

## **PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM DALAM PERJANJIAN PENGUSAHAAN JALAN TOL (PPJT) TRANS SUMATERA**

**Endang Purwaningsih, Derta Rahmanto**

*Fakultas Hukum/Sekolah Pascasarjana Universitas YARSI  
[e.purwaningsih@yarsi.ac.id](mailto:e.purwaningsih@yarsi.ac.id)*

### **Abstrak**

Penelitian ini mengkaji landasan filosofis aturan “kepentingan umum” bagi pembangunan; khususnya dalam pengadaan tanah pada perjanjian/kontrak pengusahaan jalan tol (PPJT) yang dilakukan pada masyarakat terdampak tol Trans Sumatera, dan pelaksanaan pengadaan tanah pada pengusahaan tanah tol Trans Sumatera. Penelitian ini dibatasi di Lampung dan Palembang, menggunakan *literary study* dan *field study* dengan *statute approach* dan *historish approach*, dan *sociologisch approach* sehingga data diperoleh baik dari kepustakaan, maupun lapangan. Berdasarkan hasil penelitian, landasan filosofis kepentingan umum dalam pengadaan tanah tol pada PPJT Trans Sumatera sesuai dengan UUD 1945 dan dituangkan dalam UU no.2 tahun 2012 adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar negara Republik Indonesia tahun 1945. Pemerintah perlu melaksanakan pembangunan; untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil; dilaksanakan berdasarkan asas: kemanusiaan; keadilan; kemanfaatan; kepastian; keterbukaan; kesepakatan; keikutsertaan; kesejahteraan; keberlanjutan; dan keselarasan. Pelaksanaan pengadaan tanah pada lokasi penelitian telah sesuai dengan rencana dan melalui tahapan yang semestinya, dengan PPJT standar/ baku. Pengadan tanah dilakukan secara sukerela dan nilai ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Nilai ganti kerugian diartikan sama dengan Nilai Penggantian Wajar Tanah dan Tegakan sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 2 tahun 2012 (SPI 2013 seri 306: 3.10).

**Kata Kunci :** *Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Trans Sumatera*

### **Abstract**

*This research studies the underlying philosophy on public-use-related regulations, particularly the ones related to land acquisition in PPJT (Trans-Sumatra Highway Management Agreement) and to its implementation. This research is restrictedly held in Lampung and Palembang, using literary study and field study with statute, historic, and sociological approaches so that the data is collected from both relevant literature and field sources. Based on the research findings, the underlying philosophy on this matter—in accordance with the 1945 Constitution as is meant in UU No.2 2012—suggests that land acquisition for public use should be aimed at improving the public welfare based on Pancasila and the 1945 Constitution. In attempts to execute the development programs for the people, the government is in need of plots of land whose acquisition must be based on humanity, democracy, and justice. Its implementation must be based on such principles as humanity, justice, benefit, certainty, transparency, agreement, participation, welfare, sustainability, and harmony. The research finds that the land acquisition in this study has*

*been implemented properly and accordingly. The land acquisition is on the voluntary basis and it is decently compensated. The compensation amount refers to the standard compensation amount as is meant in UU No.2 2012 (SPI 2013 series 306: 3.10).*

**Keywords :** *Land Acquisition, Public Use, PPJT (Trans-Sumatra Highway Management Agreement)*

### **A. Pendahuluan**

Pembebasan tanah yang dewasa ini dikenal dengan pengadaan tanah masih menjadi isu hangat pada setiap kali muncul proyek pembangunan. Tanah menjadi kebutuhan utama dalam hidup rakyat, di mana rakyat berpijak dan di mana hasil produksi akan diharap, demi berlangsungnya kehidupan. Hingga saat ini, Undang-Undang Dasar tahun 1945 Pasal 33 dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tetap menjadi sandaran hukum pemerintah dalam menguasai tanah demi keadilan sosial, kepastian hukum dan kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Kompensasinya, pembangunan diperlukan untuk mencapai kemajuan dan kemakmuran rakyat, akan tetapi memerlukan pengorbanan milik rakyat itu sendiri, yakni tanah. Saat ini bahkan Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum hendak meninjau kembali muatan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 jo. Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah karena dianggap menghambat kelancaran pembangunan infrastruktur, terutama dalam pembebasan tanah untuk jalan tol.

Pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum menjadi polemik besar, karena selalu mengorbankan kepentingan rakyat, meskipun dengan tujuan untuk kepentingan umum masyarakat banyak, akan tetapi rakyat pemilik tanah yang terkena lokasi pembangunan tetap berada dalam posisi tawar yang lemah karena berhadapan dengan Panitia Pengadaan Tanah sebagai wakil Pemerintah. Jika proyek pembangunan jalan tol sudah ditetapkan oleh pemerintah, rakyat seakan tak punya hak apapun untuk menolak, tanpa diberi kesempatan menggugat proyek/program pengadaan /

pembebasan tanah tersebut, meskipun dengan membawa misi "kepentingan umum" yang mungkin diboncengi kepentingan yang bermuatan bisnis.

Dalam rangka pengadaan tanah bagi keperluan pembangunan, dengan kondisi dan status psikologis ekonomis sosial sebagai rakyat jelata, maka ketika tanah akan diambil atau dilepaskan haknya demi kepentingan umum dalam rangka melaksanakan pembangunan terutama membangun infrastruktur seperti jalan, bandar udara, pelabuhan, terminal, irigasi dan lainnya yang memerlukan tanah yang bermanfaat bagi rakyat dan mempercepat tercapai kesejahteraan, rakyat yang cenderung ikhlas dan pasrah seharusnya diselamatkan dan dilindungi.

Dalam sejarahnya setelah UUPA, sebenarnya pernah lahir Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya meskipun tidak pernah digunakan namun dapat dijadikan sebagai pengalaman untuk melakukan pengadaan tanah sekaligus membuat aturan yang berdasarkan kaedah perundang-undangan yang mengusung aspirasi masyarakat dalam pembangunan yang memerlukan tanah milik rakyat demi kepentingan umum.

Undang Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah salah satu produk perundangan yang selama ini belum direvisi dengan tuntas. Banyak pihak berpendapat bahwa setelah diundangkan, sampai usianya yang telah mencapai lebih setengah abad hampir semuanya dipenuhi oleh proses penyelewengan dan pengingkaran.

Nurdin<sup>1</sup> menyatakan bahwa pada masa ORBA khususnya dalam hal pelaksanaan segi-segi *land reform* telah memicu aksi sepihak dari kelompok komunis dan perpecahan politik dari desa hingga ke kota. Pada masa itu, bukan saja *land reform* dianggap tabu, UUPA 1960 juga dianggap produk komunis dan *dipreteli* dengan lahirnya berbagai UU sektoral seperti kehutanan, pertambangan yang mengacu kepada UU penanaman modal.

Pada masa reformasi, terdapat agenda reformasi agraria melalui lahirnya TAP MPR No.IX/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Kelahiran TAP MPR ini mengundang kontroversi, sebab dengan janji akan menjalankan reformasi agraria, TAP ini mengamanatkan untuk terlebih dahulu melakukan *review* seluruh kebijakan agraria yang tidak se-suai dengan agenda reformasi agraria dan membuat UU baru yang pro kepada reformasi agraria.

Di masa Megawati, lahir sebuah Kepres yang mengamanatkan agar dirancang UU Agraria yang baru, oleh BPN, kemudian diusulkan sebuah RUU Sumber Daya Agraria (RUU-SDA). RUU ini mendapat tentangan keras oleh berbagai kalangan masyarakat sipil, hingga pemerintahan Megawati berakhir status RUU belum disetujui oleh DPR. Pada masa SBY, Kepala BPN Juyo Winoto meneruskan perintah Keppres dengan menarik rancangan RUU SDA di parlemen dan menggantinya dengan sebuah usulan tentang Amandemen UUPA 1960. Dengan melakukan amandemen, menurut Ka.BPN semangat UUPA 1960 bisa direvitalisasi dan hal-hal yang kurang dalam UUPA bisa ditambahkan ke dalam pasal-pasal baru. Langkah amandemen ini juga kemudian dihentikan dengan kesepakatan politik bersama antara Komisi II dan BPN pada tahun 2007 dan untuk menghentikan usulan amandemen UUPA 1960. Meskipun UUPA belum juga direvisi, dengan berdasarkan

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk pembangunan, maka pembangunan dengan membebaskan tanah rakyat guna pembuatan jalan tol dan infrastruktur lainnya tetap berlangsung di nusantara ini.

Dengan latar belakang tersebut, diperlukan kajian yang mendalam dengan penelitian *literary and field* (normatif empiris) tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum menurut peraturan perundangan (*statute approach*) dan literatur (*literary study*) serta pendapat ahli (*indepth interview*) dan kebijakan “kepentingan umum” serta penerapannya dalam pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Trans Sumatera (penelitian dengan pengamatan lapangan dan *sociologisch approach*). Permasalahan penelitian ini dibatasi sebagai berikut.

1. Bagaimanakah landasan filosofis “kepentingan umum” dalam pengadaan tanah pada PPJT Trans Sumatera?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah demi kepentingan umum pada pembangunan jalan tol Trans Sumatera?

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian normatif terapan / normatif empiris / yuridis empiris, yakni menekankan pada data sekunder dalam mengkaji asas-asas hukum positif serta unsur yang berhubungan dengan obyek penelitian dalam penelitian lapangan, dan penerapan kebijakannya dalam pembangunan tol Trans Sumatera. Penelitian ini menggunakan *literary study* dan *field study* dengan *statute approach* dan *historish approach*, dan *sociologisch approach* sehingga data akan diperoleh baik dari kepustakaan, maupun lapangan. Populasi penelitian ini adalah seluruh instansi terkait dan masyarakat terdampak, dan pemerintah daerah di Sumatera yang terdampak tol Trans Sumatera. Sampel penelitian adalah instansi terkait pengadaan tanah di Lampung dan Palembang, masyarakat terdampak di Lampung dan Palembang. Jenis

<sup>1</sup> Iwan Nurdin, *RUU Pertanahan: Revitalisasi, Revisi atau Mengganti UUPA 1960? Suara Pembinaan Agraria*, online, diakses 2 Mei 2011

data dalam penelitian ini dibagi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, pengamatan dan FGD, sedangkan data sekunder dipilah menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer terdiri atas azas-azas hukum dalam Hukum Agraria, bahan hukum sekunder berasal dari buku dan jurnal ilmiah serta bahan hukum tertier dari kamus dan ensiklopedia. Instrumen pengumpulan data yang digunakan adalah pedoman wawancara. Pedoman wawancara diuji validitasnya dengan *Judgement validity* dengan cara mengkonsultasikan kepada dua ahli yang menguasai tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hasil penilaian oleh dua ahli tersebut kemudian dikorelasikan dengan korelasi *product moment*. Jika hasil uji korelasi signifikan maka pedoman wawancara tersebut dapat dikatakan valid dan layak digunakan untuk penelitian. Data dianalisis secara kualitatif deskriptif. Penelitian ini berupaya mendeskripsikan fakta tentang obyek penelitian, fakta hukum akan dianalisis dengan hukum positif dan pendapat ahli sehingga tercapai jawaban dari permasalahan penelitian ini.

### C. Pembahasan

#### 1. Landasan filosofis aturan kepentingan umum dalam pengadaan tanah tol pada PPJT Trans Sumatera

Peran pemerintah di dalam mengelola sumber daya tanah tidak hanya melindungi fungsi dan nilai strategisnya bagi rakyat, lebih dari itu adalah memberdayakan supaya fungsi dan nilai tanah menjadi lebih berkeadilan sosial dan bermanfaat bagi kemakmuran rakyat.

Asas yang diterapkan dalam pengadaan tanah menurut Kalo adalah :<sup>2</sup>

1. Asas Kesepakatan / Konsensus
2. Asas Kemanfaatan
3. Asas Kepastian
4. Asas Keadilan
5. Asas Musyawarah
6. Asas keterbukaan
7. Asas Keikutsertaan
8. Asas Kesetaraan

Sebenarnya konstruksi hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan didasarkan pada prinsip tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem: “a) *pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum, b) pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial)*”.<sup>3</sup> Menurut Soemardjono<sup>4</sup> kegiatan pengadaan tanah meliputi: “a) *penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya; b) 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), c) cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan (kaitannya dengan UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM), dan d) Dalam keadaan yang memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak berdasarkan UU no.20 tahun 1961.*

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. yang disebutkan pada pasal 2 (1) Perpres No.65 tahun 2006. UUPA Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : untuk kepentingan umum,

<sup>2</sup> Syafrudin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Makalah Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. 2004). hal. 4-10

<sup>3</sup> Oloan Sitorus, Dkk. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* cetakan I. Mitra Kebijakan Tanah (1995) hal. 7

<sup>4</sup> Maria SW Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Natara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas cet.3 ed.Revisi, 2005) hal. 90-91

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. Dasar hukum pengadaan tanah terakhir adalah UU nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Memang berdasarkan Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, dapat dipahami bahwa kebutuhan tanah untuk kepentingan umum ini secara hukum memang dibenarkan. Ada pendapat bahwa jalan tol tidak dapat dimasukkan pada ranah kepentingan umum, menurut Kitay (1985)<sup>5</sup> kepentingan umum mengandung tiga unsur esensial, sebagai berikut .

- (1) dilakukan oleh pemerintah,
- (2) dimiliki oleh pemerintah; dan
- (3) non profit.

Realita menunjukkan bahwa jalan tol pasti bermotifkan profit.<sup>6</sup> Dengan demikian, argumentasi hukum yang paling tepat untuk jalan tol cara perolehan tanah oleh pemerintah bukan dengan pengadaan tanah, melainkan dengan jual-beli.<sup>7</sup> Jadi demi keadilan dan kemakmuran bagi rakyat, konsep pengadaan tanah dengan ganti rugi yang cenderung menmpatkan masyarakat dalam posisi tawar yang rendah, bahkan dengan keadaan terpaksa melepaskan tanahnya, tentu tidak sesuai dengan konsep kepentingan umum dalam pembangunan ini. Seharusnya memang pengadaan tanah dimaksud dilakukan dengan konsep jual beli yang kedudukan para pihak (pemerintah dan masyarakat) dalam posisi yang seimbang.

Selanjutnya berdasar Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; dan Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034); lahirilah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. UU inilah yang menjadi sandaran utama dalam pengadaan tanah pada PPJT Trans Sumatera.

Soimin<sup>8</sup> menyatakan bahwa dalam pembebasan tanah maka yang berhak atas ganti rugi adalah mereka yang berhak atas tanah / bangunan / tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman pada hukum adat setempat sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA. Ganti rugi juga harus berdasarkan harga umum setempat. Memang pembebasan tanah atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dalam rangka pembangunan ini tentu rawan dalam pelaksanaannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Menurut UUPA proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan tak-siran pemberian ganti rugi. Kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi harus secara maksimal diupayakan melalui musyawarah, selanjutnya dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga dalam Pasal 13 ayat (1) Kepmenhut Nomor 292/ Kpts-II/ 1995 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan diatur : “Besarnya rasio tukar menukar kawasan hutan ditetapkan sebagai berikut: (1) Untuk pembangunan kepentingan umum terbatas oleh Pemerintah adalah 1:1; (2) Untuk pembangunan proyek strategis yang berdampak bagi kemajuan perekonomian

<sup>5</sup> *Ibid* hal. 78

<sup>6</sup> *Ibid* hal.109

<sup>7</sup> Oloan Sitorus, *Op.Cit.* hal. 7

<sup>8</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Ed.ketiga (Jakarta: Sinar Grafika, 2005) hal. 76

nasional dan kesejahteraan umum yang diprioritaskan oleh Pemerintah adalah 1:2; (3) Untuk penyelesaian sengketa berupa pendudukan kawasan hutan (okupasi) atau *enclave* adalah 1:1; (4) Untuk tukar-menukar sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) adalah minimal 1:3.”

Bahwa secara hukum pengadaan tanah bagi “kepentingan umum” dalam pembuatan jalan tol berarti juga pembebasan atau pencabutan tanah (jika dengan paksa) dimana rakyat baik secara sukarela maupun sepakat (musyawarah) telah melepaskan hak atas tanahnya guna kepentingan umum. Dengan beralihnya kepemilikan tanahnya, masyarakat telah kehilangan tanah yang tentu sangat penting dalam menopang hidupnya. Kompensasi dari tindakan hukum ini mengakibatkan terbitnya kewajiban pemerintah untuk :

1. memberikan ganti kerugian yang sepadan sesuai dengan nilai jual tanah; dan
2. memulihkan hak ekonomi sosial budaya masyarakat seperti semula.

Sutedi<sup>9</sup> menyatakan bahwa penguatan hak milik atas tanah terhadap individu harus sejalan dengan upaya menegakkan hak asasi manusia pada saat ini yang memerlukan upaya antisipasinya, dan sebagai bentuk perlindungan hak milik, maka prinsip-prinsip HAM telah memberikan jaminan untuk itu yakni: (1) setiap orang berhak mempunyai milik baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum; (2) Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum; (3) hak milik mempunyai fungsi social; dan (4) pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum hanya diperbolehkan pelaksanaannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Memang seharusnya pengadaan tanah tidak boleh dilakukan secara sepihak hanya demi alasan pembuatan sarana yang belum tentu banyak orang kecil memanfaatkannya. Apalagi bila pembangunan sarana tersebut dilakukan dengan mengorbankan ribuan keluarga yang tidak tahu manfaat langsung bagi kehidupannya. Mungkin jalan tol akan memakmurkan sebagian kantong pengelola atau PEMDA, seharusnya kesejahteraan rakyat menjadi taruhannya dan patut diperhitungkan, apakah benar manfaat jalan tol tersebut dapat menebus akibat yang ditimbulkannya terhadap dampak degradasi kesejahteraan dan perlindungan rakyat.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 58/PMK.02/2008 sebagai contoh misalnya dalam aktivitas 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; (3) Besaran biaya operasional Panitia Pengadaan Tanah ditentukan paling tinggi 4% (empat perseratus) untuk ganti rugi sampai dengan atau setara Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan selanjutnya dengan prosentase menurun sebagaimana dasar perhitungan yang ditetapkan dalam Lampiran I Peraturan Menteri Keuangan ini, (4) Besaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada perhitungan ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah, (5) Biaya operasional sebagaimana digunakan untuk pembayaran honorarium, pengadaan bahan, alat tulis kantor, cetak /

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007) hal. 21

stensil, fotocopy / penggandaan, penunjang musyawarah, sosialisasi, sidang-sidang yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah, satuan tugas (satgas), biaya keamanan, dan biaya perjalanan dalam rangka pengadaan tanah.

Jadi, masalah pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum dalam hal ini hanyalah berakar pada pengalokasian anggaran untuk pembayaran ganti rugi kepada subyek bekas pemegang hak atas tanah, tidak pernah terpikirkan bagaimana implikasi sosial-ekonomi budaya, perubahan hidup bekas pemegang hak atas tanah sesudah tanahnya diambil oleh pemerintah. Petani yang kehilangan tanahnya harus berubah menjadi non petani: buruh tani, buruh pabrik, penarik becak, dan buruh-buruh bangunan dan berapa biaya yang dikeluarkan pemerintah untuk revisi tata kota dan kompensasinya. Banyaknya gelandangan dan pengangguran, mungkin juga oleh akibat tidak langsung dari hal ini, jika uang ganti rugi tidak bisa digunakan untuk membeli kembali rumah atau tanah kebun lagi yang sepadan, tentu terjadi pemiskinan yang lebih parah.

Hingga saat ini tidak terdapat jaminan perlindungan hukum yang patut bagi para korban tol ini. Masyarakat hanya diberi ganti rugi yang kadang tidak sesuai dengan harapan mereka. Belum terjamin keadilan dan kepastian hukum terhadap mereka, tentang status dari pemilik tanah akankah menjadi pemilik tanah lagi, status sosial ekonomi dan sebagainya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Jonggi Pananginan bagian Pengadaan Tanah Kemen PUPR/Bina Marga (wawancara tanggal 23 Agustus 2016) dan Adi Rosadi PPK Palembang (7 September 2016), Syahril dan Safarudin PPK Lampung (15 Agustus dan 5 September 2016), pengadaan tanah dalam rangka memenuhi kepentingan umum didasarkan pada landasan filosofis UUD 1945, seperti halnya yang tertera dalam pertimbangan lahirnya uu no.2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa

dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan; untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil; dan c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan; dan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dengan mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; serta 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034).

Selain sependapat dengan narasumber wawancara. penulis juga sependapat dengan Sutedi<sup>10</sup> yang menyatakan bahwa penguatan hak milik atas tanah terhadap individu harus sejalan dengan upaya menegakkan hak asasi manusia pada saat ini yang memerlukan upaya antisipasinya, dan sebagai bentuk perlindungan hak milik; sehingga menurut penulis, kualifikasi kepentingan umum harus dibatasi dengan “sebesar-besarnya untuk tujuan kemakmuran masyarakat banyak”, tidak bertujuan komersil berkedok pembangunan dan meminggirkan masyarakat lebih ke pelosok serta jauh dari akses hasil pembangunan itu sendiri.

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007) hal. 21

Pada BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1 Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pada BAB II ASAS DAN TUJUAN Pasal 2 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pasal 3 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Sependapat dengan konstruksi hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang didasarkan pada prinsip tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem : “a) pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum, b) pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial)”.<sup>11</sup> Menurut Soe-

mardjono<sup>12</sup> kegiatan pengadaan tanah meliputi: “a) penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya; b) 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), c) cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang / badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan (kaitannya dengan UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM), maka penulis berpendapat bahwa alasan kepentingan umum harus benar-benar ditujukan sebesar-besarnya bagi kemakmuran umum (masyarakat banyak) karena pada proses pengadaannya memerlukan / mengorbankan kepentingan masyarakat.

Pada BAB III POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH Pasal 4 dinyatakan :

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 5 Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 6 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

Selanjutnya pada Pasal 7 dinyatakan :

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional / Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

<sup>11</sup> Oloan Sitorus, Dkk. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* cetakan I. Mitra Kebijakan Tanah (1995) hal. 7

<sup>12</sup> Maria SW Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas cet.3 ed.Revisi, 2005) hal. 90-91

- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

#### Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

#### Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

## 2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum pada pembangunan jalan tol Trans Sumatera

Berdasarkan UU nomor 2 tahun 2012

Pasal 1 ayat 10: nilai ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pada pasal 33: penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan per bidang tanah yang meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Pada Pasal 34 ayat 3: nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan nilai ganti kerugian.

Perpres nomor 71 tahun 2012 Pasal 5 ayat 1: rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud disusun dalam bentuk do-

kumen perencanaan pengadaan tanah paling sedikit memuat: maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Selanjutnya Pasal 66 ayat 2 dan 4 menyatakan nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah dan besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk nilai ganti kerugian.

Peraturan Kepala BPN RI nomor 5 tahun 2012 Pasal 22 ayat 1 dinyatakan: dalam melakukan tugasnya, penilai atau penilai publik memintapeta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan yang dalam standar penilaian Indonesia (SPI) 2013 seri 306 poin 5.2: dasar penilaian yang digunakan adalah nilai penggantian wajar (*fair replacement value*).

Jika melihat pengertian nilai, maka terdapat nilai pasar dan nilai ganti kerugian. Nilai pasar menurut SPI 2013 seri 101:3.1 adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian yang dapat diperoleh dari hasil pertukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Nilai ganti kerugian adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud.

Nilai ganti kerugian diartikan sama dengan Nilai Penggantian Wajar Tanah dan Tegakan sebagaimana dimaksud dalam UU

nomor 2 tahun 2012 (SPI 2013 seri 306: 3.10)

Kerugian non fisik dimaksud adalah:

1. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan: 1) kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi dengan memperhatikan Pasal 33 huruf f UU nomor 2 tahun 2012 berikut penjelasannya; 2) kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan Pasal 1 butir 10 dan Pasal 2 UU nomor 2 tahun 2012 beserta penjelasannya; dan hal-hal yang belum diatur seharusnya didasarkan pada kesepakatan para pihak.
2. Biaya transaksi dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran Penggantian Wajar Tanah dan Tegakan.
4. Kerugian sisa tanah, adalah turunya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya
5. Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Dalam menilai aset, para penilai melakukan pendekatan sebagai metode pengerjaannya, yakni pendekatan data pasar, pen-

dekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Khusus dalam pengadaan tanah di Lampung dan Palembang para penilai lebih menggunakan pendekatan data pasar. Dalam menentukan perkiraan Nilai Penggantian Wajar, metode / pendekatan penilaian yang digunakan sebagai dasar penilaian nilai penggantian wajar untuk tanah adalah pendekatan data pasar, karena dianggap paling tepat dan sesuai. Sedangkan untuk bangunan para penilai menggunakan pendekatan biaya yakni dengan cara menghitung harga bangunan per meter persegi berdasarkan harga pasar setempat saat ini yang meliputi harga material, upah kerja, biaya supervisi, biaya tak terduga, biaya jasa kontraktor, arsitek dan konsultan teknik, termasuk pengeluaran-pengeluaran lainnya seperti pengangkutan, asuransi dan pajak penjualan. Pendekatan ini mengasumsikan biaya pengganti baru tanpa adanya penyusutan. Akan tetapi penilai juga memperhatikan dan mengikuti peraturan Pemda / Pemkot setempat baik masalah penyusutan maupun harga satuan tertinggi bangunan. Untuk penilaian tanaman / tanam tumbuh, para penilai mengikuti harga pohon yang disesuaikan dengan Dinas Pertanian dan atau peraturan daerah setempat, akan tetapi jika harga tersebut yang tertera dalam peraturan dirasa sudah lampau atau tidak relevan dengan harga saat ini, maka penilai melakukan penyesuaian secara random dengan harga terkini.

Dalam rangka pengadaan tanah tol trans Sumatera ini dilakukan tahapan kegiatan:

1. Persiapan, yakni pekerjaan seperti rapat koordinasi, pengumpulan data awal (berupa peta rencana pembangunan ruas jalan tol dan inventarisasi luas lahan tanah) dan pembagian tim
2. Inspeksi lapangan: secara fisik / langsung, identifikasi tanah sepanjang rencana dalam peta: persawahan, semak belukar, rawa, kebun, permukiman dan lain-lain; dokumentasi rencana ruas jalan; pengumpulan data pasar sesuai klasifikasi properti (data transaksi

dan penawaran yang berasal dari beberapa sumber antara lain: kantor pelayanan umum, kelurahan, sekretariat RT/RW, agen property, dan arsip penilai; mendapatkan informasi NJOP bumi/tanah dari instansi terkait; dan wawancara secara random sampling dengan masyarakat emilik lahan setempat yang akan terdampak; Data primer yakni data yang langsung penilai dapatkan di lapangan pada saat melakukan inspeksi dan data sekunder yakni data yang penilai dapatkan dari pihak pemberi tugas berupa trase rencana pembangunan, inventarisasi tanah yang terdampak dan rekapitulasi luas tanah

3. Luas tanah yang dinilai
4. Analisa Penilaian yakni membuat rekap hasil survey / pendataan lapangan, menentukan indikasi nilai pasar tanah dan memperhitungkan estimasi nilai penggantian wajar tanah dan tegakan

5. Penyusunan laporan

Pada BAB IV PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH Pasal 10 UU nomor 2 tahun 2012, Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah / Pemerintah Daerah;

- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah / Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah / Pemerintah Daerah / desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah / Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah / Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pada Pasal 11 dinyatakan bahwa :

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Selanjutnya Pasal 12 :

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan Pengadaan Tanah Pasal

14 :

- (1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah

- untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:
- maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
  - letak tanah;
  - luas tanah yang dibutuhkan;
  - gambaran umum status tanah;
  - perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - perkiraan nilai tanah; dan
  - rencana penganggaran.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah
- Bagian Ketiga Persiapan Pengadaan Tanah Pasal 16 Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan :
- pemberitahuan rencana pembangunan;

- pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- Konsultasi Publik rencana pembangunan.

#### Pasal 17

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

#### Pasal 18

- Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.

#### Pasal 19

- Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang

- Berhak atas lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
  - (5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.
  - (6) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

#### Pasal 20

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.
- (2) Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

#### Pasal 21

- (1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.
- (2) Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
  - (5) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur.
  - (6) Gubernur berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

#### Pasal 22

- (1) Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur menetapkan lokasi pembangunan.
- (2) Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Pasal 23

- (1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 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 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 24 Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Pasal 25 Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Pasal 26

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bagian Keempat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Paragraf 1 Umum Pasal 27.

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - b. penilaian Ganti Kerugian;
  - c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - d. pemberian Ganti Kerugian; dan
  - e. pelepasan tanah Instansi.
- (3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Paragraf 2 Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah

Pasal 28

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimak-

sud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

#### Pasal 29

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (5) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.

- (6) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30 Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian. Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian

#### Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan / atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33 Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 34

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pasal 35 Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidangnya. Pasal 36 Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Paragraf 4 Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 37

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari 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 Ke-

rugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 38

- (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 memutuskan 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 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). Paragraf 5 Pemberian Ganti Kerugian Pasal 40 Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

**Pasal 41**

- (1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
- (2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib :
  - a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- (4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 42**

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

- (2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap :
  - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. Objek

Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian :

1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
4. menjadi jaminan di bank.

Pasal 43 Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

**Pasal 44**

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Khusus Pelepasan Tanah Instansi Pasal 45: Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara / daerah.

Kementerian PUPR memberikan data PPJT Trans Sumatera kepada peneliti, yakni 1) PPJT Bakauheni-Terbanggi Besar, 2) PPJT Palembang- Indralaya; 3) PPJT Kayu Agung-Palembang-Betung; 4) PPJT Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi dan 5) PPJT Medan-Binjai. Pada dasarnya substansi dan bentuk perjanjian sifatnya baku, hanya nilai investasi dan area yang beda, jadi penulis hanya memaparkan sebagai contoh saja. Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Trans Sumatera khususnya ruas Palembang-Simpang Indralaya (akta Notaris Rina Utami Djauhari no.10 tertanggal 4 September 2015, sebagai berikut: Berdasarkan Undang-Undang nomor 38 tahun 2004 tentang jalan, pengusahaan jalan tol adalah meliputi kegiatan pendanaan, perencanaan teknik, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian dan memeliharaa jalan tol dan pengusahaan jalan tol, dilakukan oleh badan usaha milik negara dan/atau badan usaha milik daerah dan/atau badan usaha milik swasta. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 295/PRT/M/2005 tentang Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 15/PRT/M/2014, BPJT didirikan dengan memiliki wewenang untuk mengatur dan mengawasi kegiatan-kegiatan pemegang pengusahaan jalan tol. Kemudian berdasarkan Pasal 20 ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 15 tahun 2005 tentang Jalan Tol, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah nomor 43 tahun 2013, dalam rangka percepatan pembangunan wilayah, pemerintah dapat menugaskan badan usaha milik negara yang seluruh modalnya dimiliki oleh negara untuk melaksanakan pengusahaan jalan tol. Demikian pula berdasarkan Peraturan Presiden nomor 100 tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera (Lembaran Negara RI tahun 2014 tahun 224) dalam rangka percepatan pengembangan kawasan di Pulau Sumatera, pemerintah telah memberikan penugasan kepada Badan Usaha Jalan Tol untuk melaksanakan pe-

ngusahaan ruas jalan tol Palembang-Simpang Indralaya, juga berdasarkan keputusan Menteri nomor KU.03.01-Mn/804 tanggal 31-08-2015 (tiga puluh satu Agustus dua ribu lima belas) tentang penetapan rencana usaha pengusahaan jalan tol tersebut yang meliputi dokumen teknis, dokumen rencana dan dokumen hukum area tersebut. Dasar hukum UU nomor 38 tahun 2004 tentang Jalan, PP nomor 15 tahun 2005 tentang Jalan Tol yang diubah terakhir dengan PP nomor 43 tahun 2013 dan PerPres nomor 100 tahun 2014 tentang percepatan pembangunan Jalan Tol di Sumatera, BPJT adalah Badan Pengatur Jalan Tol, dan hak pengusahaan Jalan Tol adalah hak untuk melaksanakan pengusahaan Jalan Tol sesuai dengan ketentuan Perjanjian dan peraturan perundangan yang berlaku. Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan pengadaan tanah (kecuali pembersihan lahan) oleh pengusahaan Jalan Tol yang dilaksanakan oleh Pemerintah.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Landasan filosofis kepentingan umum dalam pengadaan tanah tol pada PPJT Trans Sumatera sesuai dengan UUD 1945 dan dituangkan dalam UU no.2 tahun 2012 adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan; untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil; dilaksanakan berdasarkan asas: kemanusiaan; keadilan; kemanfaatan; kepastian; ke-

- terbukaan; kesepakatan; keikutsertaan; kesejahteraan; keberlanjutan; dan keselarasan.
2. Pelaksanaan pengadaan tanah pada lokasi penelitian ini (Lampung dan Palembang) telah sesuai dengan rencana dan melalui tahapan yang semestinya, dengan PPJT standar/ baku. Pengadaan tanah dilakukan secara sukarela (pembebasan); berdasarkan UU nomor 2 tahun 2012 Pasal 1 ayat 10: nilai ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Nilai ganti kerugian diartikan sama dengan Nilai Penggantian Wajar Tanah dan Tegakan sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 2 tahun 2012 (SPI 2013 seri 306: 3.10), akan tetapi terkendala oleh beberapa hal diantaranya gugatan warga masyarakat terkait pengadaan tanah tersebut.

### Daftar Pustaka

- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid I, Jakarta: Djambatan
- HB X, Sri Sultan. 2002. *Reformasi Agraria Perspektif Otonomi Daerah dalam NKRI*. Bandung: Mandar Maju.
- Hatta, Mohammad Haji, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Prespektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Kalo, Syafrudin, 2004. Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Makalah - Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara*
- Koeswahyono, Imam. 2008, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum, *Makalah. Jurnal Konstitusi Vol.1, Mahkamah Konstitusi RI*
- Mahendra, A. A. Oka, 2007, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan, Cet.1* Jakarta: Sinar Harapan.
- Muliadi, 2011. Politik Hukum Kenotariatan. *Handbook*. Universitas Jayabaya
- Soemardjono, Maria SW. 2005. *Kebijakan Pertanahan Natara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas cet.3 ed.Revisi
- Sitorus, Oloan. Dkk. 2004. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* cetakan I. Mitra Kebijakan Tanah
- Soimin, Soedharyo. 2005. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Ed.ketiga Jakarta: Sinar Grafika
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- .....2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika

### Peraturan Perundangan

Undang-Undang Dasar RI tahun 1945

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undnag-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

Undang-Undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 jo. Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah

Kepmenhut Nomor 292/ Kpts-II/ 1995 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan

**website**

Iwan Nurdin dalam RUU Pertanahan: Revitalisasi, Revisi atau Mengganti UUPA 1960? Suara Pembaruan Agraria, *online*.

Radar Sukabumi, Juli, Jalan Tol Seksi I dibangun, Bisnis Sukabumi, *online* Suara Karya *online*

<http://www.rmol.co/read/2015/07/01/208452/Pemerintah-Kebut-Pengerjaan-1.000-Km-Jalan-Tol>