

## Penyelesaian Sengketa Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum

Purwanto Budi Santoso<sup>a</sup>, Wira Fanciska<sup>b</sup>, Dhody. AR. Widjaja Atmadja<sup>c</sup>  
<sup>a,b,c</sup>Prodi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Jayabaya

Email: <sup>a</sup> [2022010261004@pascajabaya.ac.id](mailto:2022010261004@pascajabaya.ac.id), <sup>b</sup> [wirafranc@gmail.com](mailto:wirafranc@gmail.com), <sup>c</sup> [dhody\\_notary@yahoo.com](mailto:dhody_notary@yahoo.com)

### INFO ARTIKEL

#### Riwayat Artikel:

Received :10-02-2025

Revised : 25-02-2025

Accepted :02-03-2025

**Keywords:** Legal Certainty, Dispute Resolution, Compensation, Procurement of Land for Development in the Public Interest, Building Use Rights Above Management Rights

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Penyelesaian Sengketa, Ganti kerugian, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

DOI: 10.62335

### ABSTRACT

Based on Article 33 paragraph 3 earth, water and Natural Resources under it are controlled by the state for the greatest prosperity of the people, from controlling the state issued various land rights. For the benefit of the nation, state and society the right to land can be revoked by providing appropriate compensation and in a manner regulated by law. 1 the problem to be examined in this thesis is how the dispute settlement compensation in the procurement of land for development for the public interest over land rights to building above the right of management and how the legal certainty, through the theory of legal certainty of Jan Michael Otto. The method used in this study is juridical-normative with the support of interviews, namely legal literature research with sources of primary, secondary and tertiary legal materials and with the support of interviews of several speakers. The research approach used is legislation approach, analytical approach, conceptual approach and legal material collection technique is done by identifying the literature of books, journals and other sources of legal materials. For technical analysis of legal materials is carried out by 1) grammatical interpretation, 2) systematic interpretation and analysis of data using quantitative. Based on the results of research with the object of land acquisition for the public interest HGB above HPL in Cilacap industrial estate and land procurement Jakarta-Bandung high speed rail project in Karawang concluded that the process of land acquisition has been held in accordance with procedures stipulated in Law No. 2 of 2012 and its derivatives, but there are still holders of HGB above HPL who feel dissatisfied and file objections and lawsuits so that disputes arise. This is because HGB holders on HPL do not fully understand the provisions stipulated in the legislation on land acquisition for development for the public interest. Among them are the objects of land acquisition that are given compensation and the sources used in determining the amount of compensation. Settlement of compensation disputes through deliberation cannot reach an agreement. Settlement through the court, the District Court and the Supreme Court provide a decision on the amount of compensation for the dispute in accordance with the results of the kjpp assessment. With the decision, the settlement of the dispute in question has

*also provided legal certainty for the community (the right party) to obtain their rights in accordance with the laws and regulations.*

### **ABSTRAK**

Berdasarkan pasal 33 ayat 3 bumi, air dan kekayaan alam yang ada dibawahnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dari menguasai negara diterbitkan macam-macam hak atas tanah. Untuk kepentingan bangsa, negara dan masyarakat hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. 1 Masalah yang akan diteliti dalam tesis ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atas tanah hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dan bagaimana kepastian hukumnya, melalui teori kepastian hukum dari Jan Michael Otto. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif dengan didukung wawancara, yaitu penelitian hukum kepustakaan dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tertier dan dengan didukung wawancara beberapa narasumber. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan 1) penafsiran gramatikal, 2) penafsiran sistematis dan analisis data menggunakan kuantitatif. Berdasarkan hasil penelitian dengan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum HGB di atas HPL di kawasan industri Cilacap dan pengadaan tanah proyek kereta cepat Jakarta-Bandung di wilayah Karawang disimpulkan bahwa proses pengadaan tanah telah diselenggarakan sesuai prosedur yang diatur dalam UU No 2 tahun 2012 dan turunannya, namun masih ada pemegang HGB di atas HPL yang merasa tidak puas dan mengajukan keberatan dan gugatan sehingga timbul sengketa. Hal tersebut dikarenakan pemegang HGB di atas HPL tidak memahami secara utuh ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Diantaranya tentang obyek pengadaan tanah yang diberikan ganti kerugian dan sumber-sumber yang digunakan dalam penentuan besaran ganti kerugian dimaksud. Penyelesaian sengketa pemberian ganti kerugian melalui musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan. Penyelesaian melalui pengadilan, Pengadilan Negeri maupun Mahkamah Agung memberikan putusan besaran ganti kerugian atas sengketa tersebut sesuai dengan hasil penilaian KJPP. Dengan putusan tersebut maka penyelesaian sengketa yang dimaksud juga telah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat (Pihak yang Berhak) untuk memperoleh haknya sesuai peraturan perundang-undangan.

## LATAR BELAKANG

Pasal 33 ayat (3) UUD-NRI 1945 menyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak menguasai tanah oleh negara bukan dalam arti memiliki. Konsep “menguasai negara” itu diperoleh dari mandat rakyat dimana negara hanya berwenang mengatur pemanfaatan tanah, menentukan hubungan dan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah termasuk mengawasinya sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat (1) s/d (4) UU No 5 tahun 1960.<sup>1</sup> Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 UU No 5 tahun 1960 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi/tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>2</sup>

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah:

- a. Hak milik, (HM)
- b. Hak guna-usaha, (HGU)
- c. Hak guna-bangunan, (HGB)
- d. Hak pakai, (HP)
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut-hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal tersebut memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan tapi diikat syarat-syarat, seperti harus diberikan ganti kerugian yang layak.<sup>3</sup>

Pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupannya yang lebih baik serta dapat memberikan nilai tambah bagi masyarakat secara luas.<sup>4</sup> Artinya bahwa pemegang Hak Atas Tanah (di atas Tanah Negara maupun di atas tanah Hak Pengelolaan) harus mendapat ganti kerugian yang layak sehingga paling tidak paska pembebasan dapat membeli tanah sejenis yang telah dibebaskan bahkan dengan kondisi yang lebih baik.

---

<sup>1</sup> Abrar Saleng, Hukum Pertambangan, UII Press, Jakarta, 2007, hlm. 2

<sup>2</sup> Murad Rusmadi, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm. 54

<sup>3</sup> Soerodjo Irawan, Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL), Laksbang Mediatama, Surabaya, 2014, hlm. 14

<sup>4</sup> Penjelasan Pasal 2 huruf b dan h Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sebagaimana ketentuan Pasal 40 Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.<sup>5</sup> Adapun Pihak yang Berhak memperoleh ganti kerugian yaitu sebagaimana Pasal 1 angka 3 Undang-undang No 2 tahun 2012, Pihak yang Berhak adalah: pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Hal tersebut secara lebih rinci sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (2) PP No 19 tahun 2021, yang menyatakan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada pasal 18 ayat (1) PP No 19 tahun 2021 terdiri dari:

- a. Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Pemegang Hak Pengelolaan;
- c. Nazhir untuk tanah wakaf;
- d. Pemegang alat bukti tertulis hak lama;
- e. Masyarakat hukum adat;
- f. Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Hak Atas Tanah yang telah bersertifikat termasuk HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a PP no 19 tahun 2021 telah terdaftar sehingga telah mendapatkan Kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dalam hal ini adalah Hak Atas Tanah sesuai bunyi Pasal 19 ayat (1) UUPA No 5 tahun 1960 Jo: Konsideran PP No 24 -1997 hal memimbang huruf b Jo Pasal 3 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah (tanah yang terdaftar telah mempunyai kepastian dan perlindungan hukum).<sup>6</sup>

Dalam kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum untuk proyek pembangunan Refinery Development Master Plant (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap, seluruh tanah-tanah HGB di atas tanah HPL yang terkena pembebasan telah diberikan ganti kerugian oleh pihak yang membutuhkan Tanah. Di dalam area kawasan HPL tersebut belum ada data pasar baik penawaran maupun transaksi, sementara masih tersedia lahan kosong yang ditawarkan oleh pengelola dengan biaya pemasukan mengacu pada Peraturan Bupati Cilacap No 47 tahun 2017 tentang perubahan Peraturan Bupati Cilacap No. 95 tahun 2011 tentang: penetapan tarif sewa lahan, sewa gedung atau bangunan, uang pemasukan atas penyerahan penggunaan tanah, pass masuk kendaraan pada Perusahaan Daerah Kawasan Industry Cilacap Kabupaten Cilacap. Sesuai dengan kondisi tersebut maka dalam menghitung besaran ganti kerugian dalam kasus ini Penilai:KJPP mengacu pada peraturan tersebut, besaran ganti kerugian ditetapkan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang berlaku.

---

<sup>5</sup> Umar Said Sugiharto dkk, Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi), Setara Press, Malang, 2015, hlm. 44

<sup>6</sup> Shania Kindangen, Penerapan Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum Terhadap Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Lex Administratum, Volume IX, No. 7, Jul-Sep 2021, hlm. 44

Dalam pengadaan tanah tersebut terjadi sengketa antara PT Pertamina (Persero) (Pihak yang membutuhkan tanah/sebagai Pemohon dan PT Mitra Olah Bumi, pemegang hak guna bangunan di atas HPL, sebagai Termohon).<sup>7</sup> Putusan PN Cilacap no. 52/Pdt.G/PN Clp. memutuskan ganti kerugian sebesar Rp. 24.471.945.000,- Atas putusan tersebut baik Pemohon maupun Termohon mengajukan Kasasi, hasil putusan kasasi No. 424.K/Pdt/2019, menolak Kasasi Termohon (PT Mitra Olah Bumi), dan membatalkan putusan PN Cilacap No 52/Pdt.G/2018/PN Clp dan menetapkan ganti kerugian sebesar Rp.4.425.000.000,- sesuai dengan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang ditunjuk oleh BPN.

Kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kawasan Industri Cilacap tersebut telah memberikan contoh bagaimana cara dan proses penyelesaian sengketa pengadaan tanah HGB di atas HPL melalui musyawarah dan gugatan di pengadilan. Kasus penggantian tanah PT Mitra Olah Bumi tersebut disamping sebagai salah satu contoh penyelesaian sengketa atas tanah HGB di atas HPL juga telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi tanah HGB di atas HPL jika terkena pembebasan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mendapat ganti kerugian atas tanahnya, hal tersebut juga telah menjawab kebingungan atas penafsiran penjelasan pasal 40 UU No 2 tahun 2012 yang berbunyi “Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.”<sup>8</sup>

Sebagai pembanding kasus sengketa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini pengadaan tanah untuk jalur kereta cepat Jakarta-Bandung di wilayah Wanajaya dan Wanakerta kecamatan Teluk Jambe Barat Kabupaten Kerawang. Didaerah tersebut terdapat tanah yang dikuasai oleh Group THK (Trans Heksa Kerawang) yang terdiri beberapa perusahaan, salah satunya bernama PT Kerawang Cipta Persada (PT KCP). Dalam proses pengadaan tanah tersebut terjadi sengketa yang disebabkan THK Group keberatan atas besasarn ganti kerugian yang ditetapkan dalam musyawarah bentuk dan besaran ganti kerugian. Atas keberatan tersebut sesuai ketentuan perundang-undangan mereka menempuh jalur gugatan ke PN dan MA. Setelah gugatannya di PN dan MA kalah PT KCP mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan sampai di MA kalah. Setelah kalah di gugatan PMH, group THK termasuk PT KCP minta mediasi melalui Menko Marinvest yang akhirnya juga gagal.

Semua kekalahan group THK tersebut dikarenakan data yang dimiliki atau dijadikan dasar keberatan THK tidak sesuai drngan fakta kondisi lahan yang terkena pengadaan tanah. Akhirnya setelah berbagai upaya yang ditempuh gagal maka semuanya anggota group THK bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan dalam musyawarah berdasarkan hasil penilaian KJPP.

Proses penyelesaian sengketa THK ini memberikan pengalaman bahwa selain melalui ketentuan

---

<sup>7</sup> Putusan Perkara No. No 1 /Pdt.p.Kons/2019/PN Clp, tgl 7 Oktober 2019.

<sup>8</sup> Penjelasan Pasal 40 UU No 2 tahun 2012 halaman 13 Jo Penjelasan Lampiran UU No 6 tahun 2023 tentang penetapan UU No 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja, angka 10 pasal 40 halaman 348.

yang telah diatur dalam perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga dapat ditempuh melalui PHM dan mediasi melalui Menko terkait.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **a. Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang paling lama 20 tahun.<sup>9</sup> Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui paling lama 30 (tiga puluh) tahun.<sup>10</sup>

### **b. Hak Pengelolaan (HPL)**

Hak Pengelolaan tidak masuk dalam UUPA No 5 tahun 1960 namun sejak lahirnya undang-undang no 11 tahun 2021 tentang ciptakerja dan Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 maka Hak Pengelolaan telah menjadi Hak yang diakui kedudukannya dalam Undang-undang. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.<sup>11</sup>

### **c. HGB di atas HPL ;**

Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan perjanjian penggunaan tanah antara pemohon HGB dengan pemegang HPL.

### **d. Ganti Kerugian**

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah.<sup>12</sup>

### **e. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat.<sup>13</sup>

## **KERANGKA TEORITIS**

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.109

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1)

<sup>11</sup> Irawan soerodjo, *hukum pertanahan, Hukum Pertanahan :Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. Halaman 5 paragraf 4.

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, hlm. 66.

<sup>13</sup> Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005, hlm. 43

**a. Teori Konflik/Sengketa**

Konflik atau sengketa sebagai persepsi mengenai perbedaan kepentingan atau kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat dicapai secara simultan.<sup>14</sup>

**b. Sengketa Pertanahan.**

Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.<sup>15</sup>

**c. Sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.**

Sejak adanya program pengadaan tanah untuk kepentingan umum sekitar tahun 1980 hingga saat ini masih terus terjadi adanya sengketa antara pemerintah dan pihak yang memerlukan tanah di satu sisi melawan masyarakat sebagai pihak pemilik/pihak yang menguasaitanah (Pihak yang Berhak) di satu sisi. Sengketa dalam pengadaan tanah terutama disebabkan perbedaan persepsi antara pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak terkait perhitungan besaran ganti kerugian.

**d. Potensi Sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.**

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibagi menjadi beberapa tahapan antara lain: a. perencanaan, b. persiapan, c. pelaksanaan dan d. penyerahan hasil. Dari beberapa tahapan tersebut sengketa ganti kerugian terjadi pada tahap pelaksanaan. Da[am tahap ini obyek sengketa pada umumnya ialah mengenai besaran ganti kerugian yang ditetapkan pemerintah tidak diterima oleh masyarakat.

**e. Teori Penyelesaian Konflik/Sengketa.**

Penyelesaian konflik/sengketa merupakan konsep mengenai beragam cara dan upaya yang ditempuh untuk memecahkan suatu sengketa. Sengketa pertanahan menyangkut dimensi yang sangat luas dengan latar belakang yang berbeda-beda, sengketa tanah antar warga masyarakat, sengketa tanah antara pihak yang membutuhkan tanah dan penyelenggara pengadaan tanah di satu sisi dengan masyarakat pemilik tanah atau dengan perusahaan yang memiliki tanah HGB di atas HPL sebagai Pihak yang Berhak Mengingat luasnya dimensi sengketa pertanahan maka dalam penelitian ini dibatasi terhadap “penyelesaian sengketa pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atas tanah hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dikaitkan dengan asas kepastian hukum”. Belum ada teori yang dikemukakan oleh ahli terkait khusus tentang penyelesaian sengketa pertanahan di maksud, namun dalam penyelesaian sengketa pertanahan dikenal adanya dua metode yakni metode non

---

<sup>14</sup> Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Teori Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 9-10

<sup>15</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia no 11 tahun 2016, Pasal 1 angka 1

litigasi dan metode litigasi yang dalam Permen No. 11 tahun 2016 disebut Penanganan Perkara.<sup>16</sup>

Hal tersebut juga dikemukakan oleh Yahya Harahap bahwa penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Melalui jalur litigasi dilakukan melalui lembaga peradilan, sedangkan melalui jalur non-litigasi dapat ditempuh dengan arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan pencari fakta.<sup>17</sup>

#### **a. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi**

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah "litigasi", sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.<sup>18</sup>

Sementara untuk penyelesaian sengketa bentuk dan besaran ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No 2 tahun 2012 dan peraturan turunannya, jika dalam musyawarah penetapan ganti kerugian ada yang tidak sepakat<sup>19</sup> pilihannya hanya melalui litigasi yakni melalui PN dan Kasasi ke MA.<sup>20</sup>

Dalam proses ini sebelum dilanjutkan ke proses pokok perkara di pengadilan negeri, melalui hakim yang ditunjuk terlebih dahulu menawarkan mediasi untuk penyelesaian secara bermusyawarah diantara para pihak yang bersengketa.

#### **b. Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi.**

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.<sup>21</sup> Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan pencari fakta (*fact finding*).

---

<sup>16</sup> Pasal 43, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 tahun 2016.

<sup>17</sup> M.Yahya Harahap, Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 280-281

<sup>18</sup> Nurnaningsih Amriani, Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 35

<sup>19</sup> UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Pasal 37

<sup>20</sup> Ibid, Pasal 38

<sup>21</sup> M.Yahya Harahap, Op. Cit., hlm. 239

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif dengan didukung wawancara, yaitu penelitian hukum kepustakaan dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tertier dan dengan didukung wawancara beberapa narasumber. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan 1) penafsiran gramatikal, 2) penafsiran sistematis dan analisis data menggunakan kuantitatif.

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini terdiri dari dua analisis yakni Analisis tentang Sengketa Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan dan Analisis tentang Kepastian Hukum Pemberian Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan.

### **Sengketa Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan.**

Sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan isu hukum yang kompleks dan sering kali menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat. Pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah memiliki kewenangan untuk membebaskan lahan demi kepentingan pembangunan, namun proses ini tidak jarang menghadapi perlawanan dari pemilik tanah yang merasa ganti kerugian yang diberikan tidak sesuai. Perbedaan persepsi mengenai nilai ganti rugi ini menjadi akar permasalahan yang sering berujung pada sengketa hukum di pengadilan.

Dalam sistem hukum Indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah mengalami perubahan regulasi untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penentuan ganti kerugian sering kali berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang dalam praktiknya jauh lebih rendah dibandingkan harga pasar. Hal ini menimbulkan keberatan dari pemilik tanah yang merasa hak mereka dirugikan karena nilai ganti rugi yang ditetapkan tidak mencerminkan harga riil di masyarakat.

Salah satu kasus sengketa ganti kerugian yang mencuat adalah kasus PT Mitra Olah Bumi dalam proyek pembangunan Refinery Development Master Plant (RDMP) Refinery Unit IV Cilacap. PT Mitra Olah Bumi, sebagai pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL), mengajukan gugatan atas besaran ganti kerugian yang ditetapkan pemerintah. Sengketa ini bergulir hingga Mahkamah Agung dalam putusan Kasasi No. 474.K/Pdt/2019, yang pada akhirnya menolak gugatan PT Mitra Olah Bumi dan menguatkan besaran ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Penilai Publik yang ditunjuk Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kasus serupa terjadi dalam pengadaan tanah untuk proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung di wilayah Karawang. PT Karawang Cipta Persada (KCP) sebagai salah satu pemilik lahan merasa besaran ganti

rugi yang diberikan tidak memadai, sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang hingga kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam putusan akhir, Mahkamah Agung menolak gugatan PT KCP, menegaskan bahwa nilai ganti rugi yang telah ditetapkan berdasarkan perhitungan Penilai Publik adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam sengketa ganti kerugian tanah, pemilik tanah sering kali tidak memahami sepenuhnya regulasi yang berlaku, sehingga gugatan mereka kerap kali tidak didukung oleh dasar hukum yang kuat. Salah satu kesalahan yang sering terjadi adalah klaim atas luasan tanah yang tidak sesuai dengan Data Nominatif dan Peta Bidang (DNP) yang telah ditetapkan oleh BPN. Selain itu, pemilik tanah sering menggunakan data valuasi yang tidak relevan, seperti penilaian harga tanah beberapa tahun sebelumnya yang tidak lagi sesuai dengan standar Nilai Penggantian Wajar yang berlaku saat ini.

Penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi mencakup mediasi, negosiasi, dan arbitrase, sedangkan jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan. Dalam praktiknya, jalur litigasi lebih sering ditempuh oleh pemilik tanah yang tidak puas dengan besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah, meskipun pada akhirnya banyak dari gugatan tersebut yang ditolak oleh pengadilan karena tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa penentuan besaran ganti rugi harus melibatkan Penilai Publik yang ditunjuk oleh BPN. Penilai Publik menggunakan pendekatan Nilai Penggantian Wajar, yang mencakup perhitungan nilai fisik tanah serta nilai non-fisik seperti kehilangan pendapatan atau biaya relokasi. Dengan metode ini, diharapkan ganti rugi yang diberikan lebih mencerminkan kondisi riil di lapangan dan memenuhi prinsip keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Musyawarah antara pemerintah dan pemilik tanah menjadi tahap awal dalam penyelesaian sengketa ganti rugi. Dalam musyawarah ini, pemilik tanah diberikan kesempatan untuk menyampaikan data pembanding yang valid guna mendukung klaim mereka. Jika tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah, pemilik tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Putusan pengadilan dalam sengketa ganti kerugian bersifat final dan mengikat. Jika pemilik tanah tidak setuju dengan putusan pengadilan negeri, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Namun, dalam banyak kasus, Mahkamah Agung tetap menguatkan putusan sebelumnya yang telah mempertimbangkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik dan rekomendasi dari BPN.

Dalam beberapa kasus, pemilik tanah yang tidak puas dengan putusan pengadilan masih mencoba jalur lain seperti mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau meminta mediasi ke kementerian terkait. Namun, langkah ini sering kali berakhir dengan kegagalan karena regulasi yang ada telah mengatur mekanisme penyelesaian sengketa secara jelas dan tegas.

Regulasi yang berlaku juga mengatur mekanisme penitipan ganti rugi di pengadilan bagi pemilik tanah yang tetap menolak menerima ganti rugi setelah semua upaya penyelesaian hukum ditempuh.

Dalam hal ini, setelah ganti rugi dititipkan di pengadilan, hak atas tanah beralih kepada negara dan pemilik tanah tidak lagi memiliki hak hukum atas tanah tersebut.

Konsep ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk memberikan kompensasi yang layak kepada pemilik tanah tanpa merugikan kepentingan pembangunan nasional. Oleh karena itu, pendekatan yang digunakan harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, sesuai dengan asas keadilan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Penerapan mekanisme ganti rugi yang transparan dan akuntabel sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa berkepanjangan. Pemerintah harus memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan secara adil dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Di sisi lain, pemilik tanah juga perlu memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses ini agar tidak terjebak dalam klaim yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Dalam perspektif teori hukum, penyelesaian sengketa pengadaan tanah dapat dikaji dalam kerangka teori keadilan distributif dan teori kepastian hukum. Teori keadilan distributif menekankan pada pemberian kompensasi yang proporsional bagi pemilik tanah, sementara teori kepastian hukum menuntut agar setiap proses pengadaan tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktiknya, sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah sering kali terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai regulasi yang berlaku serta perbedaan ekspektasi mengenai besaran ganti rugi. Oleh karena itu, edukasi hukum bagi masyarakat menjadi salah satu solusi untuk mencegah timbulnya sengketa dan memastikan bahwa proses pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar.

Penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah harus dilakukan dengan mengedepankan asas musyawarah, namun tetap memberikan ruang bagi penyelesaian hukum melalui jalur litigasi apabila tidak tercapai kesepakatan. Dengan adanya mekanisme hukum yang jelas, diharapkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat berjalan dengan baik tanpa menimbulkan konflik berkepanjangan antara pemerintah dan masyarakat.

Dengan semakin banyaknya proyek infrastruktur yang membutuhkan lahan dalam skala besar, upaya perbaikan dalam mekanisme ganti rugi sangat diperlukan. Transparansi dalam proses penilaian, pelibatan masyarakat dalam setiap tahapan pengadaan tanah, serta kepatuhan terhadap regulasi yang ada menjadi kunci utama dalam menciptakan sistem pengadaan tanah yang adil dan berkelanjutan.

### **Kepastian Hukum Pemberian Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan.**

Kepastian hukum dalam konteks pengadaan tanah bagi kepentingan umum berkaitan erat dengan hak-hak pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL). Dalam kasus pengadaan tanah, pihak yang berhak harus mendapatkan ganti kerugian sesuai dengan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi dasar bagi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur lebih lanjut mengenai hak penguasaan negara atas tanah dan hak-hak yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum.

Hak negara atas tanah merupakan hak penguasaan tertinggi yang meliputi semua tanah dalam wilayah Indonesia. Negara memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan tanah, termasuk dalam hal pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Namun, dalam menjalankan kewenangan tersebut, negara tidak boleh mengesampingkan hak-hak individu atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah secara sah.

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus dilakukan dengan menjunjung asas keadilan. Pemerintah wajib memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum. Dalam praktiknya, permasalahan sering timbul terkait dengan besaran ganti kerugian yang dianggap tidak sesuai oleh pihak yang berhak.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, mekanisme pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dan Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Pada masa itu, penentuan ganti kerugian didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Namun, setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, penilaian ganti kerugian didasarkan pada Nilai Penggantian Wajar yang mencakup nilai fisik dan non-fisik.

Dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, ditegaskan bahwa pemberian ganti kerugian dilakukan kepada pihak yang berhak. Jika tanah yang terkena pengadaan adalah HGB di atas HPL, maka ganti kerugian atas tanah diberikan kepada pemilik HPL, sedangkan pemegang HGB hanya berhak atas ganti kerugian atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang ada di atas tanah tersebut.

Kasus sengketa pengadaan tanah dalam proyek Refinery Development Master Plant (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap menjadi contoh nyata bagaimana persoalan kepastian hukum dalam pemberian ganti kerugian dapat terjadi. PT Mitra Olah Bumi, pemegang HGB di atas HPL, mengajukan keberatan terhadap besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh pemerintah. Sengketa ini diselesaikan melalui pengadilan, di mana PT Mitra Olah Bumi akhirnya memperoleh ganti kerugian setelah melalui proses hukum di Pengadilan Negeri dan kasasi di Mahkamah Agung.

Permasalahan utama dalam sengketa tersebut adalah perbedaan dasar penilaian ganti kerugian. Pemerintah menggunakan Nilai Penggantian Wajar yang dihitung oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) pada tahun 2018 berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sementara itu, PT Mitra Olah Bumi menggunakan laporan penilaian dari PT Nilai Konsulesia Jakarta tahun 2004, yang luas lahannya berbeda dengan yang terdaftar di BPN.

Kasus serupa juga terjadi dalam proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung antara PT Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) dengan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah/BPN. PT KCIC mengajukan keberatan terhadap besaran ganti kerugian dengan alasan bahwa penilaian yang dilakukan

pemerintah tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya.

Kedua kasus tersebut menunjukkan bahwa pemegang HGB sering kali tidak memahami peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Akibatnya, muncul prasangka adanya ketidakpastian hukum dan kurangnya perlindungan hukum bagi pemegang HGB atas HPL.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michael Otto, kepastian hukum menuntut adanya peraturan yang jelas, konsisten, dan dapat diakses oleh semua pihak. Kepastian hukum dapat dicapai apabila:

Tersedia aturan hukum yang jelas dan dapat diakses oleh masyarakat.

Pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten.

Warga negara menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan hukum.

Pengadilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan hukum secara adil.

Putusan pengadilan dilaksanakan secara konkret.

Dalam konteks pengadaan tanah, kepastian hukum dapat dijamin melalui mekanisme penilaian ganti kerugian yang transparan dan adil. Penilaian oleh KJPP yang independen serta musyawarah antara pemerintah dan pihak yang berhak menjadi langkah penting dalam menjamin keadilan dalam proses pengadaan tanah.

Dalam hal pemegang HGB merasa bahwa ganti kerugian yang diberikan tidak adil, mereka memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui jalur hukum. Mekanisme ini telah digunakan dalam berbagai kasus, termasuk sengketa antara PT Mitra Olah Bumi dan pemerintah terkait proyek RDMP Cilacap.

Berdasarkan kasus-kasus yang telah dikaji, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum sangat bergantung pada penerapan peraturan yang jelas dan adil. Pemerintah harus memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sementara pihak yang berhak harus memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses tersebut.

Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dapat berjalan dengan lancar tanpa menimbulkan sengketa berkepanjangan. Kepastian hukum juga akan memberikan jaminan bagi pemegang HGB bahwa hak-hak mereka diakui dan dilindungi oleh negara.

## **KESIMPULAN**

Penyelesaian sengketa efektif dilakukan dengan metode litigasi sesuai ketentuan dalam UU No 2 tahun 2012 dan peraturan turunannya serta peraturan perundang-undangan terkait.

### **Kepastian Hukum**

Berdasarkan dua kasus sengketa yang diteliti menunjukkan bahwa melalui proses litigasi sesuai ketentuan dalam UU No 2 tahun 2012 dan peraturan turunannya serta peraturan perundang-

undangan terkait semua HGB di atas HPL maupun di atas Tanah Negara telah memiliki kepastian hukum, jika terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum pasti mendapat ganti kerugian yang wajar sesuai ketentuan perundang-undangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Mukti Arto, Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001.
- Abrar Saleng, Hukum Pertambangan, UII Press, Jakarta, 2007
- Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Teori Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Djoni Sumardi Gozali, Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum). Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019
- F. Saragih, Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup, Jurnal Hukum, Vol.7 No 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000.
- Irawan soerodjo, hukum pertanahan, Hukum Pertanahan : Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik
- Koesnadi Hardjosoemantri, Hukum Tata Lingkungan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1999.
- M.Yahya Harahap, Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Maria SW Sumadjono, Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Kompas Gramedia, Jakarta, 2009.
- Muhamad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, Pencabutan Hak, Pembebasan Dan Pengadaan Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Murad Rusmadi, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, 2007
- Nur Adhim, Model Upaya Hukum Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Gema Keadilan, Vol 6 Edisi I Juni 2019.
- Nurnaningsih Amriani, Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2007.
- M. Sarjita, Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003), Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005.
- Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Shania Kindangen, Penerapan Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum Terhadap Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Lex Administratum, Volume IX, No. 7, Jul-Sep 2021.
- Soerodjo Irawan, Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL), Laksbang Mediatama, Surabaya, 2014
- Syahrizal Abbas, Mediasi dalam Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional, Media Grafika, Jakarta, 2011.
- Umar Said Sugiharto dkk, Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi), Setara Press, Malang, 2015

Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.109

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 2016.

### **Perundangan**

Amandemen Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, hak hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/Pmk.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Putusan Perkara No 1 /Pdt.P.Kons/2019/PN Clp, tgl 7 Oktober 2019