

PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Urip Santoso

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

e-mail: urip_sts@yahoo.com

ABSTRAK

Perolehan tanah untuk kepentingan umum dapat ditempuh melalui pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum memerlukan persetujuan dari pihak yang berhak. Oleh karena pihak yang berhak tidak bersedia melepaskan hak atas tanah, maka timbul sengketa antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak. Sifat sengketa dalam pengadaan tanah adalah sengketa tata usaha negara dan sengketa keperdataan. Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan ditempuh melalui musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak, gugatan, atau keberatan kepada pengadilan.

Kata Kunci: sengketa, pengadaan tanah, kepentingan umum.

ABSTRACT

Acquisition of land for public purpose can be reached through land acquisition. Land acquisition for public interest require the approval of the party entitled. There fore, the party entitled to not be willing to give up their land rights, the dispute arises between agencies that require land and beneficiaries. The nature of the dispute in the procurement of land for public purposes is dispute administrative and civil disputes. Settlement of disputes in land acquisition for public purposes pursued through consultation between the agencies that require land and the party entitled to, claim, or objection to the court.

Keywords: *dispute, land acquisition, public purpose.*

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Daerah, Badan Otoritas, dan Perseroan Terbatas memerlukan tanah. Yang termasuk pembangunan infrastruktur, misalnya jalan, jalan tol, gedung perkantoran, gedung pendidikan, gedung rumah sakit, gedung pertemuan, gedung olahraga, gedung peribadatan, perumahan, pabrik, gudang, terminal, pelabuhan, bandar udara. Dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur ini, pihak-pihak yang memerlukan tanah dapat mempergunakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kecil sekali kemungkinannya, pihak-pihak yang memerlukan tanah ini mempergunakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara disebabkan oleh terbatasnya persediaan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur ini, 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 oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah kepada pemegang hak atas tanah. Cara perolehan tanah melalui jual beli, atau pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pihak-pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Kegiatan perolehan tanah oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah terhadap tanah hak pihak lain dikenal dengan sebutan pengadaan tanah. Berdasarkan kepentingannya, pengadaan tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: *Pertama*, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan

umum adalah instansi, yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan usaha milik negara. *Kedua*, Pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah Perseroan Terbatas (PT).

Perolehan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum memerlukan persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang hak atas tanahnya diperlukan oleh instansi. Dalam kenyataannya, pemegang hak atas tanah tidak selalu menyetujui hak atas tanahnya diserahkan atau dilepaskan kepada instansi yang memerlukan tanah, misalnya disebabkan oleh besarnya ganti kerugian yang diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah dinilai tidak layak. Oleh karena pemegang hak atas tanah tidak bersedia menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah, maka dapat menimbulkan sengketa antara instansi yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Dari uraian latar belakang masalah di atas, masalah yang hendak dikaji dirumuskan, yaitu sifat sengketa dan cara penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, dengan pendekatan *statute approach*, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden RI No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden RI No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012

menyatakan tidak berlaku Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah oleh Peraturan Presiden RI No. 65 Tahun 2006. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 menyatakan tidak berlaku Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2007.

PEMBAHASAN

Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Perolehan tanah untuk kepentingan umum menggunakan dasar hukum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tidak menggunakan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya. Pemberlakuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum menggunakan asas *lex posteriori de rogat legi priori*, yaitu undang-undang yang baru meniadakan atau mengesampingkan undang-undang yang lama yang mengatur materi yang sama.¹ Berdasarkan asas ini, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 meniadakan atau mengesampingkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 sebagai dasar hukum perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Mendasarkan pada pendapat Ida Nurlinda, bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 yang dilaksanakan oleh Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, baik dari segi hukum yang berupa undang-undang maupun materi muatannya yang memuat aturan mengenai penilaian pertanahan serta adanya proses konsultasi publik sebagai suatu proses komunikasi dialogis, memang tampak lebih baik dari aturan-aturan serupa sebelumnya.² Sudah tepat bahwa pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dalam bentuk Peraturan Presiden RI, melainkan dalam bentuk Undang-Undang, yaitu Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 sebab di dalamnya mengatur hak dan kewajibanwara negara Indonesia. Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 diatur hak pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil,

¹ Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, h. 30.

² Ida Nurlinda, "Penyelesaian Sengketa dan/atau Konflik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Makalah Seminar Nasional* Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, Surabaya, 27 November 2012, h. 8.

dan pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah berkewajiban mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

Pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Unsur-unsur dalam pengertian pengadaan tanah, adalah: kegiatan menyediakan tanah, ganti kerugian yang layak dan adil, dan pihak yang berhak.

Pengertian pengadaan tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 adalah pengertian pengadaan tanah secara umum. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasar kepada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi. Yang termasuk instansi menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah. Badan Otorita, Badan Usaha Milik Daerah, dan Perseroan Terbatas (PT) yang memerlukan tanah tidak dapat mempergunakan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 sebagai dasar hukum dalam perolehan tanahnya.

Pasal 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan: Rencana Tata Ruang Wilayah; Rencana Pembangunan Nasional/Daerah; Rencana Strategis; Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah; Dalam hal pengadaan tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 mengatur

pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bidang kegiatan pembangunan yang dapat dikategorikan untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi, informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.

Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: a. Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta; b. Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dalam Pasal 10 huruf a, pembangunan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kriteria kepentingan umum dalam pengadaan tanah harus memenuhi unsur-unsur yang sifatnya kumulatif, yaitu: a. Pihak yang memerlukan tanah adalah instansi, yang meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non

Kementerian, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara; b. Pengadaan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah; c. Kegiatannya termasuk dalam 18 bidang kegiatan pembangunan; dan d. Pengadaan tanah wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha swasta.³

Tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 13, yaitu: perencanaan; persiapan; pelaksanaan; penyerahan hasil.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 menetapkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional RI (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI). Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dapat menugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT).

Perolehan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah (yang selanjutnya disingkat PPT) dan pihak yang berhak dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah. Agenda musyawarah tersebut adalah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pengertian ganti kerugian disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Yang diberikan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pasal 33 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 65 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, adalah: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan;

tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 74 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, yaitu: uang; tanah pengganti; permukiman kembali; kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pihak yang menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disebut pihak yang berhak. Pengertian pihak yang berhak disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Yang termasuk pihak yang berhak menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 17 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, antara lain pemegang hak atas tanah dan pemegang hak pengelolaan serta *nadzir* untuk tanah wakaf, pemilik tanah bekas milik adat dan masyarakat hukum adat serta pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penetapan besarnya ganti kerugian, PPT melibatkan Penilai Pertanahan. Penilai Pertanahan menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 merupakan orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional RI) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

Apabila dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian antara PPT dan pihak yang berhak mencapai kesepakatan, maka dilaksanakan pelepasan hak oleh pihak yang berhak, yang diikuti dengan penyerahan ganti kerugian secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Pelepasan hak menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 9 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012, adalah kegiatan putusan hubungan hukum dari

³ Urip Santoso, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga, Surabaya, 2013, h. 48.

pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai yang dikuasainya dengan atau tanpa ganti kerugian yang layak dan adil untuk kepentingan pihak lain, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa acara pelepasan hak ditempuh jika pihak yang bermaksud memperoleh dan menguasai tanah yang berstatus Hak Milik atau eks Hak Milik Adat, namun tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas tanah tersebut melalui pemindahan/peralihan hak secara langsung.⁵ Kalau tanah yang diperlukan oleh instansi yang memerlukan tanah berstatus Hak Milik, sedangkan instansi yang memerlukan tanah bukan subjek Hak Milik, maka cara perolehan tanah melalui pemindahan hak dalam bentuk jual beli tidak dapat dilakukan disebabkan secara materiil, instansi yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pembeli tanah. Karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tidak dapat ditempuh, maka cara perolehan tanah yang dapat ditempuh oleh instansi yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Akibat hukum pelepasan hak atas tanah dikemukakan oleh Boedi Harsono, merupakan pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain yang memberikan ganti kerugian, melainkan hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan merupakan pemindahan hak atas tanah.⁶ Dengan

pelepasan hak atas tanah oleh pihak yang berhak untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada instansi yang memerlukan tanah, melainkan berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Kegiatan yang harus dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah oleh pihak yang berhak adalah mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah atas tanah yang telah dilepaskan oleh pemegang haknya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan pemberian hak atas tanah ini dalam rangka diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak sehingga memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi instansi yang memerlukan tanah.

Sifat Sengketa dan Cara Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam suatu kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah, termasuk Pemerintah Daerah, atau suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam menimbulkan sengketa. Para pihak yang bersengketa, adalah: antara perseorangan dengan perseorangan; antara perseorangan dengan sekelompok orang; antara perseorangan dengan perusahaan; antara sekelompok orang dengan perusahaan; antara perusahaan dengan perusahaan; antara perseorangan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara sekelompok orang dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah; antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah; antara perusahaan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara masyarakat hukum adat dengan perusahaan; antara masyarakat hukum adat dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pengertian sengketa disebutkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.⁷ A. Mukti Arto memberikan

⁴ Urip Santoso, "Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal MAGISTER HUKUM*, Volume 5 Nomor 1, Program Pascasarjana Program Studi Magister Hukum, Universitas Wisnuwardhana, Malang, April 2014, h. 21.

⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, h. 179.

⁶ Boedi Harsono, "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah", *Majalah HUKUM dan PEMBANGUNAN*, Nomor 2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990, h. 168.

⁷ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, h. 1037.

pengertian sengketa, yaitu suatu sengketa itu timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa. Sengketa ini bila berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.⁸ Eddy Pranjoto memberikan pengertian sengketa yaitu suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa itu harus diselesaikan melalui pengadilan.⁹ Sengketa adalah perselisihan yang terjadi di antara para pihak yang berbeda kepentingan, yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Dalam Bahasa Inggris terdapat istilah *conflict* dan *dispute*. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Sarjita menyatakan bahwa konflik merupakan sitasi atau kondisi adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama. Pada umumnya konflik akan terjadi dimana saja sepanjang terjadi interaksi atau hubungan antara sesama manusia, baik antara individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok dalam melakukan sesuatu.¹⁰

Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *conflict* atau *dispute*, keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-piha yang dianggap

sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.¹¹ Dalam sengketa, pihak yang dirugikan oleh pihak lain sudah melakukan upaya untuk menyelesaikan masalahnya dengan jalan musyawarah, gugatan ke pengadilan, atau diselesaikan di luar pengadilan.

Berdasarkan sifat sengketa, sengketa dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: *Pertama*, Sengketa tata usaha negara. Sengketa timbul disebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan/pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. *Kedua*, Sengketa perdata. Sengketa timbul disebabkan oleh wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara oleh para pihak yang bersengketa, yaitu: *Pertama*, Penyelesaian sengketa di pengadilan. Penyelesaian sengketa di pengadilan, yaitu salah satu pihak yang bersengketa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sifat sengketanya adalah sengketa tata usaha negara, atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri apabila sifat sengketanya adalah sengketa perdata. Penyelesaian sengketa melalui gugatan ke pengadilan dikenal dengan sebutan litigasi. *Kedua*, Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu para pihak yang bersengketa bersepakat menyelesaikan sengketanya dengan jalan musyawarah untuk mencapai kesepakatan (mufakat).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution*, yaitu para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya di luar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.

Negosiasi, konsiliasi, atau mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Alternatif penyelesaian sengketa adalah

⁸ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001, h. 28-32.

⁹ Eddy Pranjoto, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Utomo, Bandung, 2006, h. 101.

¹⁰ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2008, h. 7-8.

¹¹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 1.

lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsiliasi, negosiasi, mediasi, arbitrase, atau penilaian ahli.

Menurut R.F. Saragih, yang dimaksud dengan negosiasi adalah sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan tanpa keterlibatan pihak ketiga. Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan atau *friendly*. Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dalam upaya negosiasi penyelesaian sengketa, pihak ketiga tersebut tidak berwenang mengambil keputusan. Arbitrase adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral, pihak ketiga tersebut berwenang mengambil keputusan.¹² Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dikenal dengan sebutan non litigasi.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak selalu berjalan seperti yang diharapkan oleh instansi yang memerlukan tanah, yaitu pihak yang berhak tidak menyerahkan atau melepaskan tanahnya untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah.

Oleh karena pihak yang berhak tidak bersedia menyerahkan atau melepaskan tanahnya, maka dapat menimbulkan sengketa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan sifatnya, sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ada 2 (dua) macam, yaitu:

Pertama, Sengketa yang bersifat tata usaha negara. Terdapat 4 (empat) tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu: Perencanaan; Persiapan; Pelaksanaan; serta Penyerahan hasil. Pada tahapan persiapan dilaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan dengan maksud untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.

Konsultasi publik dilaksanakan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan untuk kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dalam konsultasi publik antara instansi yang memerlukan

tanah bersama Pemerintah Propinsi dan pihak yang berhak dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

Apabila dalam konsultasi publik masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Gubernur setempat. Sengketa yang timbul dalam penetapan lokasi rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan adalah pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan terhadap penetapan lokasi rencana pembangunan untuk kepentingan yang ditetapkan oleh Gubernur. Objek sengketanya adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur mengenai penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

Kedua, Sengketa yang bersifat keperdataan. Besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dinilai oleh Penilai pertanahan. Penilai Pertanahan menyampaikan hasil penilaiannya kepada Lembaga Pertanahan (BPN RI). Hasil penilaian oleh Penilai Pertanahan menjadi dasar bagi Lembaga Pertanahan (BPN RI) untuk menetapkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan (BPN RI) bermusyawarah dengan pihak yang berhak.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak dapat terjadi tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Dengan tidak mencapainya kesepakatan ini, maka dapat timbul sengketa antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak.

Objek sengketanya adalah tidak mencapainya kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian antara Lembaga

¹² R.F. Saragih, "Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000, h. 140-142.

Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak, yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak.

Cara penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu:

Pertama, Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pada tahapan persiapan terdapat kegiatan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dalam bentuk surat keputusan yang diterbitkan oleh gubernur. Pada kegiatan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dapat ditolak oleh pihak yang berhak dalam bentuk keberatan.

Pasal 23 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan cara penyelesaian terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu: *Pertama*, Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. *Kedua*, Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. *Ketiga*, 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. *Keempat*, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. *Kelima*, Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sengketa yang diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan sengketa yang bersifat tata usaha negara sebagai akibat diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat KTUN). Keputusan Gubernur tentang penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan KTUN sehingga penyelesaiannya melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkan Keputusan Gubernur. Pengertian KTUN disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis

yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Kedua, Keberatan ke Pengadilan Negeri. Pada tahapan pelaksanaan kegiatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diadakan kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian. Musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian dilakukan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) dengan pihak yang berhak. Dalam musyawarah terdapat kegiatan saling mendengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam musyawarah ini, Lembaga Pertanahan Nasional (BPN RI) dan pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum kedudukannya sejar atau sederajat, atau tidak ada yang berkedudukan lebih tinggi daripada pihak yang lain. Para pihak yang bersengketa mempunyai hak atau kebebasan untuk menyampaikan pendapatnya, tidak boleh ada penekanan atau pemaksaan kehendak oleh satu pihak terhadap pihak yang lain. Hasil musyawarah antara Lembaga Pertanahan Nasional RI dan pihak yang berhak adalah mencapai kesepakatan (mufakat) atau tidak mencapai kesepakatan (mufakat).

Musyawarah penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: *Pertama*, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai Pertanahan disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. *Kedua*, Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Kalau dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut dimuat dalam berita acara kesepakatan. Apabila

dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian tidak mencapai kesepakatan, maka Pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur penyelesaian sengketanya, yaitu: *Pertama*, Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). *Kedua*, Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. *Ketiga*, 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. *Keempat*, Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. *Kelima*, Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung Republik Indonesia memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pihak yang berhak yang tidak mensepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan bahwa hak yang dimiliki oleh pihak yang berhak yang tidak mensepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT adalah mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri bukan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Pengadilan Negeri memutuskan keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang diajukan oleh pihak yang berhak. Atas putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri tersebut, pihak yang berhak dapat menerima atau menolak putusan tersebut. Kalau pihak yang berhak menolak putusan Pengadilan Negeri, maka pihak yang berhak dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI. Mahkamah Agung RI memutuskan kasasi yang diajukan oleh pihak yang berhak. Putusan Mahkamah Agung

RI merupakan putusan yang terakhir (final), sehingga tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK).

Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung RI yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak.

Penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri merupakan sengketa keperdataan. Sengketa keperdataan dapat disebabkan oleh wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum bukan wanprestasi (ingkar janji) sebab antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT dan pihak yang berhak belum ada hubungan hukum. Oleh karena itu, sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT.

PENUTUP

Kesimpulan

Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat menimbulkan sengketa, yaitu pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak bersedia menyerahkan tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah. Sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ada yang bersifat sengketa tata usaha negara dan sengketa keperdataan. Sengketa tata usaha negaranya adalah diterbitkannya keputusan gubernur mengenai penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan sengketa keperdataannya adalah pihak yang berhak tidak mensepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT.

Sengketa tata usaha negara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselesaikan melalui gugatan oleh pihak yang berhak kepada Pengadilan Tata Usaha Negara setempat, sedangkan sengketa keperdataan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui keberatan oleh pihak yang berhak kepada Pengadilan Negeri setempat. Pihak yang berhak yang menolak putusan Pengadilan

Tata Usaha Negara atau putusan Pengadilan Negeri masih mempunyai upaya untuk mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Putusan Mahkamah Agung RI merupakan putusan yang terakhir atau *final* dan mengikat bagi para pihak yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK).

Rekomendasi

Dalam upaya penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya diselesaikan di luar pengadilan terlebih dahulu dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi dan arbitrase, dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.

DAFTAR BACAAN

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No. 65 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Buku:

- Arto, A. Mukti, 2001, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadisoeparto, Hartono, 1982, *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Hutagalung, Arie S., 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Nurlinda, Ida, "Penyelesaian Sengketa dan/atau Konflik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012*, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, Surabaya, 27 November 2012.
- Pranjoto, Eddy, 2006, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: Utomo.
- Santoso, Urip, 2013, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan Universitas Airlangga.
- Sarjita, 2008, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Jurnal:

- Harsono, Boedi, "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah", *Majalah HUKUM dan PEMBANGUNAN*, Nomor 2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990.
- Santoso, Urip, "Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum",

Jurnal MAGISTER HUKUM, Volume 5 Nomor 1, Program Pascasarjana Program Studi Magister Hukum Universitas Wisnuwardhana, Malang, April 2014.

Saragih, R.F., “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup”, *Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000.