto:bhaiq_roza@upstegal.ac.id)

<sup>2</sup> **Achmad Irwan Hamzani** adalah dosen Universitas Pancasakti Tegal. Email: [hamzaniachmad@gmail.com](mailto:hamzaniachmad@gmail.com)

<sup>3</sup> **Soesi Idayanti** adalah dosen Universitas Pancasakti Tegal.

<sup>4</sup> **Evy Indriasari** adalah dosen Universitas Pancasakti Tegal.

<sup>5</sup> **Zamzam Muhammad Fuad** adalah Peneliti pada Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN).

ketua pelaksana pengadaan tanah akan menyampaikan hasil penaksiran nilai ganti rugi yang dilaksanakan Tim Penilai Pertanahan (Appraisal). Dalam musyawarah ganti rugi, Pihak yang berhak yang belum sepakat hanya diberikan jalan untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana upaya hukum pemilik hak atas tanah terhadap penolakan nilai ganti rugi dan bagaimana mewujudkan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang berkeadilan dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Hasil penelitian adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah terhadap penolakan nilai ganti rugi, yaitu dengan mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dan untuk memenuhi perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah dan mewujudkan rasa keadilan, sebaiknya dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, pemilik hak atas tanah diberikan hak untuk melaksanakan perundingan guna mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (Appraisal) dan perlu disediakan upaya hukum lainnya bagi pemilik tanah yang menolak besaran ganti rugi. Saran dalam penelitian ini adalah perlu dilaksanakan revisi terhadap peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah dan perlu meningkatkan sosialisasi terhadap masyarakat mengenai kegiatan acara dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, termasuk juga pemberian pendampingan terhadap masyarakat yang menolak hasil dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi.

**Kata Kunci:** Musyawarah; Ganti Rugi; Adil

## A. PENDAHULUAN

Negara dan masyarakat Indonesia ingin mencapai pembangunan nasional demi tegaknya Pancasila yang mewujudkan keadilan dan kemakmuran. Dalam menjamin terselenggaranya pembangunan nasional, pemerintah berusaha untuk mempercepat pembangunan infrastruktur.<sup>6</sup> Salah satu komponen yang penting dalam pembangunan infrastruktur adalah penyediaan tanah, tempat dimana infrastruktur tersebut dibangun dan didirikan.

Sebagai negara agraris, tanah merupakan lahan penghidupan bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang, selain itu tanah juga merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Sesuai dengan perkembangan zaman pesatnya proses pembangunan di Indonesia bukan saja memaksa harga tanah di berbagai tempat akan naik, tetapi juga telah menciptakan fenomena tanah sebagai “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi.<sup>7</sup>

Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur adalah ketersediaan tanah negara yang jumlahnya terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Oleh karena itu, cara yang dapat dilakukan oleh Pemerintah dalam mengatasi ketersediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat melalui kegiatan pengadaan tanah.

---

<sup>6</sup> Erica Gita Mogi , Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IX/No. 8/Okt-Des/2021.

<sup>7</sup> Mulyadi, Mohammad, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, Home/Vol 8, NO 2, 2017 .

Pelaksanaan pengadaan tanah dengan membebaskan tanah milik masyarakat menimbulkan permasalahan karena adanya pemutusan hubungan hukum antara orang dengan tanahnya, dimana orang harus rela kehilangan aset dan akses tanahnya. Bagi masyarakat melepas tanah bukanlah persoalan sederhana, karena dengan melepas tanahnya akan timbul dampak persoalan yang tidak mudah, mulai dari persoalan ekonomi, sosial, budaya, dan dampak ikutan lainnya.

Untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat menetapkan Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diikuti peraturan-peraturan pelaksanaannya. Undang-undang No 2 Tahun 2012 dibentuk dengan harapan terciptanya suatu pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum yang berusaha mensejahterakan rakyat dan dapat mencegah dan meminimalisir adanya kasus pertanahan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan yang hasil akhirnya dapat memberikan keadilan yang sesuai seperti yang diamanatkan dalam asas-asas hukum nasional tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pasal 13 Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Tahapan-tahapan tersebut dibuat oleh pembentuk undang-undang guna memberikan kepastian hukum dalam pengadaan tanah sehingga mencegah dan meminimalisir terjadinya kasus pertanahan dalam pengadaan tanah.

Tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil merupakan tahapan pengadaan tanah yang dimulai ketika instansi yang memerlukan tanah mempunyai inisiasi guna pembangunan untuk kepentingan umum di suatu lokasi. Tahapan ini akan dilaksanakan dengan membuat suatu dokumen perencanaan dan persiapan yang merupakan hasil dari inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dokumen perencanaan dan persiapan ini yang akan digunakan sebagai dasar oleh Tim Penilai Pertanahan (Appraisal) guna menilai harga tanah yang selanjutnya akan diberikan ganti rugi kepada subjek pemegang objek hak tanah.

Sebelum pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka dilakukan prosedur musyawarah ganti rugi.<sup>8</sup> Dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, ketua pelaksana pengadaan tanah akan menyampaikan hasil penaksiran nilai ganti rugi yang dilaksanakan Tim Penilai Pertanahan (Appraisal). Terhadap penyampaian hasil penaksiran nilai ganti rugi oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, pemegang hak atas tanah tidak memiliki kesempatan untuk melakukan perundingan untuk mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (Appraisal). Padahal apabila menilik pengertian musyawarah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, musyawarah diartikan sebagai: pembahasan bersama dengan maksud mencapai

---

<sup>8</sup> Aldi Subhan Lubis, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak, *Journal of Law*, 2 (1) April 2019.

keputusan atas penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.<sup>9</sup>

Dalam musyawarah ganti rugi, Pihak yang berhak yang belum sepakat hanya diberikan jalan untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari. Tentu ketentuan ini membuat pemegang hak atas tanah enggan mengajukan keberatan, karena terhalang oleh pengetahuan, biaya untuk mengajukan keberatan dan waktu yang lama. Sehingga dapat dikatakan pelaksanaan musyawarah ganti rugi cenderung sebagai formalitas prosedural yang tidak memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan kepada pemegang hak.

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini deskriptif kualitatif dan bersifat yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>10</sup>. Bahan hukum yang digunakan yaitu: Bahan Hukum primer dan Bahan Hukum sekunder dengan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan konseptual (*Conceptual Approach*). Teknik Pengambilan Bahan Hukum: Bahan Hukum primer yang dihimpun meliputi bahan hukum yang diperoleh dari informan dan bahan hukum tentang berbagai aturan. Bahan Hukum sekunder berupa dokumen lainnya. Teknik analisis bahan hukum dari aturan Undang-undang yang berkaitan kemudian dihubungkan dengan bagaimana penerapannya dalam penyelesaian isu yang menjadi focus penelitian kemudian ditarik kesimpulan atas pelaksanaan upaya hukum pemilik hak atas tanah terhadap penolakan nilai ganti rugi dan mewujudkan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang berkeadilan dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi.

## C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Upaya Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Terhadap Penolakan Nilai Ganti Rugi

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatas 5 Ha diselenggarakan sesuai tahapan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021, sedangkan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dibawah 5 Ha dapat dilaksanakan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, ataupun bentuk lain yang disepakati, dalam hal tertentu / dianggap perlu, dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagaimana UU No 2 Tahun 2012.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan

---

<sup>9</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), 603

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hal.25.

dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Berikut bagan tahapan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum:



Gambar 1: Tahapan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tahapan pertama dalam kegiatan pengadaan tanah adalah tahapan perencanaan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang memerlukan tanah. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat: 1). Maksud dan tujuan rencana pembangunan; 2). Kesesuaian dengan pemanfaatan ruang; 3). Prioritas pembangunan Nasional/Daerah; 4). Letak tanah; 5). Luas tanah yang dibutuhkan; 6). Gambaran umum status tanah; 7). Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; 8). Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; 9). Perkiraan nilai tanah; 10). Rencana penganggaran; 11). Prefensi bentuk ganti kerugian.

Dokumen perencanaan yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah didasarkan pada studi kelayakan yaitu: Survey sosial ekonomi, Kelayakan lokasi, Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, Perkiraan nilai tanah, Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul dan Studi lain yang dibutuhkan. Dokumen Pengadaan Tanah disusun oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait. Dalam perencanaan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk lembaga

profesional terkait dan/atau ahli. Masa berlaku DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah) 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah.

Setelah tahapan perencanaan dilaksanakan, maka selanjutnya tahapan persiapan yaitu Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi), pendataan awal, konsultasi publik, penetapan lokasi pembangunan, pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Dalam tahapan perencanaan yang paling awal adalah kegiatan pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) kepada warga ditempat yang akan dilakukan pengadaan tanah. Kemudian dilakukan Pengumpulan data awal pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pendataan awal dilaksanakan atas dasar dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari. Hasil pendataan awal dituangkan dalam bentuk daftar sementara pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Setelah dibuat daftar sementara pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kemudian, Untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dilaksanakan konsultasi publik dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak ditandatangani Daftar Sementara Pihak dan objek pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kantor Desa/Kelurahan atau Kantor Kecamatan atau tempat yang disepakati. Dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari pihak yang berhak dan dalam hal telah diundang 3 (tiga) kali, pihak yang berhak tidak menghadiri dianggap menyetujui lokasi pembangunan. Pihak yang berhak tidak sepakat dengan Berita Acara Konsultasi Publik, dilaksanakan Konsultasi Publik Ulang dalam jangka waktu 30 (tiga Puluh) hari.

Sosialisasi (Pemberitahuan rencana pembangunan) dan Konsultasi Publik dilaksanakan oleh Tim Persiapan. Perbedaan yang mendasar dari kedua kegiatan tersebut adalah Sosialisasi dilaksanakan sebelum kegiatan Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, sedangkan konsultasi publik dilaksanakan setelah kegiatan pendataan awal lokasi rencana pembangunan yang hasil kegiatannya dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Gubernur. Setelah dilaksanakannya konsultasi publik maka dilakukan penetapan lokasi (penlok) pembangunan. Penetapan lokasi dilakukan oleh Gubernur, dan dapat didelegasikan kepada Bupati/Walikota. Penlok berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dengan mengajukan permohonan perpanjangan 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi berakhir. Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi tanah tidak mencukupi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dimulai dari Tahap Perencanaan atau dari awal.

Untuk Program Strategis Nasional (PSN) dalam Pasal 21 ayat (6) Perpres No 58 Tahun 2017 Tentang Perubahan atas Perpres No 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN, menentukan bahwa dalam hal Penlok telah berakhir dan penyediaan tanah belum selesai, Gubernur memperbarui Penlok jangka waktu 2 tahun; setelah dikeluarkannya Penetapan Lokasi maka Gubernur bersama Instansi yang memerlukan

tanah mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan yang memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu Pengadaan Tanah termasuk waktu pembangunannya. Tata cara dan pelaksanaan pengumuman, tempat, media massa, pengumuman selama 10 (Sepuluh) hari.

Tahapan ketiga dalam kegiatan pengadaan tanah adalah tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Permohonan pelaksanaan pengadaan tanah lengkap, Kepala Kantor Wilayah BPN membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dalam waktu paling lama 2 (dua) hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah. Penetapan pelaksana pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah. Dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah maka dibentuk Panitia pengadaan tanah.

Pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah maka akan dilakukan penilaian terhadap objek tanah yang dilakukan oleh Tim Penilai. Hasil penilaian tersebut akan dijadikan dasar dalam pemberian ganti rugi kepada pemilik objek tanah. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk: 1). Uang; 2). Tanah pengganti; 3). Permukiman kembali; 4). Kepemilikan saham; atau 5). Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Tahap akhir dalam pengadaan tanah adalah Penyerahan hasil. Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah: 1). Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau 2). Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah). Setelah tahapan akhir yaitu penyerahan hasil yang dilaksanakan dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah, maka instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Pendaftaran/pensertifikatan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil dan dapat dilaksanakan Pelaksanaan Pembangunan konstruksi kegiatan pengadaan tanah.

Kewenangan Pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan: "Semua hak atas tanah berfungsi sosial". Penjelasan Pasal 6 tersebut menentukan:

"Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara, tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUPA tersebut dapat disimpulkan bahwa didalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari masyarakat<sup>11</sup>. Oleh karena itu yang menjadi dasar dalam pengadaan tanah adalah mempunyai sifat kepentingan umum dan melindungi hak masyarakat atas tanahnya. Kepentingan umum merupakan sebuah kepentingan yang berkaitan dengan seluruh elemen masyarakat dengan tidak memandang golongan, suku, agama serta status sosial dan sebagainya. Yang artinya dapat disebutkan kepentingan umum ini berkaitan dengan hajat hidup semua orang baik yang masih hidup maupun yang sudah meninggal, dinyatakan seperti itu sebab seseorang yang telah meninggal masih membutuhkan tempat pemakaman dan sarana lain.<sup>12</sup>

Harus diperhatikan setelah adanya kepentingan umum adalah ada hak masyarakat atas tanah. Dalam pengadaan tanah yang menggunakan kepemilikan hak atas tanah masyarakat, maka hak atas tanah tersebut harus dilindungi oleh negara dengan memberikan ganti kerugian sehingga tidak menimbulkan masalah. Salah satu masalah dalam pengadaan tanah dapat dilihat langsung proses pengadaannya mulai dari tahap perencanaan sampai penyerahan ataupun secara tidak langsung dari kesetaraan harga tanah sudah digantikan dengan uang atau lainnya. Jika dibanding dengan harta lainnya yang dapat dimiliki manusia secara umum kepemilikan tanah mempunyai hubungan yang luas dan keterkaitan banyak pihak dibandingkan dengan kepemilikan harta benda<sup>13</sup>. Oleh karena itu, semua peraturan dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah harus dilaksanakan secara seksama dan cermat, guna memberikan kepastian hukum.

Teori sistem hukum Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (struktur of law), substansi hukum (substance of the law) dan budaya hukum (legal culture). Apabila dikaitkan dalam pengadaan tanah, maka ketika substansi hukum berupa peraturan-perundang-undangan yang mengatur mengenai kegiatan pengadaan tanah sudah mengatur secara jelas mengenai tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah, pemberian ganti rugi, sampai kepada pembangunan kontruski. Budaya hukum dimana masyarakat sudah merelakan untuk menyerahkan hak atas

---

<sup>11</sup> AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: Mandar Maju, 1994. hlm. 87

<sup>12</sup> Baihaqi, “Landasan Yuridis Terhadap Aturan hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, Vol 2, no 2, Mei 2014

<sup>13</sup> Leonardo Simangusong, “Penyelesaian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)”, *Jurnal Beraja Jati*, vol 2 No 12 2013



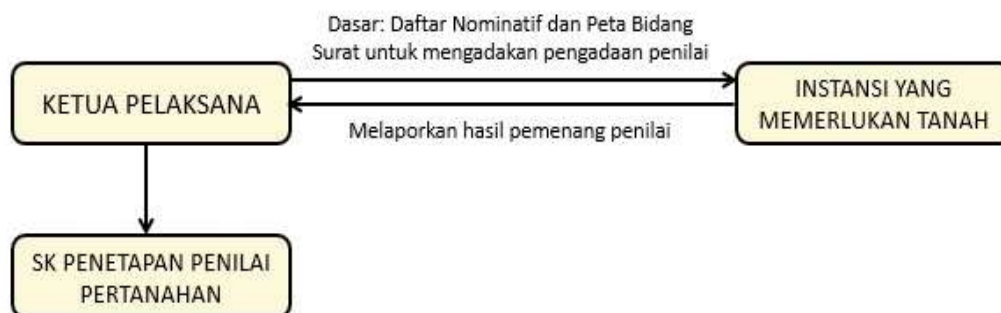
tanahnya guna pembangunan untuk kepentingan umum, maka unsur ketiga yang menjadi penentu dalam kegiatan pengadaan tanah adalah unsur struktur hukum yaitu pelaksana peraturan perundang-undangan agar melaksanakan ketentuan tersebut dengan baik dan benar.

Lembaga Penilai Pertanahan (Appraisal) adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakannya. Penilai pertanahan tersebut merupakan lembaga profesional dan independen yang mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan. Selain itu, penilai pertanahan juga harus mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai atau harga objek pengadaan tanah.

Penilai tanah secara umum tergolong kategori profesi penilai. Ketentuan mengenai penilai tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan RI N0 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Untuk menjadi Penilai Tanah disamping memenuhi ketentuan Penilai, harus mengikuti Ujian Penilai Tanah untuk mendapatkan Lisensi Penilai Tanah. Dengan demikian, profesi Penilai Tanah melekat pada Profesi Penilai.

Penetapan Appraisal (Penilai) dimohonkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Instansi yang memerlukan tanah melakukan pengadaan jasa Penilai (lelang), dan melaporkan hasil pemenang lelang kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Kemudian atas pemilihan penilai dari instansi yang memerlukan tanah, ketua pelaksana pengadaan tanah mengeluarkan SK Penetapan Penilai pertanahan.

## PENETAPAN PENILAI (APPRAISAL)



Gambar 2 : *Penetapan Penilai Appraisal*

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah pemberian ganti rugi dilaksanakan sebagai bentuk pertanggungjawaban dari diambilnya hak atas tanah guna pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah oleh instansi yang memerlukan tanah. Pemberian nilai ganti rugi didasarkan oleh penilaian dari penilai pertanahan

(Appraisal).

Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa besarnya nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai bersifat final dan mengikat. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil, oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Besarnya nilai Ganti Kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 37 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa:

- (1) Lembaga Pertanahan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari melakukan Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan pasal 37 diatas, pemberian ganti rugi dilakukan setelah terjadi kesepakatan dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari melakukan Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Kemudian dalam Pasal 38 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa:

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga

puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

- (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pasal 39 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa: "Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah terhadap penolakan nilai ganti rugi, yaitu dengan mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Terhadap keberatan tersebut, Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Apabila terhadap putusan Pengadilan Negeri pemilik hak atas tanah masih terdapat keberatan, maka dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Berkeadilan Dalam Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi**

Negara dan masyarakat Indonesia ingin mencapai pembangunan nasional demi tegaknya Pancasila mewujudkan keadilan dan kemakmuran. Salah satu modal dasar pembangunan tersebut adalah tanah namun tidak jarang hambatan pelaksanaan pembangunan tersebut disebabkan oleh karena ketidak tersedianya tanah baik dari segi fisik maupun hukum. Hal ini terjadi karena prosedur pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak lagi dilakukan dengan baik antara sukarela dan keterpaksaan sering disama artikan oleh pelaksana.<sup>14</sup> Bagi masyarakat terutama pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut cenderung bermakna sebagai suatu penggusuran yang diikuti dengan bentuk ancaman, pemaksaan, serta "iming-iming lainnya" yang mengesampingkan kebutuhan sosial-psikologis masyarakat.

Untuk mencegah semakin melebarnya stigma pelaksanaan pengadaan tanah

---

<sup>14</sup> Silalahi, S.B, *Tanah dan Pembangunan*. STPN, Yogyakarta, 1991, hal.54

sebagai upaya kegiatan pemaksaan negara terhadap rakyat terutama pemilik objek hak atas tanah, maka wajib hukumnya setiap tahapan kegiatan pengadaan tanah dilaksanakan dengan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang berkeadilan. Perlindungan hukum kepada pemilik objek hak atas tanah yang terdampak oleh pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah, memberikan makna menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum<sup>15</sup>. Oleh karena itu, hak-hak dan kepentingan-kepentingan masyarakat yang memiliki objek hak atas tanah wajib didengar dan dipenuhi. Termasuk hak masyarakat untuk diberikan kesempatan untuk memiliki hak tolak terhadap penilaian ganti rugi dalam pelaksanaan musyawarah. Sebelum pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka dilakukan prosedur musyawarah ganti rugi<sup>16</sup>. Dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, ketua pelaksana pengadaan tanah akan menyampaikan hasil penaksiran nilai ganti rugi yang dilaksanakan Tim Penilai Pertanahan (*Appraisal*).

Pelaksanaan musyawarah ganti rugi dalam pengadaan tanah haruslah memberikan perlindungan hukum dan rasa keadilan. Sebagaimana yang disampaikan oleh Setiono mengemukakan bahwa perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga hal tersebut memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>17</sup> Maka pelaksanaan musyawarah ganti rugi sebelum dilaksanakannya pemberian ganti rugi haruslah memberikan perlindungan hukum dan rasa keadilan, diantaranya nilai harga yang wajar, hak-hak warga dipenuhi dan rasa kemanusiaan dalam pelepasan hak atas tanah merupakan hal yang harus dilaksanakan sebagai upaya perlindungan hukum guna mewujudkan rasa keadilan.

Dalam pelaksanaannya masih terdapat hal-hal yang tidak memberikan rasa keadilan terhadap pemilik hak atas tanah yang terdampak pelaksanaan pengadaan tanah. Terhadap penyampaian hasil penaksiran nilai ganti rugi oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, pemegang hak atas tanah tidak memiliki kesempatan untuk melakukan perundingan untuk mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (*Appraisal*). Padahal apabila menilik pengertian musyawarah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, musyawarah diartikan sebagai: pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai

---

<sup>15</sup> Harjono. *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi. 2008, hal, 357.

<sup>16</sup> Aldi Subhan Lubis, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak, *Journal of Law*, 2 (1) April 2019

<sup>17</sup> Setiono. 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta. hal, 3.

juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.<sup>18</sup>

Dalam musyawarah ganti rugi, Pihak yang berhak yang belum sepakat hanya diberikan jalan untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari. Tentu ketentuan ini membuat pemegang hak atas tanah enggan mengajukan keberatan, karena terhalang oleh pengetahuan, biaya untuk mengajukan keberatan dan waktu yang lama. Sehingga dapat dikatakan pelaksanaan musyawarah ganti rugi dalam perspektif peraturan perundang-undangan cenderung sebagai formalitas prosedural yang tidak memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan kepada pemegang hak.

Untuk memenuhi perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah dan mewujudkan rasa keadilan, sebaiknya dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, pemilik hak atas tanah diberikan hak untuk melaksanakan perundingan guna mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan perlu disediakan upaya hukum lainnya bagi pemilik tanah yang menolak besaran ganti rugi. Pemerintah harus mengutamakan dan berperan aktif dalam memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pihak yang berhak atas tanah dalam pengadaan tanah sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah. Khususnya dalam hal pemberian ganti rugi, harus diberikan secara layak dan adil, sehingga justru tidak membuat kondisi kehidupannya semakin rendah atau terpuruk setelah tanahnya dilepas dalam pengadaan tanah untuk digunakan pembangunan bagi kepentingan umum.

Dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi pengadaan tanah, masyarakat tidak diberi tahu susunan acara pelaksanaan musyawarah ganti rugi. Sehingga masyarakat datang dengan harapan yang banyak dan besar, akan tetapi setelah dilaksanakan musyawarah ganti rugi pengadaan tanah, masyarakat hanya mendengarkan penyampaian dari Penilai Pertanahan terhadap hasil penilaiannya dan tidak ada muswarah seperti penolakan atau nilai tawar dari masyarakat. Masyarakat yang tidak setuju hanya memiliki hak untuk melakukan upaya hukum melalui proses peradilan.

Dalam hal pelaksanaan penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri dikarenakan adanya ketidaksepakatan dan penolakan mengenai besaran ganti kerugian dalam pengadaan tanah menimbulkan pelanggaran terhadap rasa keadilan. Hal ini dikarenakan, karena seharusnya dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi haruslah menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian, akan tetapi pada kenyataan dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur penitipan uang ganti rugi.

#### **D. KESIMPULAN**

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah terhadap

---

<sup>18</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), 603

penolakan nilai ganti rugi, yaitu dengan mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Terhadap keberatan tersebut, Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila terhadap putusan Pengadilan Negeri pemilik hak atas tanah masih terdapat keberatan, maka dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Untuk memenuhi perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah dan mewujudkan rasa keadilan, sebaiknya dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, pemilik hak atas tanah diberikan hak untuk melaksanakan perundingan guna mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan perlu disediakan upaya hukum lainnya bagi pemilik tanah yang menolak besaran ganti rugi. Pemerintah harus mengutamakan dan berperan aktif dalam memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pihak yang berhak atas tanah dalam pengadaan tanah sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah.

Saran dalam penelitian ini adalah perlunya dilaksanakan revisi terhadap peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yaitu dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021, mengenai Pasal berkaitan dengan pelaksanaan musyawarah ganti rugi, bahwa dalam pelaksanaannya masyarakat memiliki hak untuk melaksanakan perundingan guna mencapai mufakat terhadap hasil penilaian Tim Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan juga ada upaya hukum lainnya dan Perlunya meningkatkan sosialisasi terhadap masyarakat mengenai kegiatan acara dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi, termasuk juga pemberian pendampingan terhadap masyarakat yang menolak hasil dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi.

## REFERENSI:

- Abdurahman, H. 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdurrahman, 1996. *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- AP. Parlindungan, 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Mandar Maju, Bandung.

- Arafat, Yassir. 2015. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang. *Jurnal Rechtsens*. Universitas Islam Jember. Vol IV. No. 2. Edisi 2 Desember, <https://doi.org/10.36835/rechtsens.v4i2.117>
- Baihaqi, 2014. "Landasan Yuridis Terhadap Aturan hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, Vol 2, no 2, Mei. <https://journal.scadindependent.org/index.php/jipeuradeun/article/view/28>
- Darmodiharjo, Darji. & Shidarta, 2002. *Pokok-pokok Filsafat Hukum (Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia)*, Gramedia, Jakarta.
- Gie, The Liang. 1982. *Teori-teori Keadilan*, Supersukses, Yogyakarta.
- Gunanegara, 2008. *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Jurisprudensi*. Tatanusa.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Harjono. 2008. *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Ibrahim, Wahyu. 2019. "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Law Journal*, Vol.7. No.2, Juni, 95-111, <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/12073>
- Ishaq, 2009. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jery, Untu Ryan. 2017. "Perlindungan Hak Asasi Manusia Ekonomi, Sosial Dan Budaya Sebagai Upaya Pencegahan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Lex Administratum*, Vol 5, No 4, 14 Juni.
- Kelsen, Hans. 2006. *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*. Penerbit Nusa Media, Bandung.
- Lubis, Aldi Subhan. 2019. *Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak*, *Journal of Law*, 2 (1) April, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/doktrina/article/view/2252/pdf1>
- Mogi, Erica Gita. 2021. *Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IX/No.8/Okt-Des. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/38721>
- Muchsin & Imam Koeswahyono, 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muchsin, 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Mulyadi, Mohammad. 2017. *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara*, *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, Home/Vol 8, N0 2. <http://jurnal.dpr.go.id/index.php/aspirasi/article/view/1262/690>
- Mulyadi. 2017. *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. *Jurnal*

- Varia Hukum*. No. XXXVIII. 9. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/variahukum/article/view/948>
- Ong, Priskilla Velicia. 2018. *Kajian Yuridis Terhadap Implementasi Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum*. *Jurnal Lex Privatum*. Vol. VI. No. 7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/22405>
- Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Rawls, John. 1999. *A Theory of Justice*, Revised Edition, OUP, Oxford.
- Rawls, John. 2011. *A Theory of Justice, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang.
- Rusdi, 2012. *Konflik Sosial Dalam Proses Ganti Rugi lahan dan Bangunan Lumpur Lapindo*, STPN Press, Yogyakarta.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salindeho, John. 1993. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, M. Agus. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Sarjita, 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Tugu Jogja. Yogyakarta.
- Silalahi, S.B. 1991. *Tanah dan Pembangunan*. STPN, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan, 2004. *Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Cetakan Pertama. Dasamedia Utama.
- Sitorus, Oloan; dan Dayat Limbong, 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemardjono, Maria SW, 2010. *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat*, Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta.
- Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suryanto dkk, 2001. *Studi Identifikasi dan Inventarisasi Masalah Pertanahan*, BPN Bekerjasama dengan Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya.
- Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.