

**IMPLEMENTASI PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PEMBEBASAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SOLO-KERTOSONO BERDASARKAN
ASAS KESEJAHTERAAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**PURWANTA
NPM. 16112031**

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) examines the implementation of reparation in the liberation of the land for the construction of toll roads, Solo-Kertosono, whether it is in compliance with the principle of welfare according to ACT No. 2 of the year 2012 On Land Procurement For Development For The Benefit Of The Public. 2) examines the factors that become advocates/barrier in the process of reparation in the construction of toll roads, Solo-Kertosono.

The method of approach in writing this is the juridical sociological. The specification of this research uses descriptive analytic. Data source use the primary data and the data of skunder. Engineering data collection using the study interview, the library and study the documents. To analyze the data, the researchers used a qualitative descriptive methods of analysis.

Based on the research results obtained conclusions that: 1) the implementation of reparation in the liberation of the land for the construction of toll for development for the benefit of common with reparation to the community that his rights to land affected by the construction of toll roads in the form of money damages. The magnitude of the money damages in the fulfillment of basic welfare performed with the value reparation the current market price, so that people who receive compensatory will experience economic improvement and kesejahteraannya, because the money the indemnity could be used to buy land and the rest for business activities. 2) factors that become advocates in the process of reparation in the construction of toll roads, Solo-Kertosono i.e. determination of the unsettled deliberations the magnitude of damages as well as the magnitude of damages set by the Government that is three times orders of magnitude greater than the market price of the land. Restricting factors in the process of reparation in the construction of toll roads, Solo-Kertosono namely rejection of the citizens of the community.

Keywords: compensation, land acquisition, the basis of well-being.

PENDAHULUAN

Kewenangan negara untuk menguasai tanah ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik

Indonesia yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Hak menguasai negara atas tanah ini memiliki dasar wewenang didalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) UUPA yang berbunyi: “bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekuasaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA, negara diberi wewenang untuk: (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut. (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa. (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 melalui Pasal 18 juga memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan: untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang. Sejauh ini landasan yuridis yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah banyak mengalami perkembangan. Mulai dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, kemudian Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, kemudian digantikan lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan sampai pada yang terakhir yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini di buat bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, dan untuk pembangunan yang pengadaannya dilaksanakan dengan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.

Untuk mendukung hal tersebut didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 terdapat beberapa asas yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakatnya dan untuk mengurangi konflik atau akar masalah yang sering timbul akibat dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Asas tersebut antara lain : 1) Asas keadilan, yang dimaksud dengan asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat

melangsungkan kehidupan yang lebih baik. 2) Asas kepastian, yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhat untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. 3) Asas kesejahteraan, yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi berlangsungnya kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

Biasanya masalah atau konflik yang timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah itu terkait dengan tidak kesesuaian dalam hal pemberian ganti rugi. Adakalanya masyarakat sering kali meminta ganti kerugian yang lebih tinggi daripada yang ditawarkan oleh panitia. Oleh karena itu permasalahan yang menyangkut tentang pengadaan tanah perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan di dalam mengadakan taksiran akan ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah yang akan dikenakan tersebut agar sesuai dengan asas yang tertera didalam Undang-Undang tersebut di atas. Adapaun bentuk ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dapat diberikan berupa : (a). Uang, (b). Tanah Pengganti, (c). Pemukiman Pengganti, (d). Kepemilikan Saham, (e). Bentuk lain yang disetujui para pihak yang bersangkutan.

Seperti halnya dalam kasus di Kabupaten Boyolali yang akan melakukan pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Kertosono yang bertujuan untuk mengurangi kemacetan arus lalu lintas maupun untuk mempercepat sarana hasil pertanian antar daerah, akan tetapi dalam realisasinya masyarakat setempat menolak ganti kerugian yang ditawarkan oleh pemerintah. Masyarakat menolak ganti kerugian yang ditawarkan oleh pemerintah dengan harga Rp. 200.000 sampai dengan Rp. 500.000 /m² dan masyarakat meminta ganti kerugian seharga Rp. 700.000 sampai dengan Rp. 900.000 /m².

Melihat kasus tersebut di atas dampak yang timbul bagi masyarakat dengan adanya kasus yang seperti itu adalah terhadap petani yang kehilangan tanahnya harus berubah menjadi non petani dan buruh tani, yang sebelumnya tidak pernah terbayangkan. Dan juga dampak untuk pembangunan itu sendiri adalah potensi yang mungkin muncul terkait dengan kebutuhan lahan yang semakin meluas karena pembangunan infrastruktur biasanya akan diikuti pula dengan pertumbuhan ekonomi baru yang membutuhkan lahan-lahan baru. Dapat kita lihat bagaimana Implementasi setelah terbentuknya Undang-undang Nomor 2 Tahun

2012 yang berlaku mulai tanggal 14 Januari 2012 ini dari prinsip dan asas yang ada didalamnya di lapangan melalui contoh kasus yang ada.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana implementasi pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono tersebut, apakah sudah sesuai dengan asas kesejahteraan menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung/ penghambat dalam proses pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Solo-Kertosono?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji implementasi pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono tersebut, apakah sudah sesuai dengan asas kesejahteraan menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Mengkaji faktor-faktor yang menjadi pendukung/penghambat dalam proses pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Solo-Kertosono.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi wawancara, kepustakaan dan studi dokumen. Untuk menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Implementasi Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono Berdasarkan Asas Kesejahteraan Menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Kertosono berdasarkan asas kesejahteraan menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Harga Tanah di Daerah Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono

Sebelum membahas mengenai ganti kerugian dalam peraturan ini maka akan dibahas terlebih dahulu mengenai harga tanah yang akan dibedakan menjadi harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga berdasarkan pasar.

a. Harga Tanah Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Daerah Setempat

Berkaitan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berikut terlebih dahulu penulis menerangkan beberapa contoh kasus mengenai perhitungan yang ditentukan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai berikut :

Tanah di Desa Ngemplak dengan data-data sebagai berikut :

Luas	:427 m ²
Letak	: Dipinggir jalan
Jenis Tanah	: Tanah Kering
Kelas	: 068
NJOP	: Rp. 302.000

Total NJOP nya adalah Rp. 302.000 x 427 m² = Rp. 128.000.000,-. Jika tanah tersebut diatas dibebaskan atau dijual dengan ketentuan nilai NJOP maka harga tanah tersebut adalah senilai Rp. 128.000.000,-. Sedangkan untuk biaya PPh dan BPHTB adalah sebesar PPh Rp. 6.400.000, sedangkan untuk BPHTB Rp. 3.400.000.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) maupun PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3). Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retrsi Daerah (UU PDRD), PBB P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah (Pemda), dalam hal

ini Pemda Kota atau Kabupaten. Kewenangan dalam pengelolaan PBB P2 meliputi pengenaan dan penagihan pajaknya.

Sebagaimana diatur dalam pasal 79 ayat (2) bahwa NJOP ditetapkan setiap 3 tahun kecuali untuk objek pajak tertentu, yaitu objek yang mengalami perkembangan yang pesat, dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya. Kemudian dalam ayat (3) diatur bahwa yang mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya NJOP tersebut adalah Kepala Daerah, dalam hal ini Bupati atau Walikota. NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak yang terhutang sesuai keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun pajak. Artinya, besarnya NJOP harus sudah ditetapkan sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak. NJOP ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati/Walikota) dengan satuan rupiah /m² tanah sesuai lokasi tanah, tercermin dalam zona nilai tanah. Sementara, NJOP bangunan ditetapkan berdasarkan besarnya biaya /m² material dan upah yang melekat pada setiap komponen bangunan, yang dalam pengelolaan PBB P2 dikenal sebagai Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

NJOP bumi disusun pada suatu database yang selalu diperbaharui sehingga NJOP pada tahun sebelumnya besar kemungkinan akan berbeda dengan tahun-tahun berikutnya. Kehadiran sejumlah pemukiman yang baru dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti akses jalan, mengakibatkan harga tanah pada suatu kawasan yang semula sepi melonjak signifikan, kenaikan harga ini berkonsekuensi terhadap NJOP yang harus dibayar. Di samping itu, harga beli yang semula murah, seiring dengan pesatnya pembangunan di wilayah tersebut, menyebabkan nilai tanah dan bangunan dari waktu ke waktu meningkat pesat.

Berkaitan dengan ulasan di atas untuk menentukan harga NJOP yang terdapat di Kecamatan Ngemplak khususnya Desa Sawahan dan Desa Donohudan, baik tanah maupun bangunan harus diketahui luas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Diketahui pada Kecamatan Ngemplak besar NJOP rata-rata adalah Rp. 200.000/m. Sehingga dapat diketahui jika ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk

pembangunan jalan tol Solo-Kertosono berdasarkan NJOP maka perhitungannya adalah sebagai berikut: misalkan jika objeknya seluas 100 m² maka $100 \times \text{Rp. } 200.000 = \text{Rp. } 20.000.000$ untuk harga objek yang dibebaskan dengan luas 100 meter persegi.

Jika ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono berpatokan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tersebut, maka dapat dipastikan jika ganti kerugian tersebut dikatakan jauh dari kata layak dan adil sesuai dengan amanat UU Nomor 2 Tahun 2012. Karena harga yang berpatokan dengan NJOP sangatlah rendah sehingga kecil kemungkinan untuk para pihak yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono dapat membeli tanah pengganti di tempat lain yang setara dengan tanah yang mereka bebaskan untuk pembangunan jalan tol tersebut karena biaya yang mereka keluarkan untuk membeli tanah pengganti lebih besar.

b. Harga Tanah Berdasarkan Harga Pasar di Lokasi Setempat

Sebenarnya tidak ada ketentuan berapa harga tanah berdasarkan harga pasar, semua itu tergantung kondisi lingkungan. Terkadang ketika ada sebuah rumah dijual dengan harga tidak wajar dan laku, akhirnya akan merusak atau mengacaukan harga pasaran tersebut. Namun pada dasarnya untuk minimal harga, bisa dilihat dari standar harga NJOP di surat PBB. Hal ini untuk patokan yang diberikan oleh pemerintah terhadap sebuah tanah dan bangunan yang berada di atasnya. Akan tetapi NJOP belum tentu merupakan harga pasar yang benar. Karena ada beberapa wilayah akibat perkembangan sektir pembangunan dan ekonomi pesat akhirnya nilai jual melambung dari NJOP.

Sebagai contoh transaksi jual beli sebidang tanah di Desa Sawahan dengan luas tanah 3.438 m² dan diberi harga Rp. 350.000/m². Sehingga perhitungannya adalah sebagai berikut :

Harga tanah : Rp. 1.203.300.000
PPh : $5\% \times \text{NJOP} = (5\% \times 1.203.300.000) = \text{Rp}$
60.165.000

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} & : 5\% \times (\text{NJOP-NPOPTKP}) = 5\% \times \\ & (1.203.300.000 - 60.000.000) = \text{Rp. } 57.165.000 \end{aligned}$$

Kemudian jual beli sebidang tanah di Desa Sawahan dengan luas 10.000 m² dan diberi harga Rp. 150.000/m². Sehingga perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Harga tanah} & : \text{Rp. } 1.500.000.000 \\ \text{PPh : } 5\% \times \text{NJOP} & : (5\% \times 1.500.000.000) = \text{Rp } 75.000.000 \\ \text{BPHTB} & : 5\% \times (\text{NJOP-NPOPTKP}) = 5\% \\ & \times (1.500.000.000 - 60.000.000) \\ & = \text{Rp. } 72.000.000 \end{aligned}$$

Dalam hal ini harga pasar di sekitaran Kecamatan Ngemplak, khususnya Desa Sawahan dan harga tanah berdasarkan pasar setempat adalah sekitar kurang lebih Rp. 200.000 sampai dengan Rp. 300.000/m². Jadi perhitungannya adalah : misal jika tanahnya adalah seluas 100 m² maka 100 x Rp. 200.000 = Rp. 20.000.000 untuk harga objek yang dibebaskan dengan luas 100 m². Jika ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono berpatokan dengan harga pasaran di wilayah setempat, maka ganti kerugian sangatlah tidak adil dan tidak layak. Karena harga terlalu rendah sehingga bagi pihak yang menjadi korban pengadaan tanah yang tanahnya terkena dampak pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono tersebut tidak akan bisa membeli tanah pengganti yang layak dan setara dengan yang sebelumnya karena biaya yang akan dikeluarkan untuk membeli tanah pengganti sangat besar.

2. Biaya dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam praktik jual beli tanah, pihak penjual dan pembeli sering mengeluhkan biaya yang harus dikeluarkan. Situasi ini memerlukan penjelasan terperinci dan menyeluruh. Jika tidak, pada pihak yang akan melakukan jual beli tanah memiliki persepsi masing-masing tentang besarnya biaya yang ditetapkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena dalam transaksi peralihan hak atas tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang peralihan hak atas tanah aktanya harus dari Camat, Notaris, pejabat lain yang ditugaskan sebagai PPAT.

Secara umum biaya transaksi jual beli meliputi : (1) biaya pengecekan sertifikat tanah, (2) Pajak penghasilan, (3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (4) Biaya pembuatan akta PPAT, dan (5) Biaya pendaftaran peralihan hak. Biaya yang harus dikeluarkan dalam melakukan transaksi jual beli tanah adalah :

a. Biaya Pengecekan Sertifikat

Pengecekan sertifikat tanah dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Pengecekan sertifikat tidak lain adalah memperoleh informasi untuk memastikan sertifikat tanah yang ada adalah sertifikat asli yang dikeluarkan oleh BPN dan terdaftar dengan baik. Tergantung dari jumlah informasi yang diperlukan, biaya perolehan untuk setiap informasi per lembar adalah Rp. 25.000. Penjual atau pembeli setidaknya mengecek informasi tentang dua hal, yaitu informasi tentang pendaftaran tanah yang diperoleh dari buku tanah dan data fisik bidang tanah yang diperoleh dari surat ukur. Tergantung kebutuhan biaya ini biasanya dibayarkan oleh calon pembeli yang lebih berkepentingan.

b. Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak wajib dibayarkan oleh si penjual. Nama dari pajak ini adalah Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Besarnya secara umum adalah 5% dari besarnya harga jual tanah (transaksi) tanah. Jadi jika seorang menjual tanahnya seharga Rp. 100 juta, ia berkewajiban membayar PPh sebesar 5% nya atau Rp. 5 juta. Terdapat beberapa pengecualian untuk tidak membayar PPh yaitu :

- 1) Nilai transaksi lebih rendah dari 60 juta
- 2) Penjualan dilakukan dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan umum.
- 3) Hibah kepada keluarga sedarah.
- 4) Warisan

Penjual wajib membayar sendiri pajak penghasilan ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta jual beli tanah ditandatangani. Dalam hal ini disarankan agar penjual melakukan pembayaran sendiri dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP)

tanpa perwakilan atau dititipkan untuk memastikan bahwa uang yang disetorkan diterima oleh Negara.

c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Biaya ini wajib dibayarkan oleh sipembeli. BPHTB adalah bea yang diharuskan dibayarkan akibat perolehannya suatu hak atas tanah oleh seseorang. Secara umum besarnya biaya yang harus dibayarkan adalah 5% dari besarnya harga jual tanah kena pajak (Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak). Besarnya nilai NPOPKP adalah harga jual tanah dikurangi dengan nilai perolehan tidak kena pajak. Nilai tidak kena pajak tersebut maksimum Rp. 60.000.000 dan ditetapkan secara regional. Secara sederhana besarnya BPHTB = 5% x (NPOP-NPOPTKP).

d. Biaya Pembuatan Akta PPAT

Biaya ini adalah untuk pembuatan akte jual-beli. Tergantung kesepakatan, biaya ini dapat ditanggung oleh pembeli, penjual, atau keduanya. Besarnya biaya maksimum adalah 1% dari harga transaksi.

e. Biaya Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama)

Biaya balik nama dibayarkan oleh pembeli pada saat pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat. Kegiatan pendaftaran balik nama dilakukan setelah akta jual beli ditandatangani dan disahkan oleh PPAT. Tujuannya adalah agar nama pembeli dapat didaftarkan sebagai pemilik yang tertera di sertifikat tanah, besarnya biaya yang harus dibayarkan adalah Rp. 25.000.

Berdasarkan hasil penelitian dan observasi yang penulis lakukan diperoleh data mengenai ganti kerugian yang diterima oleh masyarakat yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono.

a. Besarnya Ganti Kerugian yang Diterima Oleh Warga

Berdasarkan kesepakatan dalam musyawarah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Boyolali yang diwakili oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan masyarakat pemilik tanah mengenai besarnya ganti kerugian atas tanah, tanaman, bangunan, dan benda-benda lainnya yang ada di atasnya. Maka diperoleh kesepakatan mengenai ganti kerugian sebagai berikut:

1) Desa Sawahan

Jumlah luas tanah yang dibebaskan adalah 21.000.054 m² dengan klasifikasi dan nilai ganti kerugian sebagai berikut :

- a. Tanah sawah didalam jalan desa Rp. 914.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 45.700 dan Rp. 2.954.300 / m².
- b. Tanah sawah dipinggir jalan desa Rp. 1.000.000 s.d Rp. 2.500.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 50.000 sampai dengan 125.000 dan Rp. 2.950.000 sampai dengan 2.875.000 /m².
- c. Tanah darat didalam jalan desa Rp. 800.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 40.000 dan Rp. 2.960.000 /m².
- d. Tanah darat dipinggir jalan desa Rp. 1.000.000 s.d Rp. 2.500.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 50.000 sampai dengan 125.000 dan Rp. 2.950.000 sampai dengan 2.875.000 /m².

2. Desa Donohudan

Jumlah luas tanah yang dibebaskan adalah 1.250.832 m² dengan klasifikasi dan nilai ganti kerugian sebagai beriku :

- a. Tanah sawah didalam jalan desa Rp. 800.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 40.000 dan Rp. 2.960.000 /m².
- b. Tanah sawah dipinggir jalan desa Rp. 1.000.000 s.d Rp. 2.500.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 50.000 sampai dengan 125.000 dan Rp. 2.950.000 sampai dengan 2.875.000 /m².
- c. Tanah darat didalam jalan desa Rp. 800.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 40.000 dan Rp. 2.960.000 /m².
- d. Tanah darat dipinggir jalan desa Rp. 1.000.000 s.d Rp. 2.500.000/m², maka PPh dan BPHTB adalah sebesar Rp. 50.000 sampai dengan 125.000 dan Rp. 2.950.000 sampai dengan 2.875.000 /m².

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono yang akan melintasi wilayah Kabupaten Boyolali, ada

beberapa warga yang terdampak oleh pembangunan jalan tol Solo-Kertosono tersebut dan mendapatkan ganti kerugian.

Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa: Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Besarnya ganti kerugian yang warga antara lain Sumiati warga Desa Sawahan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa sawah (dapat dilihat di tabel No. 2) dengan luas 4.000 m² mendapat ganti kerugian sebesar Rp. 4.000.000.000, Miasyanah warga Desa Sawahan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa sawah dengan luas 5.110 m² mendapat ganti kerugian sebesar Rp. 5.110.000.000, Wartiman warga Desa Sawahan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa sawah dengan luas 2.500 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 2.500.000.000, Romlah warga Desa Sawahan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa sawah seluas 2.500 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 2.500.000.000, Siti Komariah warga Desa Sawahan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa sawah dengan luas 1.148 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 1.049.272.000, Supaat warga Desa Donohudan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa bangunan rumah seluas 80 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 374.000.000, Purwati warga Desa Donohudan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa bangunan rumah seluas 146 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 1.311.386.078, Jaman warga Desa Donohudan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa bangunan rumah seluas 169 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 1.525.854.810, Marsono warga Desa Donohudan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa bangunan rumah seluas 1.64 m² mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp. 960.094.151, Saim warga Desa Donohudan dengan klasifikasi tanah yaitu berupa bangunan rumah seluas 54 m² Rp. 301.000.000.

Perbedaan tersebut berdasarkan letak tanah atau bangunan rumah, apakah tanah atau bangunan tersebut terletak dipinggir jalan kelurahan atau di dalam jalan kelurahan, di pinggir jalan kabupaten atau di dalam jalan kabupaten, di pinggir jalan provinsi atau di dalam jalan provinsi dan disesuaikan dengan jenis tanah apakah tanah tersebut merupakan tanah sawah atau tanah darat.

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono diberikan senilai Rp. 800.000 sampai dengan Rp. 2.500.000/m² oleh pemerintah. Harga ini termasuk cukup tinggi hampir tiga kali lipat dari harga pasaran dilokasi tersebut. Karena harga tersebut besar kemungkinan untuk para pihak yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono dapat membeli tanah pengganti dengan biaya PPh dan BPHTB sebesar Rp. 40.000 s.d Rp. 125.000 dan Rp. 2.875.000 s.d Rp. 2.960.000 di tempat lain yang setara dengan tanah yang mereka bebaskan untuk pembangunan jalan tol tersebut dan mungkin masih mendapatkan uang sisa untuk keperluan yang lain yang dapat mensejahterakan kehidupan mereka di masa yang akan datang.

b. Objek yang Diberikan Ganti Rugi

Berdasarkan hasil observasi tentang objek yang diberikan ganti kerugian dapat diketahui bahwa objek yang di berikan ganti kerugian adalah bangunan rumah dan/atau sawah milik pemegang hak atas tanah yang tanahnya untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono di setiap kelurahan.

Dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Untuk dasar penetapan ganti kerugian penulis mendapatkan data sebagai berikut :

- a. Tanaman padi : Rp 3.500 / m²
- b. Tanaman jagung : Rp. 1.600 / m²

- c. Tanaman Sayur : Rp. 1.500 /m²
- d. Bangunan baru : Rp. 370.000.000
- e. Bangunan lama : Rp. 611.000.00052

Untuk ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak, pemerintah juga memperhitungkan benda-benda yang ada di atasnya seperti tanaman dan bangunan. Dan diberikan nilai ganti kerugian berdasarkan jenis-jenisnya. Kemudian untuk para pihak yang berhak yang belum mendapatkan ganti kerugian dan sudah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian pemerintah juga memberikan kompensasi masa tunggu sebagai bentuk tanggung jawab pemerintah karena keterlambatan pembayaran dan pemerintah juga memberikan solatium bagi pihak yang berhak selama pembangunan jalan Tol tersebut.

Sehingga dari data di atas objek yang diberikan ganti kerugian sudah sesuai dengan isi Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dan memperhatikan asas-asas keadilan dan kesejahteraan yang juga terkandung di dalam UU tersebut.

c. Bentuk Ganti Rugi

Dijelaskan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa bentuk ganti kerugian yang diberikan dapat berupa:

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Pemukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham, atau;
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono di Desa Sawahan dan Desa Donohudan bentuk ganti rugi yaitu dalam bentuk uang yang akan ditransfer melalui bank yang sudah dipilih dan dipercaya oleh pemerintah.

Untuk Desa Donohudan ganti kerugian yang disepakati adalah uang tunai dan untuk Desa Sawahan ganti kerugian yang disepakati adalah uang yang akan ditransfer melalui bank yang sudah dipilih dan dipercaya oleh pemerintah. Untuk ganti kerugian ini sudah sesuai dengan isi peraturan yang berlaku akan tetapi untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono ini dari pihak masyarakat maupun pemerintah tidak menyepakati bentuk ganti kerugian lagi selain uang. Dari pihak pemerintah tidak menawarkan ganti kerugian bentuk lain dan masyarakat juga tidak meminta bentuk ganti kerugian yang lain.

d. Dasar Penetapan Ganti Kerugian

Ditentukan bahwa dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti kerugian menurut Pasal 37 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012 bahwa Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Kemudian di dalam ayat (2) ditentukan bahwa hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, dasar penetapan ganti kerugian pada pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono ini dinilai oleh tim penafsir harga yang ditunjuk melalui lelang oleh Dinas Pekerjaan Umum Pusat yang sifatnya rahasia negara sehingga penulis tidak dapat menampilkan data tersebut.

Sesuai dengan yang termuat dalam UU Nomor 2 Tahun 2012, dasar penetapan ganti kerugian yang dilaksanakan dalam pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono ini sudah sesuai dengan isi peraturan yang mengatur yaitu pihak pemerintah telah melakukan musyawarah kepada pihak yang berhak dalam hal ini adalah warga Desa Donohudan dan Desa Sawahan yang dilakukan oleh masing-masing lurah di Kelurahan setempat mulai 23 November 2015.

3. Wujud Kesejahteraan Masyarakat yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono

Berdasarkan hasil penelitian, penulis melakukan wawancara terkait dengan kesejahteraan menurut warga yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono. Berikut pandangan warga sekitar mengenai kesejahteraan. Kesejahteraan menurut Sumiati warga Desa Sawahan dengan pekerjaannya sebagai petani yang sawahnya terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono adalah berkumpul bersama keluarga dengan keadaan tak kurang dari satu apapun, sehat, dan bahagia. Berkaitan dengan ganti kerugian yang sudah diterima Sumiati, beliau merasa bahwa uang ganti rugi tersebut sudah membuatnya sejahtera. Dan dengan uang yang sudah diterimanya beliau bisa menggunakan uang tersebut untuk membeli sawah kembali yang luasnya 3.010 m² dan dengan kualitas yang sama di tempat yang lain dibeli dengan harga Rp. 400.000/m² dan biaya BPHTB sebesar Rp. 57.200.000, dan sisa uangnya beliau gunakan untuk menunaikan ibadah haji bersama dengan ketiga putranya. Dikarenakan umur Sumiati sudah semakin menua maka beliau sudah tidak lagi bekerja sebagai petani dan memilih untuk tinggal bersama putra-putranya.

Kesejahteraan menurut Misyanah warga Desa Sawahan dengan pekerjaan sebagai ibu rumah tangga yang sawahnya terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono, beliau menuturkan bahwa kesejahteraan adalah terciptan keharmonisan antar sesama keluarga. Berkaitan dengan ganti kerugian yang diterima oleh Misyanah, beliau mengatakan bahwa uang tersebut sudah cukup untuk mensejahterakan keluarganya, karena dengan ganti kerugian tersebut dapat digunakan untuk membeli sawah pengganti dengan luas 4.000 m² dan dengan kualitas yang sama di tempat yang lain dibeli dengan harga Rp. 400.000/m² dan biaya BPHTB sebesar Rp. 77.000.000, dan untuk sisa uangnya beliau tabung untuk keperluan masa depan anak-anaknya.

Menurut Drewnoski dalam Bintarto (1989), melihat konsep kesejahteraan dari tiga aspek. Yang pertama dengan melihat pada tingkat perkembangan fisik (somatic status), seperti nutrisi, kesehatan, harapan hidup, dan sebagainya. Yang kedua dengan melihat pada tingkat mentalnya

(mental/ educational status), seperti pendidikan, pekerjaan, dan sebagainya. Dan yang ketiga melihat pada integrasi dan kedudukan sosial (social status).

Menurut Undang-undang No 11 Tahun 2009, Kesejahteraan Sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya. Sedangkan didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan pula mengenai asas kesejahteraan yaitu yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

Berdasarkan beberapa definisi yang di paparkan oleh sebagian warga yang terkena dampak pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono diatas bahwa arti kesejahteraan yang dimaksudkan di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut sudah tercapai. Pasalnya warga tersebut diatas dengan ganti kerugian yang sudah diterima mampu untuk membeli rumah atau sawah pengganti bagi rumah atau sawahnya yang terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono dan juga masih mendapatkan keuntungan berupa uang sisa pembelian rumah atau sawah tersebut sebab dari pihak pemerintah sudah mempersiapkan dana tambahan yang masuk pada jumlah besarnya ganti kerugian tersebut untuk keperluan pembayaran peralihan hak atas tanah jika pihak yang berhak tersebut akan membeli tanah pengganti di tempat lain. Sehingga kesejahteraan mereka tidak menurun karena terbebani dengan biaya-biaya yang akan timbul ketika membeli tanah pengganti.

B. Faktor-faktor yang Menjadi Pendukung/ Penghambat Dalam Proses Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosono

Pada dasarnya setiap pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tidak lepas dari berbagai faktor pendukung yang kelancaran pembangunan dan faktor penghambat atau yang menjadi kendala. Faktor pendukung kelancaran pengadaan tanah adalah musyawarah penetapan besarnya ganti rugi. Hal tersebut merupakan faktor paling penting untuk diperhatikan, karena

menyangkut kepentingan dua belah pihak khususnya pihak pemegang hak atas tanah, yang mana dengan penetapan ganti rugi tersebut diharapkan tidak ada yang merasa dirugikan nantinya baik dari pihak pemerintah maupun dari pihak masyarakat yang tanahnya dikenai pengadaan tanah.

Pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono, pemerintah senantiasa melakukan musyawarah kepada para pihak pemegang hak atas tanah. Pemerintah juga memberikan besarnya ganti kerugian dengan harga tiga kali lipat lebih besar dari harga pasaran tanah di daerah tersebut. Sehingga masyarakat pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena dampak pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono menerima dengan senang hati, pasalnya tanah yang dibebaskan tidak hanya tanah yang terletak di pinggir jalan, melainkan tanah atau rumah yang terletak didalam gang sempit.

Hambatan yang timbul dalam musyawarah penetapan ganti kerugian, belum tercapainya kata sepakat dengan sebagian warga mengenai besarnya ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Boyolali yang di anggap masih terlalu rendah atau tidak layak. Sehingga masih ada sebagian warga yang menolak ganti kerugian tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, hambatan-hambatan yang timbul adalah sebagai berikut:

- a. Hambatan dari pemerintah antara lain yaitu:
 - 1) Keterbatasan waktu yang tersedia untuk melaksanakan musyawarah dengan pemilik tanah dan bentuk ganti rugi yang belum diatur secara rinci.
 - 2) Ganti rugi tanah yang belum selesai karena terkendala proses gugatan oleh para pemilik tanah yang tidak terima ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah
 - 3) Banyak pemilik tanah yang beranggapan dapat meminta besar ganti rugi yang tinggi di luar hasil musyawarah
- b. Hambatan dari warga
 - 1) Rendahnya pengetahuan dan kesadaran pemilik tanah mengenai fungsi sosial atas tanah menyebabkan mereka lebih mengutamakan kepentingan sendiri di atas kepentingan umum

- 2) Sulitnya mencapai kesepakatan nilai ganti rugi antara warga yang terkena dampak jalan tol dengan pemerintah yang menurut warga tidak sesuai.

Hambatan-hambatan tersebut diatas menurut pendapat penulis, kurangnya sosialisasi dan musyawarah yang dilakukan oleh P2T untuk menentukan besarnya ganti rugi atas tanah, tanaman, dan bangunan diatas tanah menyimpang dari apa yang telah diatur. Hal tersebut dibenarkan oleh Poniman sebagai Kepala Desa Sawahan, menurutnya, tidak ada tawar menawar, harga yang ditentukan oleh KJPP dan sudah mutlak untuk disampaikan kepada warga. Oleh karena itu, hanya sebagian warga yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Ruas Solo – Mantingan menyetujui harga yang sudah disampaikan oleh KJPP dan ada 4 (empat) warga yang tidak menyetujui harga tersebut dan keempat warga tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Boyolali.

KESIMPULAN

Implementasi pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Kertosono dilaksanakan dengan pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang tanah hak miliknya terkena pembangunan jalan tol berupa uang ganti rugi. Besarnya uang ganti rugi dalam upaya pemenuhan asas kesejahteraan dilakukan dengan nilai pemberian ganti rugi harga pasar saat ini, sehingga masyarakat yang menerima kompensasi ganti rugi akan mengalami perbaikan ekonomi dan kesejahteraannya, karena uang ganti rugi tersebut dapat digunakan untuk membeli tanah dan sisanya untuk kegiatan usaha.

Faktor-faktor yang menjadi pendukung dalam proses pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Solo-Kertosono yaitu dilaksanakannya musyawarah penetapan besarnya ganti rugi serta besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pemerintah lebih besar dari harga pasaran tanah. Faktor penghambat dalam proses pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Solo-Kertosono yaitu adanya penolakan dari warga masyarakat.

SARAN

Dalam rangka memenuhi asas kesejahteraan para pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah jalan tol Solo-Mantingan, diharapkan bagi

Tim Penilai Harga Tanah/Appraisal untuk melakukan penilaian ganti rugi sesuai dengan nilai pasar dan nilai kegunaan bagi tanah yang terkena terutama tanah/pekarangan yang digunakan untuk mencari nafkah, supaya uang ganti rugi tersebut tidak mengalami penurunan nilai apabila akan digunakan untuk membeli tanah di tempat lain.

Perlu adanya pelibatan tokoh masyarakat dan perangkat desa dalam pelaksanaan sosialisasi, sehingga warga masyarakat memahami akan pentingnya pembangunan jalan tol sebagai pembangunan untuk kepentingan umum.

Hendaknya pemerintah melakukan pendekatan persuasif kepada masyarakat dengan melalui forum komunikasi bersama yang diadakan sekurang-kurangnya seminggu sekali atas dasar kesepakatan bersama, menghilangkan kekhawatiran masyarakat akan kehilangan lahan dan pekerjaan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan penjelasan langsung kepada warga masyarakat tentang rencana kegiatan, prosedur dan proses pengadaan lahan. Kegiatan ini dilakukan dengan cara melakukan pertemuan dan dialog bersama masyarakat di balai-balai desa yang menjadi lokasi pembangunan Jalan Tol Ruas Solo-Mantingan, menghindari terjadinya perselisihan dan ketidaksepakatan, proses penentuan harga tanah dilakukan secara musyawarah dan mufakat. Para pemilik bidang tanah diajak duduk bersama dan bermusyawarah dengan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan yang berkepentingan untuk menentukan harga tanah yang telah disepakati bersama, penyediaan lahan garapan pengganti yang luasannya setara atau seimbang dengan kebutuhan bagi buruh tani dan petani penggarap yang terkena dampak proyek pembangunan Jalan Tol, berdasarkan kesepakatan dengan buruh tani dan petani penggarap yang terkena dampak proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan dan program peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan cara memfasilitasi pelatihan wirausaha, bantuan permodalan yang terkena dampak proyek pembangunan Jalan Tol.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Aminuddin Salle. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Total Media.

- Bambang Waluyo. 2007. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Friedrich. C. J. 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung : Nuansa dan Nusamedia.
- Husein Sastranegara. 1997. *Konflik Pertanahan*. Jakarta : CV. Muliasari.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok. Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Leonardo Simangusong, 2013. “Penyelesaian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)”, *Jurnal Beraja Jati*, vol 2 No 12.
- John Salindeho. 1988. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*. Bandung: Alumni.
- Lili Rasyidi. 2010. *Filsafat Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- L.J. Van Apeldorn. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum, Cet. Xxx*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Permata Aksara,.
- Muri Yusuf, 2014. *Metodologi Penelitian (Dasar-Dasar Penyelidikan. Ilmiah)*, Padang: UNP Press.
- Muhammad Erwin. 2011. *Filsafat Hukum; Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Jakarta : Rajawali Press.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanaha Indonesia.
- Priska Yulita Raya, 2015. “Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam

Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat”, *Jurnal Mahasiswa Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Januari 2015.

Ronald Z. 1993. *Penetapan Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah. Disertasi PPS Unair*. Surabaya.

Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Undang-Undang dan Peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012.