

# **ANALISA YURIDIS TENTANG GUGATAN GANTI RUGI YANG KURANG PIHAK TERKAIT PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL**

Anisah Rosiana, Supriadin  
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul  
Jl. Arjuna Utara No.9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11510  
Anisahrosiana11@gmail.com

## **Abstract**

*Land has a function as a fulfillment of human needs, because land is a limited natural resource while the need for land continues to increase with increasing development, causing land problems. This requires support in the form of legal certainty guarantees. The author conducts a juridical analysis of the claim for compensation which is less related to land acquisition for toll road construction the land acquisition process which is located in Paku Jaya Village, Serpong Utara District, Tangerang City, with a total area of 18,545M<sup>2</sup>, resulting in polemics and conflicts over compensation assessments issued by the appraisal party. Pursuant to Law No. 2/2012 concerning land acquisition for development for public purposes, Article 1, paragraph 10, compensation is an appropriate and fair compensation to the parties entitled. this research is a normative research. Because the object in this study is an object in law, especially written legal principles, the author here will analyze how the process of providing compensation money for land acquisition for the construction of toll roads is lacking parties and giving compensation money for land acquisition for toll road construction. In land acquisition, Aprasial should approach the holder of land rights to provide confidence, success in providing confidence will facilitate the process of land acquisition, if it fails to give confidence to the right holder, it will hamper the land acquisition process.*

**Keywords :** *land acquisition, compensation, appraisal*

## **Abstrak**

Tanah mempunyai fungsi sebagai pemenuhan kebutuhan manusia, karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas sementara kebutuhan tanah terus meningkat seiring meningkatnya pembangunan, menimbulkan masalah pertanahan. Untuk itu diperlukan dukungan berupa jaminan kepastian hukum. Penulis melakukan analisa yuridis tentang gugatan ganti rugi yang kurang pihak terkait pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Perkara nomor :333/Pdt.G/2018/PN.TNG, dalam putusan hakim mengabulkan permohonan untuk sebagian, dimana dalam proses pengadaan tanah yang terletak di Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang, dengan luas keseluruhan objek tanah 18.545M<sup>2</sup>, menimbulkan polemik dan konflik atas penilaian ganti rugi yang dikeluarkan pihak apprasial. Berdasarkan undang-undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasal 1 ayat 10 ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. penelitian ini merupakan penelitian normatif. Karena objek dalam penelitian ini adalah objek dalam hukum khususnya asas-asas hukum tertulis, Penulis disini akan menganalisa Bagaimana proses pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang kurang pihak dan pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Dalam pengadaan tanah Aprasial seharusnya melakukan pendekatan kepada pemegang hak atas tanah memberikan keyakinan, keberhasilan memberikan keyakinan akan memperlancar proses pengadaan tanah, jika gagal memberikan keyakinan kepada pemegang hak justru menghambat proses pengadaan tanah

**Kata Kunci :** *pengadaan tanah, ganti rugi, apprasial*

## **Pendahuluan**

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia, yang harus di usahakan, di dimanfaatkan dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.(Indonesia, 1960). Tanah mempunyai fungsi sebagai pemenuhan berbagai kebutuhan manusia, baik sebagai tempat bermukim

maupun tempat kegiatan usaha. Hal ini menyebabkan tanah menjadi sumber daya alam yang sangat dibutuhkan masyarakat untuk dapat melangsungkan kehidupannya, akan tetapi karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan meningkatnya pembangunan dan

jumlah penduduk, situasi itu menimbulkan berbagai macam masalah pertanahan.

Perkembangan masyarakat yang tumbuh dengan pesat dari waktu ke waktu, jumlah penduduk di suatu negara yang terus meningkat akan menuntut pemerintah untuk selalu siap memenuhi segala sarana dan pemenuhan hidup rakyatnya baik di pedesaan maupun perkotaan, semua kegiatan pembangunan serta pembangunan prasarana dan sarana harus di tempatkan di zona yang tepat dan di tentukan secara optimal. (Oktaviani, 2015)

Masalah pertanahan di negara Indonesia merupakan suatu persoalan yang rumit dan sensitif, karena berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan, baik yang bersifat sosial, ekonomi, budaya, hukum, politik untuk itu memerlukan suatu pengaturan yang jelas dan tegas atau dengan kata lain diperlukan kepastian hukum bagi tanah agar setiap pemegang hak atas tanah mengetahui secara pasti apa yang menjadi hak dan kewajibannya (Fitriah, 2014)

Untuk mengatasi berbagai macam masalah pertanahan yang ditimbulkan dan meningkatkan kegiatan pembangunan nasional yang berkelanjutan diperlukan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut pemerintah harus berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan selanjutnya disebut (UUPA) dan

## **Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang di dasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan (Ali, 2016)

Penelitian terhadap analisa yuridis putusan pada nomor perkara 333/PDT.G/2018/PN TNG ini merupakan penelitian normatif. Karena objek dalam penelitian ini adalah objek dalam hukum khususnya asas-asas hukum tertulis. Hukum tertulis yang akan di teliti disini yaitu Bagaimana proses pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang kurang pihak dan apa pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, terutama pada kasus pengadaan tanah

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan UU No.2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasal 3 berbunyi: 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.

Dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur, pihak-pihak yang memerlukan tanah dapat mempergunakan tanah hak pihak lain dengan meminta persetujuan kepada pemegang hak atas tanah. Penggunaan tanah hak pihak lain oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah dapat ditempuh melalui pemindahan hak berupa jual beli, atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah kepada pemegang hak atas tanah. (Abdurrahman, 2008)

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam artikel ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang kurang pihak ?
2. Apa pemberian uang ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ? pembangunan jalan tol di kelurahan paku jaya kecamatan serpong utara kota tangerang

Penelitian hukum normatif terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum. (Sunggono, 2016)

Sumber Bahan Hukum. Karena penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif, maka sumber bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan dan bahan hukum primer yang dibawah Undang-Undang adalah Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, atau Peraturan Suatu Badan, Lembaga atau Komisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Adapun untuk tingkat daerah, Keputusan Kepala Daerah mempunyai otoritas yang lebih rendah dibandingkan Perda, bahan hukum primer disamping perundang-undangan yang memiliki otoritas adalah Putusan

Pengadilan merupakan konkretisasi dari perundang-undangan. Putusan pengadilan inilah yang sebenarnya yang merupakan *Law in action*.

Bahan Hukum Sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi, disamping buku teks, bahan hukum sekunder dapat berupa tulisan-tulisan tentang hukum baik dalam bentuk buku ataupun jurnal-jurnal. Tulisan-tulisan hukum tersebut berisi tentang perkembangan atau isi-isu yang aktual mengenai hukum bidang tertentu. (Marzuki, 2005)

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Hak atas Tanah**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang di sebut hak. Yang di maksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, peternakan, dan perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang di punyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya di bagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Wewenang umum , yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanahnya, termasuk pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada diatasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA) .
2. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada Hak Milik adalah dapat untuk kepentingn pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan

tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

Macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Juncto pasal 53 UUPA dan Pasal 16 UUPA

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara senagai yang di sebut dalam pasal 53.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah, berdasarkan pasal 19 UUPA, yaitu: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. Pengukur, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Santoso, 2012)

### **Pengadaan Tanah**

Tanah tidak hanya mempunyai fungsi sosial, tetapi juga mempunyai fungsi ekonomi dan bahkan fungsi religius. Terlebih lagi dengan melihat kondisi Negara Indonesia sebagai negara agraris, maka tanah benar-benar mempunyai peranan penting yang tidak dapat dilepaskan dalam kehidupan rakyat Indonesia. Yang menjadi persoalan selanjutnya timbul tarik-menarik antara berbagai pihak untuk berebut akses atas tanah, karena dalam kenyataannya yang terjadi adalah bahwa fungsi tanah yang begitu penting bagi setiap orang berhadapan dengan keterbatasan atas ketersediaan tanah. (Mutia, Cut Lina Hukum, Unggul, & Jeruk, 2004). Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya. (Hayati, 2016). Peraturan-peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebenarnya telah ada sejak zaman Hindia Belanda yaitu tahun 1927.

Kemudian regulasi mengenai pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan demi kepentingan umum diatur lagi dalam Perpres 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden tersebut kemudian diubah lagi dengan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 dan masih berlaku hingga sekarang.

Dari beberapa peraturan tersebut di atas semuanya mengatur tentang apa yang dimaksud dengan kegiatan pengadaan tanah, beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan, seperti penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan hal-hal lainnya yang terkait dengan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan.

Pada pokoknya pemerintah telah membentuk peraturan-peraturan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum agar kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum dapat terlaksana dengan baik dan mencegah terjadinya sengketa tanah akibat pengadaan tanah (Yustika, Luthy Hukum, Unggul, & Jeruk, 2018) Pengadaan tanah menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasal 1 ayat 2 berbunyi pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah tidak dapat dilaksanakan tanpa melalui musyawarah dengan pihak terdampak, mulai dari tahap penetapan lokasi sampai dengan penetapan ganti kerugian. Untuk mendukung hal tersebut persyaratan untuk tercapainya musyawarah secara bebas dan sukarela adalah sebagai berikut :

1. Ketersediaan informasi yang jelas dan menyeluruh tentang kegiatan pengadaan tanah tersebut
2. Suasana yang kondusif untuk melaksanakan musyawarah
3. Keterwakilan para pihak
4. Kemampuan para pihak untuk melakukan negosiasi dan
5. Jaminan bahwa tidak ada tipuan, paksaan, atau kekerasan dalam proses musyawarah (S.W.Sumardjono, 2008)

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum bisa dilakukan dengan penyerahan/ pelepasan yang didahului pemberian ganti kerugian. Istilah pengadaan tanah, menurut ketentuan yang di atur dalam keputusan Mendagri lebih dikenal dengan istilah pembebasan, sedangkan yang di maksud dengan pembebasan tanah menurut Kepmendagri Nomor Ba.12/108/1275 adalah setiap perubahan yang di maksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak/penguasa tanah itu sendiri. Pengadaan tanah bisa dilakukan dengan cara pembebasan atau pencabutan keduanya tetap diberikan ganti rugi kepada yang berhak. (Syah, 2010)

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara dengan paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum, pencabutan hak atas tanah adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan di dalam pembangunan untuk kepentingan umum setelah cara melalui musyawarah mengalami jalan buntu ketentuan hukum yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan : “ Untuk kepentingan umum, Termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. (Pratama, 2016)

Menurut Pluto, kepentingan negara selalu melebihi kepentingan pribadi, sehingga apapun yang menjadi milik pribadi termasuk pula milik negara. Negara harus mempunyai kekuasaan atas warganya. Kekuasaan itu diperlukan untuk mendidik warganya dengan nilai-nilai moral. Bagi Pluto, individu memiliki kecenderungan yang keras untuk bertindak atas dasar kepentingannya sendiri tetapi negara harus mencegahnya. Walaupun dapat dikatakan bahwa kekuasaan yang paling dominan berada di tangan negara, akan tetapi awal dari proses beradanya kekuasaan pada negara umumnya dimulai dari warga negara. Di Indonesia, kedaulatan rakyat dijamin oleh UUD 1945. Penyelenggaraan kekuasaan tertinggi di bawah Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) ialah Presiden. Akan tetapi kekuasaan itu tidak tanpa batas karena kekuasaannya selalu harus dipertanggungjawabkan kepada yang memberi kuasa. Dalam hubungannya dengan pengadaan tanah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 memberi kekuasaan yang besar kepada presiden

untuk mencabut hak atas tanah dari warganya. Hanya saja kekuasaan negara itu harus berdasarkan hukum dasar dari Negara Republik Indonesia. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam bentuk apapun suatu negara, dibenarkan untuk mempunyai kekuasaan yang besar atas warganya. Namun kekuasaan yang besar itu selalu harus bersandarkan pada kepentingan yang lebih besar dari warga negara yang bersangkutan. (Ratih, 2008).

Tugas pokok dan fungsi Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Pasal 7 Perpres 36 Tahun 2005 adalah :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan, dan dokumen pendukungnya.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang akan terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau pemegang hak atas tanah.
5. Mengadakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti rugi.
6. Menyaksikan penyerahan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atanya.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten. (Restyadi, 2018)

Asas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan 10 (sepuluh) asas, berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

1. Asas Kemanusiaan
2. Asas Keadilan
3. Asas Kemanfaatan
4. Asas Kepastian
5. Asas Keterbukaan
6. Asas Kesepakatan

7. Asas Keikutsertaan
8. Asas Kesejahteraan
9. Asas Keberkelanjutan
10. Asas Keselarasan (Sari, 2018)

Prinsip-prinsip penyelenggaraan pengadaan tanah adalah

1. Penghormatan Terhadap Hak-Hak Rakyat (Pasal 3 Perpres 36/2006, Pasal 36 UU 39/1999 tentang HAM)
2. Pemberian ganti Kerugian yang layak, yaitu pemberian kompensasi yang sepadan bahkan lebih maju (kehidupan yang lebih baik) kepada bekas pemilik berupa : ganti rugi terhadap hak atas tanah; bangunan; tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan mempunyai nilai ekonomis (Pasal 3 Perpres 36/2006, Pasal 36 UU 39/1999 tentang HAM)
3. Pelaksanaan musyawarah , yaitu proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain 1195 Varia Hukum Edisi No. XXXVIII Tahun XXIX SEPTEMBER 2017 yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (Pasal 3 Perpres 36/2006, Pasal 36 UU 39/1999 tentang HAM)
4. Kesesuaian dengan RTRW : bahwa pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan zona dalam kawasan budi daya serta kawasan lindung, dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemampuan tanah (Pasal 3 Perpres 36/2006, Pasal 36 UU 39/1999 tentang HAM). (Mulyadi, 2017)

### **Ganti Rugi**

Ganti kerugian terdapat dalam hukum perdata dan pidana. Namun antara keduanya memiliki perbedaan. Ganti kerugian dalam hukum perdata lebih luas dari pada ganti kerugian pidana, karena ganti kerugian dalam hukum perdata adalah mengembalikan penggugat kedalam keadaan yang semula sebelum kerugian yang di timbulkan oleh tergugat terjadi, karena hukum perdata ganti kerugian bisa dimintakan setinggi-tingginya mencakup kerugian materil dan immateril. Kerugian materil yaitu kerugian yang bisa dihitung dengan uang. Sedangkan kerugian immateril yaitu kerugian yang tidak bisa dinilai dalam jumlah yang pasti. Misalnya rasa ketakutan, kehilangan kesenangan atau cacat anggota tubuh. (Ginayah, 2015)

Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh

pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. (Mulyanti, 2013)

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut berdasarkan pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, penetapan besarnya nilai ganti kerugian perbidang tanah ini dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. (S.W.Sumardjono, 2008)

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru, sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik lagi atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 63 ayat 1 penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilai jasa penilai atau penilai publik.

### **Penilai Harga Tanah (*Appraisal*)**

Ada beberapa hal yang seharusnya di persiapan dan dipahami oleh anggota tim persiapan agar tujuan konsultasi publik berhasil, yaitu :

#### **a. Tujuan konsultasi publik**

Konsultasi publik dimaksudkan untuk memperoleh persetujuan warga masyarakat mengenai lokasi yang akan terkena kegiatan pembangunan. Oleh karena itu anggota tim persiapan harus dapat memberikan keyakinan bahwa pembangunan tersebut disamping mempunyai nilai kepentingan umum juga akan memberikan manfaat ekonomis dan/atau sosial kepada warga masyarakat pada umumnya. Bagi warga masyarakat yang tanahnya terkena dampak,

manfaat tersebut berupa pemberian ganti kerugian baik yang bersifat materil seperti tanah, tanaman. Serta benda-benda yang ada diatas tanah maupun yang bersifat imateril yaitu penggantian terhadap hilangnya pekerjaan dan/atau pendapatan , biaya alih perkerjaan, biaya pindah tempat, dan insentif lainnya. Bentuk dan besarnya ganti kerugian didasarkan pada hasil penilaian dari penilai yang bekerja secara profesional. Keberhasilan memberikan keyakinan tentang manfaat tersebut akan memperlancar tahapan berikutnya. Sebaliknya, kegagalan memberikan keyakinan akan manfaat pembangunan tersebut khususnya bagi warga yang tanahnya terkena dampak akan dihadapkan pada adanya keengganan dari pemegang hak untuk melepaskan tanahnya, karena hal ini terkait dengan persoalan kepastian atau kejelasan terhadap keberlangsungan kesejahteraan sosial ekonomi mereka setelah pengadaan tanah selesai dan pembangunan dilaksanakan. Tim persiapan harus mampu memberikan kejelasan dan sekaligus menjamin komitmen instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk mewujudkannya. Susunan Panitia Pengadaan Tanah Dalam Pasal 7 Keppres No.55/1993, susunan panitia pengadaan tanah terdiri dari:

- a. Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota
  - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
  - d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan, sebagai anggota
  - e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota
  - f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota
  - g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota
  - h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/madya sebagai Sekretaris I bukan anggota
  - i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota. (Fitria, Hukum, Unggul, & Jeruk, 2019)
- Lebih lanjut, dalam kegiatan konsultasi publik dalam rangka penetapan lokasi dan penetapan ganti kerugian, dalam pasal 32 ayat 2 Perpers disebutkan

bahwa Tim persiapan menjelaskan tentang rencana pengadaan tanah berkaitan dengan hal-hal berikut:

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum
2. Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah
3. Peran penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian
4. Insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak
5. Objek yang dinilai ganti kerugian
6. Bentuk ganti kerugian dan
7. Hak dan kewajiban pihak yang berhak (Maria, 2015)

Sebagaimana catatan, terkait dengan butir 3 (tiga) “peran penilai dalam menantukan nilai ganti kerugian”, seharusnya informasi yang disampaikan meliputi juga tentang cara penilai objek ganti rugi oleh penilai sebagaimana diamanatkan dalam penjelasan pasal 19 ayat 1 UU No. 2 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa “Dalam Konsultasi Publik, Intansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara perhitungan ganti kerugian yang akan dilakukan oleh penilai. Pemahaman yang baik tentang cara penilai “menghargai” objek ganti kerugian dapat membantu kelancaran proses musyawarah untuk penetapan ganti kerugian.

Musyawarah untuk penetapan ganti kerugian dilakukan oaling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya hasil penilaian dari penilai . bagi pihak yang sepakat, kesepakatan tersebut dimulat dalam Berita Acara Kesepakatan yang akan menjadi dasar pemberian ganti kerugian. Begitu pula pihak yang berkeberatan, diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan 14 (empat belas) hari kerja setelah berakhirnya jangka waktu musyawarah kepada pengadilan negeri setempat yang memutuskan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya keberatan. Jika putusan PN di tolak, pihak yang berkeberatan dapat mengajukan kasasi ke MA yang akan memutus tentang Ganti Kerugian tersebut dalam 30 (tiga puluh) hari kerja.

Bagi pihak yang menolak bentuk dan besarnya ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan, demi hukum dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian. Bagi pihak yang menolak ganti kerugian tetapi tidak mengajukan gugatan, atau menolak putusan PN/MA, ganti kerugian dititipkan di PN setempat.

## **Proses Pemberian Uang Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yang Kurang Pihak**

Pemohon, Komang Ani Susana, memberikan kuasa kepada Otto Hasibuan dan Associates yang beralamat di Komplek Duta Merlin Blok B-30 , Jalan Gajah Mada No.3-5, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 13 april 2018. Termohon I ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten) memberikan kuasa kepada Kadi Mulyono, A.Ptnh, MH, Dwi W.Apedianto, BA., SH, Ilman Jujun Permana, S,SIT, Rupaidah Suryani, SH, MH, Berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor 27/36.07.600/v/2017 tanggal 02 Mei 2018. Termohon II (Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia) memberikan Kuasa kepada Rahmadi.H., dan Marloncius Sihaloho,S.H., Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Rahmadi Law Office, beralamat di Beltway Office Park Tower B, Lantai 5, JL.Letjen TB Simatupang No.41, Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Mei 2018. Kurang pihak (Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik TOTO SUHARTO Dan Rekan, Sebagai Jasa Penilai Publik Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1009/KM.1/2009 tanggal 28 Juli 2009 Tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto Dan Rekan ) yang seharusnya ikut menjadi turut termohon. Adapun obyek gugatannya adalah Tanah yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang dengan Luas keseluruhan 18.545 m2 (delapan belas ribu lima ratus empat puluh lima meter persegi)

Permintaan Pemohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, adalah untuk mengabulkan permohonan keberatan pemohon untuk seluruhnya, menetapkan besarnya nilai ganti kerugian untuk tanah Pemohon sebesar Rp. 14.075.000,-M2 (Empat belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah per meter persegi) atas keseluruhan tanah-tanah milik pemohon pada tanah nomor bidang 2,3,11,227 dan 318 yang terkena proyek jalan tol, menghukum dan memerintahkan termohon 1 dan termohon II secara tanggung renteng agar membayar ganti kerugian kepada pemohon atas seluruh tanah pemohon yang terkena proyek jalan tol seluruhnya. Menetapkan nilai ganti rugi untuk tanah sisa milik pemohon sebesar 14.075.000,-M2 (Empat belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah per meter persegi), menghukum dan memerintahkan Termohon I dan Termohon II secara tanggung renteng untuk membayar dan/atau melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada

pemohon atas tanah sisa, menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara.

### **Putusan Hakim**

Terhadap sengeleta ini, hakim memutuskan, menyatakan mengabulkan permohonan keberatan Pemohon untuk sebagian, Menghukum dan memerintahkan Termohon II agar membayar dan/atau melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pengugat atas tanah Nomor bidang 2, 3, 11, 227, dan 318 Milik Pemohon yang terkena jalan tol dengan perincian: Tanah Nomor Bidang 2 dengan nilai ganti kerugian sejumlah Rp.14.075.000,-/m<sup>2</sup> (empat belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah) per meter persegi. Tanah Nomor Bidang 3 dengan nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 7.000.000,-/m<sup>2</sup> (tujuh juta rupiah) per meter persegi. Tanah Nomor Bidang 318 dengan nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 2.931.000,-/m<sup>2</sup> (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu rupiah) per meter persegi. Tanah Nomor Bidang 11 dengan nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 2.303.250,-/m<sup>2</sup> (dua juta tiga ratus tiga puluh dua ratus lima puluh rupiah) per meter persegi. Tanah Nomor Bidang 227 dengan nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 2.303.250,-/m<sup>2</sup> (dua juta tiga ratus tiga puluh dua ratus lima puluh rupiah) per meter persegi. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara secara tanggung rentang sejumlah Rp. 2.658.000,- (dua juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah), Menolak permohonan keberatan pemohon selain dan selebihnya. (Putusan 333/Pdt.G/2018/PN Tng et.al 2018).

### **Pemberian Uang Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol**

Daftar penilain ganti rugi yang telah dikeluarkan oleh pihak Apprasial Toto Suharto dan Rekan yaitu sebagai berikut :

- a. Tanah Nomor bidang 2, dihargai Rp. 14.075.000,-/M2, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.85 a/n Komang ani susana
- b. Tanah Nomor bidang 3 dihargai Rp. 2.931.000,-/M2, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 2 a/n Komang ani susana
- c. Tanah Nomor bidang 318 dihargai Rp. 2.931.000,-/M2, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No 1 a/n Komang ani susana
- d. Tanah Nomor bidang 11 dihargai Rp. 2.303.250,-/M2 dengan bukti kepemilikan Akte Pelepasan Hak Prioritas dan Keputusan No. 389 a/n Komang ani susana

- e. Tanah nomor bidang 227 dihargai Rp. 2.303.250,-/M2 dengan bukti kepemilikan Akte Pelepasan Hak Prioritas dan Keputusan No. 389 a/n Komang ani susana.

Pada awal bulan April 2017 telah diadakan pertemuan di kantor pertanahan kota tangerang selatan yang dihadiri oleh pemilik tanah komang ani susana bersama dengan notaris bambang suwondo, Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) yang diwakili oleh Bapak Didit, Pihak Appraisal Diwakili Bapak Hamid dan Bapak Adi, Pihak BPN/Termohon I Ibu Asnawati (Kepala Kantor BPN Kota Tangerang Selatan) Bapak Gholin (Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) dan bapak sukrisman (Tim Satgas B) dan beserta beberapa Pejabat Kantor BPN Tangerang Selatan lainnya.

Ibu Asnawati bertanya kepada pihak Apprasial Tentang Daftar Penilain ganti rugi yang telah dikeluarkan oleh pihak Apprasial Toto Suharto dan Rekan kenapa Tanah Nomor Bidang 2, 3, 11, 227, dan 318 harganya berbeda-beda?

Pihak Apprasial menjawab tanah-tanah tersebut pemiliknya berbeda-beda, bukan atas nama satu orang yaitu sebagai berikut :

- a. Tanah Nomor Bidang 2 atas Nama Komang Ani Susana
- b. Tanah Nomor 3, 11, 227, dan 318 disebut sebagai atas nama orang lain, yaitu Soetarko

Di sini jelas bahwa pihak apprasial telah melaksanakan tugasnya kurang cermat dimana kepemilikan Hak atas Tanah No bidang 2, 3, 11, 227, 318 atas nama komang ani susana dengan bukti Hak Sertifikat Hak Milik dan Akte Pelepasan Hak prioritas. Dimana Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 menyebutkan : ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Ayat Pasal 3 Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang



tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Appraisal juga membagi posisi tanah-tanah tersebut menjadi bagian depan dan belakang, bahwa karena posisi tanah nomor 3, 11, 227, dan 318 berada di belakang, sehingga harganya lebih murah dibandingkan dengan posisi tanah yang di depan (tanah nomor bidang 2 ). Appraisal juga secara tidak cermat dalam melakukan dan mengeluarkan penilaian ganti kerugian dengan mengatakan bahwa :

- a. Tanah nomor bidang 11 dan 227 adalah ladang/sawah/empang, sementara faktanya kondisi tanah tersebut adalah tanah kosong/dataran.
- b. Tanah nomor bidang 3 appraisal menyatakan adalah tanah kosong sementara faktanya diatas tanah tersebut terdapat bangunan semi permanen berupa dapur dan gudang.(Tangerang, 2018)

Dengan ini pihak appraisal tidak sesuai dengan pasal 65 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi, penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti rugi bidang berbidang tanah meliputi, Tanah, Ruang atas tanah dan bawah tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah, Kerugian yang dapat dinilai.

## **Penutup**

Tanah mempunyai fungsi sebagai pemenuhan berbagai kebutuhan manusia, baik sebagai tempat bermukim maupun tempat kegiatan usaha. Hal ini menyebabkan tanah menjadi sumber daya alam yang sangat dibutuhkan masyarakat untuk dapat melangsungan kehidupannya, akan tetapi karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan meningkatnya pembangunan dan jumlah penduduk, situasi itu menimbulkan berbagai macam masalah pertanahan. Alasan penggugat dalam kasus ini melakukan permohonan ke Pengadilan Negeri Tangerang di dasarkan pada obyek tanah yang terkena pengadaan tanah jalan tol yang terletak di kelurahan paku jaya, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang dengan luas keseluruhan 18.545M<sup>2</sup> , atas penilaian nilai ganti

rugi pembangunan jalan tol yang telah dikeluarkan oleh pihak Appraisal yang tidak sesuai.

Hakim mempertimbangkan Tanah Nomor Bidang 2 sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha cuci dan dapat di gunakan untuk akses jalan menuju ke tanah nomor bidang 3, 11, 227 dan 318 , Tanah Nomor Bidang 3 sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha Las dan Lestoran/Cafe, Tanah Nomor Bidang 318 sisa tanah masih dapat digunakan untuk perkebunan empang dan usaha lainnya, Tanah Nomor Bidang 11 sisa tanah masih dapat digunakan untuk perkebunan empang dan usaha lainnya, Tanah Nomor Bidang 227 sisa tanah masih dapat digunakan untuk perkebunan empang dan usaha lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum 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, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya hakim juga melihat dari sisi sosiologis masyarakat sekitar , misalnya, tanah milik petani yang menjadi lokasi pembangunan diambil secara paksa dengan memberikan ganti rugi berdasarkan (NJOP). Padahal, tanah tersebut merupakan sumber kehidupan dari petani, termasuk anak dan cucunya di masa mendatang Penghitungan ganti rugi berdasarkan NJOP dalam hal ini, tentu jauh dari rasa keadilan apalagi soal kesejahteraan. dan melihat aspek kerugian non-fisik, yaitu kerugian sosiologis seperti ketercerabutan kehidupan sosial pemegang hak atas tanah di tempat yang lama, kehilangan tanah dan rumah yang bernilai sejarah, kenyamanan, ketenangan, kenangan, dan kenikmatan-kenikmatan di tempat yang lama serta budaya daerah atau adat sekitar desa, makanan tradisional, hilangnya kontak sosial dan bergaul dengan tetangga lama.

Seharusnya dalam proses pengadaan tanah pihak Appraisal dan/atau tim penilai publik, harus memberikan kepercayaan kepada masyarakat, serta harus jujur dalam memberikan penilaian dan tidak mengambil keuntungan sedikit pun dalam proses pengadaan tanah agar memperlancar proses pengadaan tanah demi kepentingan umum, apalagi lembaga Penilai Pertanahan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan .dan telah mendapat amanah serta kepercayaan dari Lembaga Pertanahan dan

Undang-Undang untuk menghitung nilai/ harga obyek pengadaan tanah.

Perlu adanya peningkatan kualitas pendekatan sosiologis oleh Panitia Pengadaan Tanah atau Tim penilai Publik (Appraisal) terhadap pemegang hak dalam hal memberikan penyuluhan mengenai tanah baik status, hak atas tanah, tata guna tanah, dan fungsi sosial hak atas tanah sehingga dapat berpartisipasi lebih baik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Untuk Pemerintah Perlu lebih melakukan pengawasan terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum supaya mengetahui kendala dan solusinya, guna melakukan revisi Undang-undang tersebut khususnya yang menyangkut kendala yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan solusinya sehingga dapat mempercepat pelaksanaan pembangunan nasional yang adil dan makmur .

### **Daftar Pustaka**

- Abdurrahman, S. & H. (2008). *Prosedur Pendaftaran Tanah : Tentang Hak milik, Hak sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ali, Z. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ariyanto, H. (2012). Modul Kuliah Metode Penelitian Hukum. *Jakarta: Universitas Esa Unggul*.
- Fitria, A., Hukum, F., Unggul, U. E., & Jeruk, K. (2019). Proses Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan. *Lex Jurnalica (Journal of Law)*, 16(April).
- Fitriah, A. (2014). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Memberikan Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Universitas Esa Unggul.
- Ginayah, Y. (2015). *Analisa Putusan Nomor 193/PDT.G/2011/PN.JKT.PST Terhadap Pelaksanaan Gugatan Ganti Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Tanah Tanpa Hak*. Universitas Esa Unggul.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica (Journal of Law)*, 13(3).
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*. , (1960).
- Maria, S. W. S. (2015). *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di indonesia dari keputusan presiden sampai undang-undang*. Yogyakarta.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Surabaya: Prenadamedia Group.
- Mulyadi. (2017). Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Varian Hukum*, (Xxxviii), 1186–1195.
- Mulyanti, R. (2013). *Analisis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Jorr West 2*. Universitas Indonesia.
- Mutia, Cut Lina Hukum, F., Unggul, U. E., & Jeruk, K. (2004). Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai. *Lex Jurnalica (Journal of Law)*, 1(3), 8–13.
- Oktaviani, Y. (2015). *Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau Menjadi Mall Tangerang City di Wilayah Kota Tangerang Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032*. Universitas Esa Unggul.
- Pratama, D. W. A. (2016). *Tinjauan Yuridis Pemberian Ganti Rugi Pengadaantahan Pada Pembangunan Rumah Susun Sewa Daan Mogot Km 14 Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Universitas Esa Unggul.
- Ratih, D. (2008). *Aspek Kepentingan Umum dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Imum*. Universitas

Diponegoro.

- Restyadi, A. (2018). *Peran Penilai harga tanah dalam penentuan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum* (Universitas Islam Indonesia).  
<https://doi.org/10.1037/0033-2909.126.1.78>
- S.W.Sumardjono, M. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*. Jakarta.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sari, Y. N. (2018). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari Aspek Hak Asasi Manusia*. Universitas Jember.
- Sunggono, B. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali. P
- Syah, M. I. (2010). *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak*. Jakarta.
- Tangerang, P. P. N. *Putusan Nomor 333/Pdt.G/2018/PN Tng.*, (2018).
- Yustika, Luthy Hukum, F., Unggul, U. E., & Jeruk, K. (2018). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Gedung Sdn. *Lex Jurnalica (Journal of Law)*, 15(Desember).